

# Jaarstukken 2025

**accolade**

helemaal  
je eigen plek

# Inhoudsopgave

---

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>A Bestuursverslag</b>	<b>4</b>
1. Voorwoord	5
2. Thema's en doelen	7
3. Onze dienstverlening	20
4. Onze organisatie	22
5. Verslag ondernemingsraad	26
6. Financieel gezond blijven	28
Financiën	28
Assetmanagement	39
Governance, risicomanagement en compliance	40
7. Verslag Raad van Commissarissen	44
8. Verklaring RvB en RvC	51
<b>B Jaarrekening</b>	<b>52</b>
1. Balans per 31 december 2025	53
2. Winst- en verliesrekening over 2025	55
3. Kasstroomoverzicht	56
4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	58
5. Toelichting op de balans	82
6. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	116
7. Gebeurtenissen na balansdatum	130
8. Overige informatie	131
9. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	135
<b>C Overige gegevens</b>	<b>145</b>

---

---

<b>D</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>156</b>
	Kengetallen	157
	2025 in cijfers	159
<b>E</b>	<b>Factsheets</b>	<b>160</b>
	Accolade totaal	161
	Prestatieafspraken 2025 - realisatie	164
	<b>Begrippenlijst</b>	<b>167</b>

---

accolade



**helemaal  
je eigen plek**

# A. Bestuursverslag

## 1. Voorwoord



**In 2025 werkten we aan twee grote opgaven: de visitatie en onze nieuwe koers. Daarnaast startten we langdurige samenwerkingen en zetten we een transformatie in op het thema Leefbaarheid. Tegelijk kregen we helaas te maken met een aantal ongewenste incidenten.**

### **Visitatie**

In 2025 lieten we ons visiteren. Dat doen we eens in de vier jaar. Een onafhankelijke commissie beoordeelde hoe we presteren. De visitatiecommissie had waardering voor onze maatschappelijke waarde en verankering. Met als uitschieters de manier waarop we onze huurders op de eerste plaats zetten, onze samenwerkingsgerichtheid en onze vasthoudendheid en lef om problemen aan te pakken.

Belanghebbenden omschrijven Accolade als sociaal, meedenkend en ambitieus. Ze ervaren ons als toegankelijk en mensgericht. Onze daadkracht en gedrevenheid zijn volgens hen goed zichtbaar. We zijn er trots op dat we als grote organisatie worden gezien als hartelijk, betrokken en persoonlijk. Dit willen we uiteraard vasthouden.

### **Proces van het koersplan**

Het koersplan ontstond via een intensief proces met betrokkenheid van medewerkers, huurders en partners. Dat leidde tot keuzes die breed herkend en gedragen worden. Medewerkers stonden zelf aan het roer: zij benoemden opgaven vanuit hun dagelijkse werk, verkenden deze verder in praktijkexpedities binnen en buiten ons werkgebied en kwamen terug met adviezen. Deze adviezen hebben we dankbaar ontvangen en gebruikt bij het opstellen van de koers.

## **Nieuwe samenwerkingspartners**

De afgelopen jaren investeerden we veel in het professionaliseren van inkoop- en contractmanagement en in het vernieuwen van ons inkoop- en aanbestedingsbeleid. Met externe ondersteuning bereidden we drie grote aanbestedingen voor. Zowel de aanbesteding voor Planmatig Onderhoud & Verduurzaming (RGS) als voor Dagelijks Onderhoud & Mutatie-onderhoud verliepen succesvol.

Voor RGS sloten we 6 nieuwe contracten af voor de periode van 10 jaar. Voor DO/MO kozen we 3 nieuwe partners voor de periode van 5 jaar. Dit zijn partners die goed bij ons passen en samen met ons de komende jaren het onderhoud en de verduurzaming gaan realiseren.

## **Leefbaarheid**

Het jaar 2025 was een intens jaar. We kregen te maken met ingrijpende gebeurtenissen: steekpartijen met dodelijke afloop, bedreigingen en een groeiende groep verwarde en verslaafde huurders die zorgden voor complexe overlastsituaties. We troffen zwaar vervuilde woningen aan en begeleidden mensen die volledig vastliepen. En ondertussen bleven we oog houden voor de menselijke maat.

Er waren gelukkig óók lichtpuntjes. Mooie leefbaarheidsinitiatieven, nieuwe kansen voor aandachtsgroepen om zelfstandig te wonen en momenten waarop we echt het verschil konden maken. Samen bouwden we aan leefbaarheid, veiligheid en perspectief voor onze bewoners.

## **Organisatie**

We zijn een hechte organisatie met een open cultuur en prettige werksfeer. De meeste collega's voelen zich veilig, gezien en uitgedaagd. En dat stimuleren we graag. Daarom besteedden we in 2025 veel aandacht aan diversiteit en inclusie.

We versterkten de interne samenwerking en sturen slimmer op doelen en resultaten. Ook zien we kansen in het gebruik van AI. Daarom zijn we gestart met opleidingen, trainingen en pilots. Daarnaast investeerden we in onze relaties met partners en huurders en zorgden voor een gezond financieel beleid.

## **Trots!**

We kijken met trots terug op 2025. Gedreven collega's maakten bovenstaande, en nog veel meer, mogelijk. Inmiddels zijn wij allebei begonnen aan onze tweede bestuursperiode. Met veel energie bouwen we verder aan Accolade voor onze huurders.

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 daaraan werken staat in ons koersdocument [‘Ruimte voor mensen 2020 - 2025’](#). Deze koers is richtinggevend geweest tot en met 2025. Het was een kader voor ons denken en doen. In 2025 zijn we gestart met het herijken van onze koers. De nieuwe koers is inhoudelijk klaar in concept en borduurt voort op de koers die we kennen. Begin 2026 presenteren we deze nieuwe koers.

### De drie speerpunten van de koers 2020–2025

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

#### 3. We zijn klaar voor de toekomst

We werken efficiënt en doelmatig samen en blijven financieel gezond. Duurzaamheid zit in ons DNA. We zetten stappen naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningportefeuille. Klaar zijn voor de toekomst betekent ook: zorgen dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. We anticiperen op de vergrijzing, investeren in het contact met huurders en we gaan met de tijd mee. ‘Bewust werken’ is daar een onderdeel van.

### Hoe gaven we in 2025 invulling aan onze koers?

Om te sturen op deze speerpunten werkten we met twaalf strategische doelen richting 2025. In de volgende paragrafen is te lezen hoe we invulling gaven aan de strategische doelen 1 t/m 3. In het hoofdstuk [‘Onze organisatie’](#) vertellen we meer over onze organisatie. De financiën staan uitgebreid beschreven in [‘Financieel gezond blijven’](#).

## 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Betaalbaarheid

De afgelopen jaren zijn de huurquotes in het algemeen gedaald voor sociale huurders. Dat komt doordat de huren minder snel stegen, terwijl de inkomens en de huurtoeslag sterk verbeterden. Hierdoor besteden veel huurders een kleiner deel van hun inkomen aan het betalen van de huur. Voor de meeste huurders is huren daardoor beter betaalbaar geworden. Toch blijft het voor een deel van onze huurders lastig om financieel rond te komen. Daarom blijven we ons de komende jaren keihard inzetten om voldoende betaalbare en passende huurwoningen te bieden.

Daarnaast helpen we bewoners om hun woonlasten in balans te krijgen. Want bij voldoende financiële ruimte, is er meer ruimte om het leven op een eigen manier vorm te geven. Daarbij werken we nauw samen met onze gemeenten en huurdersverenigingen. In 2025 gaven we op verschillende 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. In 2025 hebben we samen met de huurdersorganisaties gewerkt aan het aanpassen van het bestaande huurbeleid. Deze co-creatie resulteerde in een voorstel dat eind 2025 ter advisering aan de huurdersorganisaties is voorgelegd.

Op 1 juli 2025 zijn de huren van sociale huurwoningen gemiddeld met 4,4 procent verhoogd. Woningen met een huur die onder het gewenste niveau lag, kregen een verhoging van 5,0 procent. Woningen die al boven het gewenste niveau zaten, kregen geen huurverhoging.

Voor nieuwe huurders stelden we de huur vast vanuit ons betaalbaarheidsdoel. De gemiddelde contractuur van een sociale huurwoning is 58% van de maximaal redelijke huur. Ongeveer 89 procent van de sociale huurwoningen heeft eind 2025 een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

## **Integrale samenwerking voor individuele 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. Voor huurders die financieel vastlopen bieden we maatwerk.

## **Werkgroepen binnen gemeenten**

In elke gemeente waar wij huurwoningen hebben, zijn werkgroepen actief waarin betrokken partijen periodiek samenkomen om van elkaar te leren en de samenwerking te verbeteren. In deze werkgroepen zitten medewerkers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. We maken samenwerkingsafspraken en spreken af welke acties we met elkaar oppakken, wat resulteert in een uitvoeringsplan. In sommige gemeenten noemen we dit de Instrumentenkoffer. Op deze manier bouwen we stap voor stap verder aan onze integrale samenwerking rondom het thema betaalbaarheid.

## **Voorbeelden van concrete acties (Instrumentenkoffer)**

### **Maatwerkfonds – De Fryske Marren**

In 2025 werd het Maatwerkfonds breed onder de aandacht gebracht. Het fonds ondersteunt werkende inwoners met een laag inkomen (vanaf 130% van de bijstandsnorm) met advies en tijdelijke financiële hulp. Zo helpen we financiële stress te verminderen en duurzame oplossingen te vinden. Inwoners kunnen een gesprek aanvragen om een budgetplan op te stellen en grip te krijgen op hun geldzaken, naast andere regelingen zoals de Witgoedregeling. De gemeente schakelde een communicatiebureau in o.a. om de doelgroep te bereiken en het effect van de campagne te meten. Wij droegen bij aan de campagne 'Datgeldtvoormij' met een interview en een promotiefilmpje met team Incasso.

### **VoorzieningenWijzer – De Fryske Marren**

In gemeente De Fryske Marren maakten verschillende huurders gebruik van de VoorzieningenWijzer. Dit project liep tot december 2025. Na evaluatie in 2025 is besloten deze samenwerking voor de Voorzieningenwijzer in De Fryske Marren te verlengen met drie jaar (2026-2028).

### **Nieuw armoede- en schuldenbeleid – Waadhoeke**

De gemeente Waadhoeke stelde in 2024 het beleid Bestaanszekerheid 2024–2028 vast. In 2025 volgde het beleidsplan Schuldhulpverlening 2026–2029. We zijn betrokken bij de uitvoering en nemen deel aan de werkgroep

Betaalbaarheid.

### **Armoedepact – Smallingerland**

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' – Súdwest-Fryslân**

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 zijn ook in 2025 weer gegeven. Zo is het een vast project op veel scholen. Samen met de NHL Stenden Leeuwarden is er in 2025 een app 'op jezelf' ontworpen in de vorm van een game. Studenten kunnen hier gebruik van maken om inzicht te krijgen in de inkomsten en uitgaven. Zowel vaste lasten als onverwachte kosten. Op deze manier willen we de lessen nog beter aan laten sluiten op de doelgroep van 14- tot 15 jarigen.

### **Brievenwasserette – Súdwest-Fryslân**

In 2024 startte de gemeente Súdwest-Fryslân een brievenwasserette om moeilijke brieven begrijpelijk te maken. 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 in 2024 intern ingezet en in 2025 toegankelijk geworden 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.

### **Fix-teams – De Fryske Marren en Waadhoeke**

De gemeente De Fryske Marren heeft met fix-teams een project opgezet om inwoners te helpen hun woningen energiezuiniger en goedkoper te maken. Onder de naam FIXbrigade De Fryske Marren worden energicoachgesprekken en praktische besparingsmaatregelen aangeboden — zoals het aanbrengen van ledlampen, radiatorfolie en tochtstrips — zodat mensen, vooral met een laag inkomen, direct energiekosten kunnen besparen. Ze zijn gestart in de risicogebieden (denk aan Joure-Zuid en Lemstervaart in Lemmer) en gaan de hele provincie door. Ook in gemeente Waadhoeke zijn fix-teams actief.

In 2026 willen we gezamenlijk een plan maken hoe we de huurders (beter) bereiken met deze teams.

### **Vroegsignaleringsafspraken met gemeenten**

We maakten afspraken met al onze gemeenten om betalingsachterstanden zo vroeg mogelijk in beeld te krijgen. Maandelijks leveren we gegevens over 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 om onze huurders te kunnen helpen bij het op orde krijgen van de financiën.

## **Maatwerk geboden**

In 2025 stonden we klaar voor huurders met betalingsproblemen. Met zo'n 750 huurders hadden we intensief contact. We luisterden naar hun situatie en zochten samen naar oplossingen, zoals het aanpassen van de incassodatum of een betalingsregeling. Ook verwezen we huurders door naar gemeenten of andere organisaties.

## **Beschikbaarheid**

Het Fries Sociaal Planbureau publiceerde in 2025 een rapport over de ontwikkeling van de vraagdruk naar sociale huur in de provincie. Hieruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de provincie Friesland nog steeds toeneemt. De wachttijden nemen toe, de reacties blijven op een hoog niveau en de doorstroming in de bestaande voorraad is zeer gering waardoor er weinig aanbod voor verhuur beschikbaar komt.

## **Nieuwbouw**

In 2025 voegden we 92 woningen toe aan onze voorraad:

- 32 in Heerenveen
- 28 in Joure
- 28 in Sneek
- 4 in Jubbega

In Jubbega werden alvast 4 van de 11 vervangende nieuwbouwwoningen opgeleverd, ter vervanging van oude woningen. Daarnaast werkten we hard aan de ontwikkeling van nieuwe woningen voor de jaren na 2025. Het gaat hierbij met name om uitbreidingsnieuwbouw in Drachten, Heerenveen en Joure.

Niet alleen nieuwbouw draagt bij aan een grotere beschikbaarheid aan woningen. Ook in 2025 hebben wij alle nieuwbouwwoningen met voorrang verhuurd aan huurders die al in een huurwoning woonden. Hierdoor kwam er een extra woning voor de verhuur beschikbaar en konden we meer woningzoekenden aan een woning helpen.

Ook startten we in 2025 een pilot voor kamergewijze verhuur aan statushouders. Hiermee kunnen 2 of 3 mensen tegelijk geholpen worden met één woning. Zo benutten we de voorraad beter en kunnen we meer mensen in hun behoefte aan een woning voorzien.

## **Visie voor de komende jaren**

In onze visie op vastgoed hebben we voor de jaren tot 2030 de focus gelegd op de uitbreiding van de 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 de vinger aan de pols en blijven we oog 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 de generaties na hen. Daarom kijken we verder dan vandaag en houden nu al rekening met morgen. Daarom dragen we een steentje bij aan een schone aarde door het milieu zo veel mogelijk te ontzien. Een belangrijk onderdeel hiervan is het energiezuinig maken van onze woningen.

Ook in 2025 zetten we ons Programma Verduurzaming voort. Omdat de versie uit 2023 verouderd was, zijn we eind 2025 gestart met een inhoudelijke herziening. In dit programma leggen we vast hoe we toewerken naar een aardgasloze woningvoorraad, passend binnen de Nationale Prestatieafspraken. Ons doel is duidelijk: een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050.

### **Isoleren en zonnepanelen**

In 2025 gingen we door met het verduurzamen van onze woningen. Dit doen we door woningen te isoleren en zonnepanelen te plaatsen. Voor onze huurders draagt dit bij aan beheersbare woonlasten en we verminderen de CO<sub>2</sub>-uitstoot. In totaal isoleerden we 645 woningen naar energielabel B en beter. Daarnaast kregen 255 woningen zonnepanelen. Verduurzamen betekent meer dan alleen isoleren en zonnepanelen plaatsen. We richten ons ook op een groene omgeving en circulair (ver)bouwen. Ook in 2025 bereikten wij weer mooie resultaten. Hieronder noemen we een aantal:

#### *Circulariteit*

- In 2025 brachten we de Fryske Vezelhennepeal in de praktijk door 143 woningen te isoleren met Hempwool. Bij 114 woningen is dit materiaal gebruikt voor de binnenzijde van het zolderdak. Daarnaast zijn bij 29 woningen de daken volledig vervangen door een biobased variant met een isolatielaag van meer dan 25 cm Friese vezelhennepe. Op deze manier ondersteunen we Friese boeren met een nieuw verdienmodel, bouwen we mee aan een lokale biobased keten en verduurzamen we ons bezit met gezonde materialen.
- Na de succesvolle afronding van de pilot Circulaire Hub Noord-Nederland in 2025, zetten we de samenwerking met Elkien en onze RGS-partners Wits en Talen in 2026 voort. Na het succesvol onderzoeken van hergebruikmogelijkheden voor hout, glas en dakpannen, werken we er nu aan om circulair materiaalgebruik de standaard te maken binnen planmatig onderhoud. Ook verkennen we nieuwe materiaalstromen.
- Samen met enkele Friese collega-corporaties onderzoeken we de mogelijkheden om sanitair uit sloop- of renovatieprojecten een tweede leven te geven.
- We hebben het concept van de circulaire menukaart aangedragen bij Aedes en droegen actief bij aan de verdere ontwikkeling van deze tool. Met deze menukaart kunnen corporaties per bouw- of onderhoudsfase bepalen welke circulaire maatregelen passen om de milieu-impact te verkleinen.
- We bliezen onze plannen om circulaire keukens te plaatsen nieuw leven in. Na de zomervakantie plaatsten we de eerste circulaire keukens van Chainable in de Accolade Kas.

#### *Groene omgeving*

We gaan voor schoon, heel, veilig én groen! Vanuit die gedachte droegen we ook in 2025 bij aan het vervangen van grijs door groen in de leefomgeving. Een aantal voorbeelden:

- Rondom het Beaken in Joure pakten we de groenomgeving aan. We haalden input op bij de bewoners met onze Straatbuzz. Hieruit bleek dat men graag een zitje wil bij het water. Het Beaken ligt prachtig aan het water. Samen met de bewoners en de hovenier maakten we een plan. Dit is eind 2025 uitgevoerd.
- Omwonenden van de Boeresingel in Joure gaven aan dat het algemene groen te wensen overliet. Tijdens de bouw plaatsten we hier, midden tussen de hagen, bankjes. Hierdoor werden de bankjes niet gebruikt. Wij huisvesten hier een oudere doelgroep, samen met Hof en Hiem. Als deze senioren de "oversteek" maken naar het zorgcentrum, maken ze graag gebruik van deze bankjes om te kunnen rusten. Samen met de hovenier maakten we een plan om het geheel aantrekkelijker aan te kleden en de bankjes toegankelijker te maken. Het resultaat mag er zijn!

- In Heerenveen creëerden we een parkachtige uitstraling op twee percelen van ons aan de President Kennedylaan, de van Goghlaan, de Vermeerstraat en de Jan Mankeslaan. Voorheen lagen hier tegels die verzakten. Ook was de afwatering slecht. We legden er een halffabricaat aan, dit maakt het onderhoudsvriendelijker en duurzaam.
- In Oudega plantten we gedurende de afgelopen jaren fruitbomen. Inmiddels wordt de Doarpstun een volwassen pluktuin.
- Aan de Oude Nering in Drachten plantten we bloemstroken in de grasvelden, ten behoeve van de biodiversiteit.

### 3. Samenwerken en verbinden

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 2025 vergelijkbaar hoog als in 2024. We leveren hieraan graag een bijdrage. In totaal stelden we 88 woningen aan onze gemeenten beschikbaar. Ook collega-corporaties leverden woningen. Door veel gezinsherenigingen van statushouders die al eerder een corporatiewoning hadden betrokken, behaalden we de taakstelling in heel Friesland voor 2025. Zonder deze gezinsherenigingen was dit niet gelukt. We zien namelijk nog steeds minder nieuwe woningen vrijkomen bij de corporaties. En er is vaak een mismatch tussen vraag en aanbod. Denk dan aan huurprijs, grootte, leeftijdslabel van de woningen of vanwege leefbaarheid. Het ontwikkelen van alternatieve huisvestingsmogelijkheden binnen en buiten de corporaties ging daarom volop door. Plannen van gemeenten zijn bijvoorbeeld: het realiseren van flexwoningen of doorstroomlocaties. Bij deze ontwikkelingen betreft de gemeente ons. We maken afspraken waar dit nodig is. Ook het laten delen van een woning werd concreter in 2025. We ontwikkelden beleid hiervoor en maakten samen met de gemeente Smallingerland een plan. In 2025 werd de eerste deelwoning een feit. Begin 2026 betrekken de eerste statushouders deze deelwoning. De gemeente begeleidt hen bij het samen wonen. Met andere gemeenten maakten we ook mooie vorderingen rondom woning delen. In 2026 starten we met de uitvoering. We evalueerden daarnaast periodiek met gemeenten, provincie, COA en de maatschappelijke ondersteuning over de taakstelling en onze samenwerking. Ook de kwaliteit van de ondersteuning bij de integratie en het wonen staat dan op de agenda. Dit laatste is belangrijk voor ons vanwege de leefbaarheid. Zo bezoeken onze wijkbeheerder de nieuwe statushouders na een aantal weken. Ze horen zo hoe het gaat met de mensen en of er vragen zijn.

#### **Woonwagens Johan Willem Frisostraat Sneek**

In Sneek werkten we aan de ontwikkeling en uitbreiding van het woonwagencamp aan de Johan Willem Frisostraat. Het gaat om tien wagens bestemd voor sociale verhuur. De Overheid schrijft in het beleidskader 'gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' voor dat gemeenten en corporaties samen moeten optrekken in het faciliteren van de levenswijze van woonwagengewoners. Kinderen van woonwagengewoners krijgen zelden of nooit een plek op bestaande locaties door de extreem lage mutatiegraad, terwijl de wens er binnen deze groep sterk is. Door specifieke toewijzingsregels maakte Accolade het, gebaseerd op het afstammingsbeginsel, mogelijk voor woonwagengewoners om in familieverband met elkaar te leven.

## **Weer Thuis**

Het convenant Weer Thuis loopt nog steeds. 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 2025 boden we 12 kandidaten met voorrang een huis aan. Het convenant Weer Thuis liep eind 2025 af. Maar wordt verlengd totdat de urgentieverordening van kracht is. Daarna vervalt het convenant Weer Thuis definitief. De doelgroepen van Weer Thuis krijgen een plek in de urgentieverordening.

## **Urgentieverordening**

Het proces loopt al een tijdje: 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 verplichting van een urgentieverordening voor wettelijke aandachtsgroepen. Dit staat in de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting. We maken in Friesland afspraken over hoe we dit samen zo goed mogelijk kunnen doen. Hoe verdelen we de woningen? En hoe borgen we voldoende goede ondersteuning hierbij? Juist dit is enorm belangrijk bij deze doelgroepen.

Wij zijn samen met Elkien namens de VFW vertegenwoordigd in de provinciale projectgroep. Vanuit daar werken we 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 al de (concept) 'Urgentieverordening Fryslân'. En in 2025 doorliepen we een deel van het besluitvormingsproces bij gemeenten. Door uitstel van de vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting is dit proces tijdelijk gestaakt. In 2026 wordt, na het vaststellen van de Wet, het besluitvormingsproces binnen gemeenten weer opgestart. In 2025 werkten we ondertussen wel door aan de voorbereiding op de uitvoering van de urgentieverordening. We ontwikkelden een samenwerkingsovereenkomst, stelden de processen vast en de gemeenten startten met de inrichting van de Friese urgentieorganisatie. De vermoedelijke inwerkingtreding van de verordening is 1 januari 2027.

## **Woon-welzijn-zorgvisie**

Al onze gemeenten stelden inmiddels een woon-welzijn-zorgvisie vast. Soms werd 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 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. De gemeenten werken hier nu aan of stelden het plan vast. Vanuit daar maken partijen concrete prestatieafspraken. Ook met zorg- en welzijnspartners.

### **Langer je eigen plek**

Het aantal senioren neemt sterk toe de komende jaren. We ontwikkelden daarom de aanpak 'Langer je eigen plek'. In het kort ziet de aanpak er zo uit:

1. Kwaliteit bezit
  - We maken een deel van ons bezit geschikter voor langer zelfstandig wonen voor senioren.
  - We labelen deze woningen met het 'Langer je eigen plek-label'.
2. Marketing en verhuur
  - We zetten ons in om de bewustwording te vergroten onder senioren, zodat zij zich eerder en beter voorbereiden op het langer zelfstandig wonen
  - Ons seniorenbezit presenteren we aantrekkelijk, ongeacht beschikbaarheid.
  - We wijzen de 'Langer je eigen plek-woningen' gericht toe aan de doelgroep (senioren 70+ krijgen voorrang).
3. Persoonlijk contact en maatwerk
  - Inzet wooncoaches senioren voor persoonlijk contact.
  - Maatwerk toepassen, bijvoorbeeld: hulp bij inschrijven, kleine woningaanpassingen organiseren, hulp bij doorstroming.

Het jaar 2025 stond in het teken van de implementatie van onze aanpak 'Langer je eigen plek'. Alle acties werden voorbereid en brachten we deels in uitvoering. Zo bezochten en hielpen de wooncoaches senioren al veel huurders. Ook gaven we veel publiciteit aan het thema 'langer zelfstandig wonen' om de bewustwording onder oudere huurders en woningzoekenden te vergroten. We sloten onder andere aan bij de landelijk campagne 'Denk na over morgen'. Dit blijven we doen.

Ook voegen we graag 'welzijn en ontmoeting' toe in of nabij de 'Langer je eigen plek-woningen'. En misschien ook wel het aanbod van zorg. Afhankelijk van de behoefte en het omliggende aanbod van welzijn, ontmoeting en/of zorg. We startten de eerste verkenningen met partners in 2025 en zetten dit voort in 2026.

In 2026 maken we ook het merendeel van het aangewezen bezit voor 'Langer je eigen plek' geschikt. Dit zijn aanpassingen in de algemene ruimten van appartementengebouwen die gericht zijn op het verbeteren van de toegankelijkheid en veiligheid. Zodra deze aanpassingen klaar zijn, starten we met het gericht toewijzen van de woningen aan de doelgroep. De woningen in de aangewezen appartementengebouwen worden op aanvraag of als er een nieuwe huurder komt aangepakt.

### **Samenwerking wonen-zorg in bestaande voorraad**

Nu ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en opname in een verzorgings- of verpleeghuis alleen in uiterste gevallen mogelijk is, is het belangrijk dat wij hier ook oog voor hebben. We zien dat zorgpartijen zich vaker dan voorheen bij ons melden met een samenwerkingsvraag. In 2024 schreven we over de samenwerkingsovereenkomst met één van onze zorgpartners. In 2025 huisvestten we drie huurders met een zorgbehoefte op deze wijze. Een knelpunt in het huisvesten van deze doelgroep is dat de timing niet altijd matcht: soms is er wel een woning beschikbaar maar geen kandidaat, of andersom. In 2026 onderzoeken we hoe we dit knelpunt kunnen oplossen. Zodat we de doelgroep hopelijk nog adequater kunnen bedienen. We zien sowieso een grote toegevoegde waarde in de korte lijnen van deze samenwerking. Beide partijen weten elkaar onderling goed te vinden. In 2025 verdiepten we ons ook in nieuwe vormen van wonen, zoals het gemixt wonen van jong en oud. In 2026 borduren we hierop voort.

## **Scootmobielstallingen**

In 2025 stelden we ons 'scootmobielstallingen beleid' vast. En we werkten dit verder uit in een praktisch stroomschema voor de beoordeling van mogelijkheden, onmogelijkheden en kostenverdeling. We kwamen nog niet tot vaste afspraken met gemeenten, maar gaan in 2026 met elkaar door op de ingeslagen weg. Ook gemeenten zijn zich bewust van de uitdagingen. In 2025 zijn we al gestart met de uitvoering, onder het motto 'al doende leren'. We richten ons op die complexen waar nu onjuist of onveilig gestalde scootmobiel staan. Hiervoor selecteerden we per werkgebied 5 urgente complexen. We zorgen, samen met gemeenten en/ of huurders, voor alternatieve, veilige stallingen met oplaadmogelijkheden. We ontwikkelden een gebruikersovereenkomst voor onze huurders.

In 2026 gaan we verder met dit proces en pakken we ook de handhaving op onjuist gestalde scootmobiel strakker op. We maakten nieuwe afspraken met gemeenten over de toewijzing van scootmobiel in onze wooncomplexen en we namen het onderwerp op in onze intakeprocedure. Zo dragen we bij aan de (brand)veiligheid van complexen en aan het woongenot van huurders met een mobiliteitsvraag.

## **Leefbare wijken en buurten**

Het werken aan leefbaarheid vinden wij een gezamenlijke inspanning. We zoeken daarom actief naar samenwerking met huurdersbelangenverenigingen, zorg- en welzijnspartijen, politie en gemeenten. Maar ook kleine huurderscollectieven en de initiatieven van enthousiaste individuele huurders grijpen we met beide handen aan. Een greep uit de vele activiteiten van 2025:

- Naar aanleiding van twee dodelijke incidenten in de gele Furmerusflat in Sneek sloeg Accolade de handen ineen met Politie en Handhaving van de gemeente. Het doel: zichtbaar en toegankelijk zijn voor bewoners voor vragen, wensen en een luisterend oor. Ons kantoortje, onder in de flat, maakten we geschikt als werkplek voor alle drie de partijen. Inmiddels loopt het inloopsprekuraar naar tevredenheid. Huurders waarderen de laagdrempeligheid en de inzet. Ook zetten we een 'posteronderzoek' op, om de beleving van de huurders te onderzoeken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en de eigen kwaliteit van leven. De uitkomsten zijn verzameld, geanalyseerd en leiden in 2026 tot concrete leefbaarheidsacties. In 2026 pakken we het posteronderzoek op in de rode Furmerusflat.
- Door een impactvolle gebeurtenis in één van onze straten door een verwarde huurder organiseerden we met onze welzijnspartner in Drachten een bijeenkomst voor omwonenden. En we plaatsten samen met de bewoners een kerstboom in de straat, voor verbinding en gezelligheid in de donkere dagen.
- Bij de Hettebaes in Joure organiseerden we samen met Sociaal Werk de Kear een stampotbuffet. Ter ere van de bewezen diensten van de bewonerscommissie die er helaas mee ophoudt vanwege gezondheidsredenen. Het was ook een manier om te bekijken of er wellicht andere bewoners zijn die het stokje willen overnemen. Hier zijn reacties op gekomen die we verder gaan onderzoeken.
- Elke eerste donderdag van de maand staan onze collega's Jan en Juanita, met onze Straatbuzz, in Jubbega. Zo zijn wij makkelijker en laagdrempelig te vinden voor de senioren in het dorp en voor een doelgroep die geen auto heeft. De opkomst is goed!

## **Overlast**

In 2025 behandelde Accolade 524 leefbaarheidsmeldingen in het totale werkgebied, waaronder:

- 128 meldingen van geluidsoverlast;
- 69 burenruzies;
- 43 meldingen van slecht tuinonderhoud;
- 32 meldingen van vervuiling in de woning.

Door het gesprek aan te gaan met huurders (melders én veroorzakers) proberen we gezamenlijk oplossingen te vinden voor de problemen. Maar ook door intensief samen te werken met onze ketenpartners lukt het vaak om beweging te krijgen in situaties die dreigen vast te lopen of te escaleren. We bieden onze medewerkers trainingen aan om gespreksvaardigheden te bevorderen en in het omgaan met agressie door huurders.

In Drachten werken we samen met gemeente, buurtbemiddeling/MOS, politie, OGGZ en WoonFriesland om de integrale aanpak woonoverlast van de gemeente te implementeren. De gemeente heeft dit jaar een nieuwe regisseur overlast aangesteld. We zitten nu maandelijks met de partijen om tafel om dit proces vorm te geven en werkbaar te maken. In Drachten evalueerden partijen het OGGZ-convenant en sloten zij met elkaar het nieuwe af, waardoor de samenwerking weer voor jaren bestendig is. In 2025 werden in die gebieden waar nu nog geen convenant ligt onder de integrale samenwerking tussen partijen, hier wel de eerste stap naartoe gezet. Dit omdat wij de meerwaarde zien en de wens hiertoe uitspraak in haar biedingen voor de Prestatieafspraken. Inmiddels lopen hier de gesprekken over met de betreffende gemeenten.

### **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:

- Huurdersbelang Fryslân;
- 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 – Huurdersbelang Fryslân

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 2025 droegen we € 135.200 bij.

Als we beleid ontwikkelen betrekken we de huurdersvereniging al vroeg. We trekken daarin samen op. In 2025 bespraken we verschillende onderwerpen op bestuurlijk niveau. We spraken over:

- De kaderbrief voor de begroting
- Governance en bestuursverslag 2024 Huurdersbelang Fryslân
- Portefeuilleplan Accolade
- Huurverhoging 2025
- Uurtarief vakmannen
- Projecten: De Drift, Harinxmaland, Sevenwolden

- Scootmobielbeleid
- Jaarplan en begroting Huurdersbelang Fryslân
- Koers Accolade
- Woonwagens
- Visitatie
- Vacatures RvC
- Klacht huurder bij Governance Code Commissie
- Nieuwbouw en verduurzaming
- Route naar meer ledenparticipatie Huurdersbelang Fryslân
- Onderzoek Draaglast/ draagkracht Huurdersbelang Fryslân
- Verkoopvijver
- Livegang Embrace
- Middenhuur
- Incidenten Furmerusstraat Sneek en Schoolstraat Heerenveen
- Plan Huurdersvereniging Heerenveen

### **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 zorg en welzijn voor onze huurders, de leefbaarheid in wijken en buurten, de uitbreiding van de woningvoorraad, de kwaliteit van de woningen en het verduurzamen van de woningen.

In 2025 maakten we in de gemeenten waar we werkzaam zijn - binnen de kaders van de bestaande meerjarenafspraken nieuwe jaarafspraken voor 2026. Het gaat om de gemeenten Waadhoeke, Sudwest Fryslan, De Fryske Marren, Heerenveen, Smallingerland en Tytsjerksteradiel.

Naast het maken van nieuwe afspraken is er uitvoering gegeven aan al gemaakte afspraken. Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties werken hier constructief in samen.

### *Regionale woondeals*

In Friesland zijn er in 2023 regionale woondeals opgesteld. Deze zijn in 2025 herijkt. Corporaties in Friesland zijn hier niet direct bij betrokken. Via de gemeenten zijn wij regelmatig geïnformeerd over de herijking.

In de regio Noordwest Friesland startte in 2024 door de bestuurders van gemeenten en corporaties een initiatief om gezamenlijk op te trekken in de uitvoering en afstemming van de woondeals. In 2025 zijn er tussen partijen afspraken gemaakt over het inzichtelijk maken van de behoefte aan sociale huurwoningen en de verwachte realisatie van nieuwe woningen. Ook zijn de knelpunten tussen vraag en aanbod onderwerp van gesprek.

### *De Fryske Wentafel*

Fryslân heeft de komende jaren minimaal 22.406 extra woningen nodig. Dat vraagt om samenwerking. Daarom is in 2025 de Fryske Wentafel opgericht vanuit de Friese regionale woondeals. Hier ontmoeten professionals uit de woningmarkt elkaar om kennis te delen en krachten te bundelen. Het doel? Het versnellen van de woningbouw en het vinden van slimme oplossingen voor de knelpunten. De Fryske Wentafel komt elk kwartaal bijeen voor een inspirerende bijeenkomst van een dagdeel. Elke bijeenkomst bestaat uit meerdere sessies, waarin we actuele thema's op de Friese woningmarkt bespreken. In 2025 ging de eerste Wentafel over wonen en zorg.

### *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 afgevaardigde van het ministerie van VRO, een aantal wethouders namens de gemeenten, een drietal corporatiebestuurders namens de woningcorporaties en enkele bestuurders namens de huurdersorganisaties. Ook bouwend Nederland zit aan tafel. Sinds de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals kreeg de provincie een meer sturende rol. De agenda van het Wenjen Oerlis wordt daarmee minder vrijblijvend. In 2025 hebben we veel tijd besteed aan het inrichten van een effectieve ontmoetings- en overlegstructuur.

### *Prestatieafspraken realisatie*

In [bijlage E Prestatieafspraken 2025-realisatie](#) vergelijken we de uitgaven in 2025 afkomstig uit de jaarrekening met de gemeentelijke prestatieafspraken van 2025. In het kort zijn de volgende afwijkingen zichtbaar:

#### *Nieuwbouw*

In totaliteit namen we in het bod voor 2025 een oplevering van 60 woningen op. Het ging om 22 woningen in de gemeente Heerenveen en 38 in Sudwest Fryslân. In werkelijkheid leverden we 92 woningen op. In de gemeente Heerenveen hebben we in totaal 36 woningen opgeleverd, in de gemeente Sudwest Fryslân 28 en in de gemeente De Fryske Marren 28 woningen. Twee projecten die in het bod over 2025 stonden opgenomen worden in 2026 opgeleverd. Daarnaast leverden we ook twee projecten eerder op dan gepland zoals het project in de gemeente De Fryske Marren.

#### *Planmatig onderhoud*

Het planmatig onderhoud viel over het algemeen hoger uit. Voor een deel komt dit doordat we in de prestatieafspraken geen contractonderhoud of onzekere projecten opnemen. Daarnaast voerden we een groot project, dat voor 2024 was begroot, in 2025 uit. Bovendien waren er ook een aantal “onverwachte” werken die wel uitgevoerd zijn. Aan de andere kant zijn er in 2025 een aantal projecten doorgeschoven naar 2026. Per saldo is er in 2025 ruim 8 miljoen meer aan planmatig onderhoud uitgevoerd dan in het bod was opgenomen.

#### *Planmatig verbeteren*

Planmatig verbeteren is over het algemeen net iets hoger dan het bod. De belangrijkste verklaring hiervoor is een project dat gepland was voor 2024 en dat voor een deel in 2025 is uitgevoerd.

#### *Planmatig verduurzamen*

Planmatig verduurzamen viel zo'n 3 miljoen lager uit. Dit komt onder andere omdat we tijdens de uitvoering minder verduurzamingsmaatregelen konden uitvoeren dan verwacht.

#### *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*

De uitgaven aan leefbaarheid waren in 2025 hoger dan in 2024.

### **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](http://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. Sinds oktober 2025 is onze bestuurder Elze Klinkhammer, voorzitter van de VFW. In 2025 heeft de VFW prioriteit gegeven aan:
  1. de gezamenlijke woonopgave voor Friesland in relatie tot de beschikbare middelen;
  2. het verkennen van de solidariteitsopgave en het identificeren van mogelijke instrumenten;
  3. intensivering van de samenwerking op human resources.

Daarnaast meten we in VFW-verband jaarlijks de vraagdruk op de Friese woningmarkt in samenwerking met het Fries Sociaal Planbureau. In 2025 startte de VFW met het organiseren van Ontmoetingbijeenkomsten. Er werden vier bijeenkomsten georganiseerd. Voor huurdersorganisaties, voor raadsleden en wethouders, voor collega's op het thema ondermijning en uitbuiting en voor alle Friese RvC's. Voor deze laatste was het thema toezichthouden op netwerken.

- In noordelijk verband is door de corporaties van Groningen, Drenthe en Friesland in gezamenlijkheid een arbeidsmarktcommunicatiestrategie ontwikkeld.
- 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 2025 schaalden we één keer op in Drachten en twee keer in Heerenveen.
- We zijn lid van Vereniging Circulair Friesland (VCF). De missie van VCF is om in 2025 één van de meest onderscheidende circulaire transitieagenda's te hebben. Dat is in 2025 bevestigd en bekroond: Friesland is uitgeroepen tot koploper in de circulaire economie wereldwijd. We zijn trots dat we hieraan bijdragen, met bijvoorbeeld de vezelhennepdeal.

### 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 2025 ontvingen wij 59.477 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 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 2024 tot en met juli 2025 gaven zo'n 2.000 huurders ons feedback. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:

- een 7,9 voor het betrekken van een woning;
- een 7,1 voor het verlaten van een woning;
- een 8,6 voor reparatieverzoeken.

#### **MijnAccolade**

Ons online klantportaal MijnAccolade heeft te kampen met een grote storing. Ook in 2025 hadden wij hier last van. Nieuwe huurders konden geen gebruik maken van dit portal. We werken hard aan een oplossing. In 2025 werden 1.083 contactformulieren ingevuld. Er kwamen 16.116 reparatiemeldingen binnen via ons Woonpunt. Naast deze 16.116 werden er 2.808 reparatieverzoeken door de huurder zelf gemeld.

#### **FrieslandHuurt**

FrieslandHuurt is dé sleutel tot een sociale huurwoning in Friesland. Het is een samenwerkingsverband van zeven woningcorporaties. Op dit moment bieden Accolade, Dynhus, Elkien, Thús Wonen, Wonen Noordwest Friesland, Woonzorg Nederland regio Friesland en WoonFriesland hun woningen aan op de website FrieslandHuurt.

#### **Enkele cijfers**

Ruim 134.000 woningzoekenden kunnen met één gratis inschrijving in aanmerking komen voor een woning van al deze corporaties. Daarmee heeft een woningzoekende in Friesland toegang tot bijna 74.000 sociale huurwoningen. In 2025 verhuurden de corporaties samen meer dan 4.000 woningen via FrieslandHuurt.

FrieslandHuurt ontwikkelt continu. Een aantal highlights in 2025:

#### ***Nieuwe samenwerkingsovereenkomst***

FrieslandHuurt verstevigde in 2025 de samenwerking tussen de zeven woningcorporaties. Op 28 januari ondertekenden zij een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Met deze overeenkomst tonen zij vertrouwen en gezamenlijke inzet. De corporaties maken afspraken over beheer, privacy en besluitvorming. Samen zien zij de woningzoekende als één gezamenlijke klant.

### ***Samen ongewenst huurdersgedrag voorkomen***

We willen bewoners van buurten en wijken graag prettig laten wonen. Ongewenst huurdersgedrag past hier niet bij. Sinds begin 2025 gebruiken de aangesloten corporaties daarom een gezamenlijk protocol. Dit heet het Protocol Signaleringslijst Ongewenst huurdersgedrag. Het protocol bevat duidelijke en zorgvuldige afspraken. Persoonsgegevens verwerken we volgens de geldende privacyregels. Daarbij maken corporaties steeds een zorgvuldige belangenafweging. Plaatsing op de signaleringslijst gebeurt alleen bij zwaarwegende redenen. Dit gebeurt altijd zorgvuldig en onder strikte voorwaarden.

### ***App voor woningzoekenden***

In mei lanceerde FrieslandHuurt een app voor woningzoekenden. Daarmee is het nog makkelijker om het woningaanbod te bekijken en te reageren op woningen. Al 16.000 woningzoekenden maken gebruik van onze app.

### ***Bijeenkomst medewerkers FrieslandHuurt***

In november organiseerden we intern een bijeenkomst voor medewerkers die veel met FrieslandHuurt te maken hebben. Zo verbeteren we onze samenwerking.

### ***Zorgvuldige omgang met persoonsgegevens***

In 2025 voerde FrieslandHuurt een nieuw Data Protection Impact Assessment (DPIA) uit. Met deze DPIA toetsen we onze omgang met persoonsgegevens. Dit is nodig om onze publieke taak goed uit te voeren. Die taak is het eerlijk verdelen van sociale huurwoningen. Dit doen we voor woningzoekenden met een lager inkomen. Of voor mensen in een kwetsbare positie. De AVG stelt hiervoor duidelijke eisen. Organisaties moeten laten zien dat zij deze regels naleven. De nieuwe DPIA ronden we begin 2026 formeel af.

### ***Veilige koppeling naar inkomensgegevens***

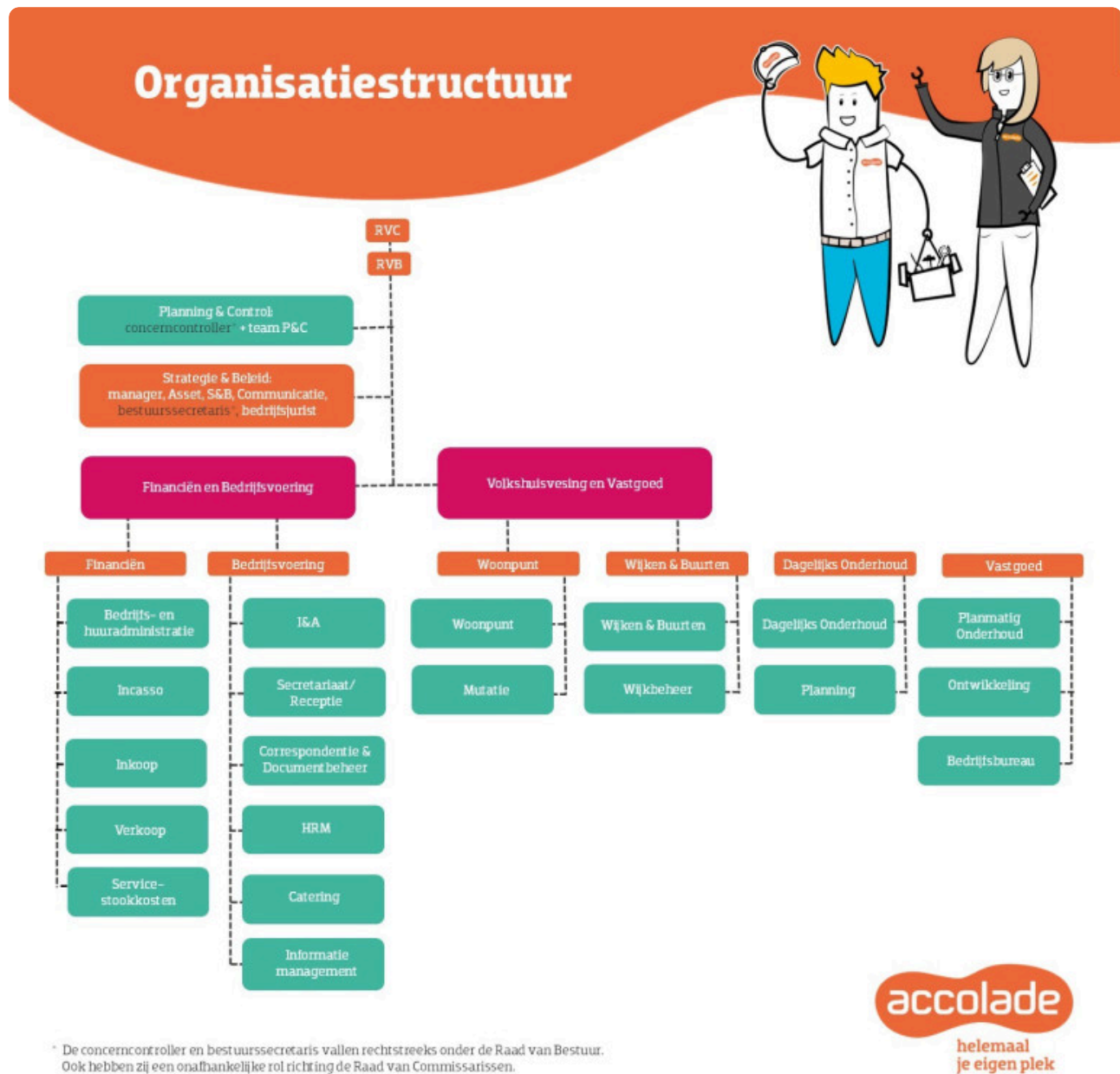
FrieslandHuurt werkt aan het veiliger en makkelijker delen van inkomensgegevens. In 2025 is gestart met de voorbereiding hiervan. Begin 2026 verwachten we een koppeling met de Belastingdienst. Woningzoekenden kunnen hun inkomensgegevens dan digitaal delen. Dit gebeurt via DigiD en MijnOverheid. De gegevens worden veilig opgehaald en gedeeld. Dat is eenvoudiger voor woningzoekenden. En het verkleint fouten en risico's voor corporaties.

### ***Klachten***

In 2025 ontvingen wij 54 klachten. Dertien klachten zijn bij de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties (PKWF) beland. Tien klachten zijn uiteindelijk niet ontvankelijk verklaard, een klacht is ontvankelijk verklaard en een klacht wordt nog beoordeeld. Er volgde een hoorzitting van de PKWF.

## 4. Onze organisatie

### Algemeen



### Formatie

In onderstaande tabel staat informatie over het aantal medewerkers en fte per 31 december 2025.

Organisatie	Aantal medewerkers	Aantal fte
Accolade	181	158,1
Loopbaaninitiatief	2	1,3
Totaal	183	159,4

In 2025 namen we iets meer medewerkers (inclusief stagiaires en trainees) aan dan het jaar ervoor. Dit waren er 24 (2024: 20, 2023: 22). Voor 17 medewerkers stopte het dienstverband bij ons (2024: 25, 2023: 23).

### **Ziekteverzuim**

Het verzuimpercentage van Accolade over 2025 was 5,92 procent. Dit was daarmee aanmerkelijk hoger dan voorgaande jaren (2024: 3,74, 2023: 3,65%). Er waren in 2025 141 nieuwe ziekmeldingen (2024: 119, 2023: 148). In totaal zorgde dit voor 4.372 ziektedagen (2024: 2.853, 2023: 2.818). Het verzuim was het laagst in april, namelijk 4,9 procent. Het verzuim was in januari het hoogst met 7,2 procent.

### **Duurzame inzetbaarheid**

Onze dienstverlening begint en eindigt met onze medewerkers. We willen graag dat medewerkers gezond, gemotiveerd en met plezier hun werk doen. We inspireren medewerkers om in beweging te komen op het gebied van persoonlijke ontwikkeling, fysieke en mentale gezondheid en vooral door bewust te werken.

Medewerkers hebben uiteraard zelf de regie over hoe ze duurzaam inzetbaar blijven. Of de ambities groot of klein zijn, maakt niet uit. Belangrijk is dat een medewerker zich richt op de toekomst en werk doet dat hij of zij leuk vindt, waar hij of zij goed in is en dat ertoe doet. Vandaag én morgen. Zodat de medewerker wendbaar is en blijft. Want ook de werkomgeving staat niet stil. In het verbindingsgesprek bespreekt de medewerker met de leidinggevende hoe hij of zij waarde kan toevoegen. Dit past bij het bewust werken. Het draagt bij aan duurzame medewerkers en daarmee aan een duurzame organisatie.

### **Inclusie en diversiteit**

In 2025 schonken we veel aandacht aan inclusie en diversiteit. We zijn ervan overtuigd dat verschillen ons beter en sterker maken. We voerden een chatbot uit binnen de organisatie, gingen in samenwerking met Flow het gesprek aan over dit onderwerp met de collega's tijdens een pop-up op het Plein en op de locaties. Doel hiervan was inzicht te krijgen in hoe medewerkers dit onderwerp ervaren binnen Accolade en ideeën op te halen over welke stappen we kunnen zetten om naar een meer divers en inclusieve organisatie te ontwikkelen. Daarnaast hebben we een visie D&I opgesteld en is het MT samen met de leden van de werkgroep D&I gestart met de training inclusief leiderschap.

### **Orange Week**

In de week van 20 t/m 24 januari organiseerden we weer de Orange Week, een tegenhanger van Blue Monday. Ook dit jaar met een afwisselend programma vol interessante activiteiten. Op meerdere momenten kon je de workshop 'eet meer, voel je fit' volgen vol tips over gezonde voeding. Op dinsdag stond een les Chi Kung op het programma, verzorgd door een collega en aan het eind van de dag nam Joseph Oubelkas ons tijdens een Accollege mee in zijn verhaal. Hij vertelde ons over hoe hij onschuldig in de gevangenis terecht kwam in Marokko. Vanuit die ervaring deelde hij een aantal wijze lessen met ons. Tijdens de tafeltenniscup op donderdag streden flink wat collega's met elkaar om de bokaal. En op vrijdag was er een padelclinic en – toernooi. Kortom een week vol inspiratie, actie, ontspanning en verbinding. Onze collega's van de catering verzorgden iedere dag een lunch in het oranje thema.

### **Een warm welkom bij Accolade**

We verwelkomen regelmatig nieuwe collega's bij Accolade. Dit doen we altijd met veel aandacht. Om hun start zo goed mogelijk te ondersteunen, maakten we een aparte pagina in De Corporatie Academie. Alle informatie die belangrijk is voor nieuwe medewerkers staat hier overzichtelijk op één plek. De medewerkers zien gelijk voor welke trainingen ze zijn aangemeld, er staan filmpjes in over de cultuur van Accolade en ook praktische informatie over veilig en gezond werken.

## **Personeelsontwikkeling en opleidingen**

We vinden het belangrijk dat iedereen de kans krijgt om zich te ontwikkelen. Via een groot en divers opleidingsaanbod in De Corporatie Academie hebben alle medewerkers de mogelijkheid om hun kennis en vaardigheden te vergroten die het werk vandaag maar ook morgen van hen vraagt. Te denken valt bijvoorbeeld aan masterclasses, coaching, workshops, trainingen of e-learningen. Hoe, waar en wanneer medewerkers aan hun ontwikkeling werken bepalen ze zelf. Wij bieden hier volop mogelijkheden voor.

Los van de digitale leeromgeving vinden de meeste trainingen nog steeds live plaats. Dit jaar organiseerden we onder andere de volgende incompany trainingen:

- omgaan met provocerend gedrag;
- uitleg over de huurverhoging 2025;
- slimmer werken;
- workshop 'van start met AI';
- een e-learning over Copilot;
- een cursus woningwaardering;
- training zelf aangebrachte voorzieningen;
- ons interne 'inspiratieprogramma'.

Ook in 2025 verzorgden een aantal collega's trainingen, zoals de workshops Excel en Insights.

### *Ontwikkeluren*

Uitgangspunt bij Accolade is dat medewerkers minimaal twaalf uur per jaar (overeenkomstig de cao-bepaling) aan hun eigen ontwikkeling besteden. De afgelopen jaren haalde bijna elke medewerker deze norm. Lukte dit niet? Dan was dit om een verklaarbare reden. Denk dan aan langdurige ziekte, zwangerschap, vertrek naar een andere baan of medewerkers die nog maar net in dienst zijn.

## **Samenwerking**

We vinden samenwerken erg belangrijk en participeren in een aantal netwerken. Zo is daar Loopbaaninitiatief: een samenwerking van 23 woningcorporaties in Noord-Nederland, gericht op loopbaanontwikkeling. Op 14 en 15 maart 2025 stonden we samen met een aantal collega's vanuit Loopbaaninitiatief op de Noordelijke Banenbeurs in Groningen. Zo brachten we ons en de leuke banen die er in de volkshuisvesting zijn onder de aandacht. Daarnaast trokken we in 2025 de samenwerking binnen Loopbaaninitiatief aan door te werken aan een gezamenlijke arbeidsmarktbenadering (met onderliggende thema's als imago & campagne, campus-recruitment, gezamenlijke recruiter en zij-instroom).

Vanuit Loopbaaninitiatief zijn we aangesloten bij Noorderlink. Noorderlink is een samenwerkingsverband van organisaties in het Noorden die (ook) de waarde van samenwerking erkennen. Het aanbod is vergelijkbaar met dat van Loopbaaninitiatief.

Daarnaast werkten we nauw samen met de Friese Woningcorporaties in de VFW. Op HR-gebied focusten we in 2025 op het delen van kennis over strategische personeelsplanning.

### *Talent van het Noorden*

Sinds het begin, vanaf 2022 doen we mee aan het traineeprogramma 'Talent van het Noorden'. Met dit programma bieden we een jonge generatie de kans om breed kennis te maken met de corporatiesector. Een generatie met een frisse blik, energie en de drive om het verschil te maken. Daarnaast willen we graag jonge mensen behouden voor

het Noorden. De editie 2024-2025 startten we met elf collega-corporaties. De trainees kregen een contract voor twee jaar en werkten bij drie verschillende corporaties. Wij kregen drie trainees binnen die bij verschillende afdelingen een bijdrage levereden.

## **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 2025 een akkoord voor een nieuwe cao met een looptijd van twee jaar. De cao loopt tot 1 april 2027. Nieuw in deze cao is dat Bevrijdingsdag (5 mei) een jaarlijkse – vrije – feestdag wordt.

### Loonsverhoging

Per 1 april 2025 ontvingen de medewerkers een loonsverhoging van 2,85 procent. Per 1 september volgde nog een loonsverhoging van 1 procent.

### Structurele cao-eindejaarsuitkering

In de cao Woondiensten is een structurele eindejaarsuitkering geïntroduceerd. In 2025 bedraagt de eindejaarsuitkering drie procent van het individuele jaarsalaris van de werknemer en is gemaximeerd tot drie procent van het eindniveau van diens loonschaal. Deze uitkering valt in 2025 niet onder de grondslag voor pensioen en vakantietoeslag.

Met ingang van 2026 maakt de eindejaarsuitkering wel deel uit van de grondslag voor pensioen

### Generatiepact

In 2019 ging de Generatiepactregeling in. Deze regeling is per 1 april 2025 verlengd met drie jaar. In de standaardregeling kan een medewerker per 1 april 2025 deelnemen vanaf 63,5 jaar. Per 1 april 2026 kan een medewerker deelnemen vanaf drie jaar voor de AOW-gerechtigde leeftijd. Corporaties kunnen in overleg met de ondernemingsraad in positieve zin afwijken van de standaard 80-90-100-regeling vanaf 63,5 jaar. Wij bieden medewerkers een ruimere regeling aan. Medewerkers kunnen eerder meedoen aan de regeling en voor een andere uren- of geldverdeling kiezen.

### PAWW-premie

Vanaf 1 februari 2019 betalen medewerkers een premie voor de Private Aanvulling van de WW en WGA. De premie voor 2025 was 0,10 procent.

### 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 2025 was de vrije ruimte over de eerste € 400.000 van de loonsom 2 procent. Over de rest was de vrije ruimte 1,18 procent van de loonsom. De totale vrije ruimte komt uit op € 116.172. We namen in 2025 € 106.601 (2024: € 119.000) aan vergoedingen en verstrekkingen in de regeling op. In 2025 bleven we binnen de vrije ruimte. Hiermee waren we geen eindheffing van 80 procent verschuldigd.

## 5. Verslag ondernemingsraad

” 'Respectvol en kritisch'

### Enthousiaste ondernemingsraad (OR)

De or bestaat uit zeven leden. Voor 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.



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

### 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 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:

- benoeming RvC-lid Julia Finkielsztajn
- benoeming RvC-voorzitter Aukje Reinders

### **In gesprek en onderweg: RvC, RvB en OR**

Op woensdag 10 september ontmoetten de RvC, RvB en OR elkaar voor het jaarlijkse gesprek. Tijdens een gezamenlijke lunch blikten ze terug op wat was en keken vooruit naar wat komt. Het gesprek ervaren zij als zeer prettig. Ze namen afscheid van RvC voorzitter Miryam Breeuwer en RvC-lid Anthony Gijsbers en heetten RvC-lid Julia Finkielsztajn van harte welkom. Vervolgens trok het gezelschap onder leiding van Pieter Slinkman en Gerben van Veen eropuit voor een tour door Joure en Sneek. Dit gebeurde in de spiksplinternieuwe poolauto's. Er werden diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten bekeken, zo kwamen plannen en praktijk samen. De middag werd in goede sfeer afgesloten met een hapje en een drankje bij Lokaal 55.

### **Opleiding en ontwikkeling OR**

De OR volgde afgelopen jaar de training 'WOR (Wet op de Ondernemingsraden)' in Nieuw Allardsoog te Bakkeveen. Het toepassen van de WOR stond centraal. Theorie en praktijk werden samengebracht. Daarnaast spraken ze over de speerpunten, rol- en taakverdeling en werkwijze van de OR. En er werd aandacht besteed aan teambuilding.

In 2025 reisden er twee OR-leden af naar Lefier in Groningen voor een themabijeenkomst voor OR-en. Zij spraken daar over hybride werken. Zij kwamen tot de conclusie dat wij het hybride werken goed op de rit hebben in vergelijking met andere corporaties. In combinatie met bewust werken is Accolade voorloper op dit gebied. Een voorbeeld voor andere corporaties. Een mooie constatering.

## 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. Dit is nog meer van belang nu de totale opgave groter is dan de financiële middelen die daarvoor beschikbaar zijn. Hetgeen nog eens versterkt wordt door het feit dat de exploitatielasten sneller toenemen dan de huurinkomsten.

Beleidsbeslissingen hebben meestal financiële effecten. Daarom toetsen we deze aan de financiële meerjarenbegroting over een periode van vijftien 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 2026 tot en met 2030 zijn de te verwachten investeringen in nieuwbouw huurwoningen € 91 miljoen. We verwachten daarvoor zo'n 333 nieuwe huurwoningen te bouwen. In ons verkoopprogramma bestaand bezit voeren wij een zeer terughoudend beleid. We verwachten tot en met 2030 zo'n 137 huurwoningen te verkopen. De woningen worden in principe allemaal met een VOV- constructie (Verkoop onder Voorwaarden) verkocht, tenzij er een goede reden is om daarvan af te wijken. Huishoudens krijgen hierdoor uitzicht op een sociale koopwoning, hetgeen door de huidige marktomstandigheden steeds verder uit beeld is geraakt. We gaan bijna € 123 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
- Terugverdientijd leningen: geeft inzicht in hoeveel jaar de corporatie de schuldpositie kan aflossen met de operationele kasstroom (norm intern 30 jaar, WSW norm 35 jaar)

### Interest Coverage Ratio (ICR)

Eind 2025 was de ICR 2,6 (2024: 2,7); de norm van het WSW is een ICR van minimaal 1,4.

### LTV Beleidswaarde

De LTV Beleidswaarde per 31 december 2025 was 30 procent(2024: 31 procent); de norm van het WSW is een LTV Beleidswaarde van maximaal 70 procent.

### Solvabiliteit Beleidswaarde

De solvabiliteit beleidswaarde was eind 2025 67 procent (2024: 65 procent); de norm van het WSW is een solvabiliteit beleidswaarde van minimaal 30 procent.

### Dekkingsratio

De dekkingsratio van Accolade is eind 2025 20 procent (2024: 23 procent). De norm van het WSW voor de dekkingsratio is maximaal 70 procent.

### Onderpandratio

De onderpandratio van Accolade is ultimo 2025 21 procent(2024: 24 procent). De norm van het WSW voor de onderpandratio is maximaal 70 procent.

### Terugverdiëntijd leningen

Over 2025 was de terugverdiëntijd 20 jaar (2024: 19 jaar); de norm van het WSW is een terugverdiëntijd leningen van maximaal 35 jaar.

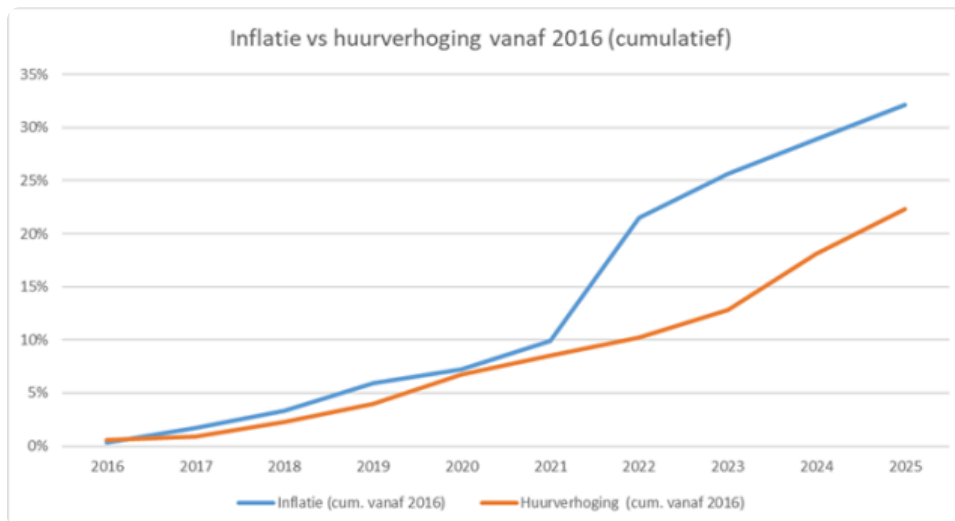
In onderstaande tabel staan de ratio's, inclusief de verwachte ontwikkeling op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2026 t/m 2030.

Ratio	WSW-norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage Ratio	Minimaal 1,4	2,6	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2
Loan-to- value in % (o.b.v. beleidswaarde)	Max 70	30	30	30	30	31	33
Solvabiliteit in % (o.b.v. beleidswaarde)	Minimaal 30	67	64	64	64	64	62
Terugverdiëntijd leningen	Max 35	20	24	25	25	26	19

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

- 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).
- Rentelasten ten opzichte van de bruto huuropbrengsten: geeft inzicht in het percentage van de huuropbrengst dat wegvloeit naar rentelasten. Om een gezonde verhouding tussen de exploitatielasten en de huuropbrengsten te houden wordt de verhouding van de rentelasten ten opzichte van de huuropbrengsten gemaximeerd op 22,5 procent.

- Beïnvloedbare bedrijfslasten ten opzichte van de bruto huuropbrengsten: geeft inzicht in het percentage van de huuropbrengsten dat wordt besteedt aan beïnvloedbare bedrijfslasten. De doelstelling is dat deze hooguit 17,5 procent van de bruto huuropbrengsten zijn. Het belang van deze indicator neemt toe omdat wij de laatste jaren zien dat de bedrijfslasten met name vanwege inflatoire druk sneller stijgen dan de huuropbrengsten. Tegelijkertijd blijven door politieke besluitvorming in het recente verleden de huurstijgingen achter. In onderstaande grafiek wordt het cumulatieve verschil tussen de procentuele huurstijging en inflatie vanaf 2016 weergegeven. De ontstane discrepantie vanaf 2021 laat het belang van deze interne indicator zien.



- 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**

De operationele kasstroom over 2025 is € 22 miljoen (2024: € 23 miljoen)

### **Rentelasten in een % van de huuropbrengsten**

De rentelasten in een % van de huuropbrengsten was over 2025 11,7% (2024: 11,9%).

### **Beïnvloedbare bedrijfslasten in % van de huuropbrengsten**

De beïnvloedbare bedrijfslasten in % van de huuropbrengsten waren over 2025 16,7% (2024: 17,8%).

### **Nominale schuld per Daeb woning**

De nominale schuld per Daeb woning (in €) van Accolade is ultimo 2025 € 29.000 (2024: € 27.000)

### **Vermogenspositie**

Wij waarden ons vastgoed op de balans op marktwaarde in verhuurde staat, volgens de full-versie methode. De totale marktwaarde van de activa in exploitatie eind 2025 is € 2.444 miljard. Eind 2024 was dit € 2.229 miljard.

## Vermogenspositie Accolade op basis van marktwaarde

	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat	2,4 miljard	2,2 miljard
Eigen Vermogen	1,9 miljard	1,7 miljard
Solvabiliteit	79%	78%
Loan-to-value	19%	19%

Het WSW en de Aw hanteren de beleidswaarde.

## Vermogenspositie Accolade op basis van beleidswaarde

	2025	2024
Beleidswaarde	1,5 miljard	1,4 miljard
Eigen Vermogen	1,0 miljard	0,9 miljard
Solvabiliteit	67%	65%
Loan-to-value	30%	31%

### Ontwikkelingen marktwaarde en beleidswaarde

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog waardoor de prijzen blijven stijgen. Voor onze woningportefeuille leidde dit tot een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat.

De totale waarde van de portefeuille is met € 215 miljoen gestegen. Het heeft nu een waarde van € 2.444 miljoen. Dit betekent een waardestijging van ruim 9 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.

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 € 925 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat is namelijk € 2.444 miljoen en de beleidswaarde € 1.519 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 2025 (x 1.000 euro)

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2025	2.339.427	104.711	2.444.137
1. Beschikbaarheid	-44.093	-10.479	-54.572
2. Betaalbaarheid	-586.273	-7.663	-593.936
3. Kwaliteit (onderhoud)	-458.934	-8.276	-467.210
4. Beheer	-128.394	-1.146	-129.540
5. EFG Labels	-3.138	0	-3.138
6. Disconteringsvoet	308.447	14.690	323.136
Beleidswaarde 2025	1.427.040	91.837	1.518.877

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 inde begroting niet opgenomen onder onderhoud maar verduurzaming
6. In de beleidswaarde wordt gerekend met een vaste disconteringsvoet van 4,22%

Als we deze zes correcties verwerken op de marktwaarde, geeft dat een beleidswaarde van € 1.519 miljoen eind 2025.

## Jaarresultaat

Het jaar 2025 sloten we af met een positief resultaat.

Jaarresultaat (bedragen x 1.000 euro)	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	47.148	46.172
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.905	1.805
Nettoresultaat overige activiteiten	-34	-26
Overige organisatiekosten	-1.984	-1.867
Leefbaarheid	-2.341	-2.270
Financiële baten en lasten	-10.925	-11.761
Belastingen	-6.057	-8.534
<b>Genormaliseerd resultaat na belasting</b>	<b>27.711</b>	<b>23.519</b>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	165.736	182.356
<b>Jaarresultaat na Vpb</b>	<b>193.448</b>	<b>205.875</b>

Het jaarresultaat 2025 is ruim € 193 miljoen positief. Dit is € 12 miljoen lager dan het resultaat 2024.

Het genormaliseerde resultaat 2025 na belastingen (€ 27,7 miljoen) is € 4,0 miljoen hoger. Het nettoresultaat uit de vastgoedexploitatie (€ 47,1 miljoen) laat vergeleken met 2024 een stijging zien van € 1,0 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 meerjarenbegroting.

Accolade heeft zich in 2025 aangesloten bij de collectieve bezwaarprocedure inzake de ATAD via BDO Accountants.

### **Latenties in 2025**

De belastinglatenties worden in de jaarrekening berekend. Dit in overeenstemming met de daarvoor geldende Richtlijnen voor Jaarverslaglegging (richtlijn 272 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>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening	199.505	214.409
Projectresultaat	-9.396	-5.438
Verkopen	37	-181
Afschrijvingen	-209	17
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-165.972	-198.906
Overige waardeveranderingen	465	16.696
Overige posten	764	37
Swaption	-531	-531
Saneringsheffing	0	0
Herinvesteringsreserve	-3.005	-1.656
Investeringsaftrek	-2.054	
Disagio	-330	-385
	-180.231	-190.347
Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek	19.274	24.062
Afschrijvingen	730	523
Rentelasten	11.613	12.688
Overige posten	-156	-147
Grondslag voor renteaftrek	31.461	37.126
Maximale rente aftrek 24,5% (2024: 20%)	7.708	7.425
Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten	11.845	12.688
Beperking rente aftrek (ATAD)	4.137	5.263
Fiscaal resultaat	23.411	29.325
Fiscale verliescompensatie	0	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>23.411</b>	<b>29.325</b>

Verschuldigde winstbelasting 19% van € 200	38	38
Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 23.411 - € 200	5.988	7.514
<b>Totaal verschuldigde winstbelasting</b>	<b>6.026</b>	<b>7.552</b>

Het wettelijke belastingtarief voor 2025 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 2025 is 3,2 procent (2024: 4,0 procent).

### Afhandeling aangiften voorgaande jaren

De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 definitief gemaakt. De voorlopige aanslagen over 2022, 2023, 2024 en 2025 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 2025 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	31-12-2025	31-12-2024
Aantal leningen	58	61
Bedrag van leningen (restschuld)	€ 451 miljoen	€ 421 miljoen
Marktwaaarde van de leningen	€ 472 miljoen	€ 492 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.

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
13%	12%	12%	14%	10%	12%	12%	14%	11%	10%

## 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 2025 is de obligolening € 10,8 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 (31-12-2025)
Basisrenteleningen	16	€ 123 miljoen	n.v.t.
Extendibles	1	€ 8 miljoen	- € 1 miljoen
Totaal	17	€ 131 miljoen	- € 1 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 lagere rentestand per 31 december 2025 ten opzichte van de rentestand in de overeenkomst.

## Beleggen

In 2025 zijn tijdelijke liquiditeitsoverschotten tot het bedrag van € 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 2025 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 2025 gaven we de integrale vastgoedsturing verder vorm. Door een gerichte inhaalslag stelden we voor zo'n 110 complexen de beheerstrategieën vast. Zo loopt dit onderdeel van vastgoedsturing op schema met de processen van de afdeling Vastgoed. Door deze vaststelling van beheerstrategieën wordt de lange en korte termijnstrategie duidelijk en welke investeringen er op de organisatie afkomen.

Het team Assetmanagement is uitgebreid. Binnen het team is ruimte ingericht voor de Niet-DAEB-portefeuille. Hieronder valt het maatschappelijk en commercieel vastgoed, maar ook de middenhuurwoningen. Dit draagt bij aan een scherpere sturing op rendement, maatschappelijke meerwaarde en risicobeheersing binnen deze portefeuille.

Daarnaast zijn er complexen verkocht en is de verkoopvijver volgens planning uitgebreid met eenheden die niet (meer) bijdragen aan de strategische doelstellingen van de organisatie. Deze desinvesteringen maken ruimte vrij voor investeringen in de kernvoorraad en versterken de financiële en volkshuisvestelijke positie.

Vanuit gemeenten en projectontwikkelaars wordt het aanbod nieuwbouwlocaties steeds verder uitgebreid. Dit gebeurt zowel in de grote als kleine kernen.

## 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. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen 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 en daarop aanspreekbaar.
4. De woningcorporatie gaat in gesprek met belanghebbende partijen.
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

De RvC en 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. De conclusie was dat we vrijwel aan alle (deel)bepalingen voldoen. Enkele hieruit voortkomende actiepunten pakten we op in 2025, te weten:

- Het opnemen van de taakverdeling tussen de bestuurders in het jaarverslag
- Het meer uitdragen van de Governancecode in de organisatie

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 2025 voerden we opnieuw een risico-inventarisatie uit. Dit is in de praktijk een actualisatie van bestaande en onderkende risico's. De mogelijke risico's zijn gescoord op basis van kans maal impact. Hier kwam een ranglijst uit. De twee meest belangrijke risico's, die vanuit 2025 ook doorlopen in 2026, 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 moeten houden. Denk aan het huurbeleid, de huurtoeslag en toewijzingsbeleid. Ook zijn de 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.

Waar begin 2025 ons nog een huurbevriazing boven het hoofd hing, is een positieve ontwikkeling de in eind 2025 gemaakte afspraak tussen Aedes en de Woonbond over de jaarlijkse huurverhoging. Basis voor de jaarlijkse huurverhoging is het driejaars gemiddelde van de inflatie. Dit beleid leidt tot goed voorspelbare huurinkomsten.

Deze afspraak moet nog wel worden vastgelegd in de Woningwet.

*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 waar nodig maken we scenario-analyses. Dit leidde in 2025 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.

De begroting wordt opgesteld met een horizon van 15 jaar. Eind 2025 startte er een werkgroep om verder te kijken naar de financiële positie richting 2050. De werkgroep brengt verschillende toekomstscenario's in beeld. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2026 verwacht. Die gebruiken we als input voor de kadernotitie voor de begroting van 2027.

## **2. Funderingsschade**

Ons bezit kan nu al schade aan de fundering hebben gezien het bouwjaar en de locatie. Of de kans is groot dat het bij een deel van ons bezit in de toekomst gaat spelen.

*Hoe gaan we om met de funderingsschade?*

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 De Fryske Marren, Heerenveen en Súdwest-Fryslân. Tot nu toe is er slechts bij een enkele woning in ons bezit funderingsschade geconstateerd.

In 2024 benaderden we een bureau en kochten we samen met Elkien een softwarepakket aan. Voor het in beeld brengen van de omvang van de funderingsschade en hebben we gezamenlijk satellietdata aangeschaft. In 2025 deden we verder onderzoek en keken naar het vastleggen van het type fundering van ons gehele bezit gebouwd voor 1973. We maken ook onderdeel uit van het Aedes peloton Funderingsschade.

Met de satellietdata, het funderingstype, het bouwjaar en de data van andere woningeigenaren en corporaties kunnen we vanaf 2026 analyses gaan maken op de risico's voor ons bezit. Voor de toekomst en mogelijk actuele risico's waar we het bestaan nog niet van wisten. Vervolgens kunnen we ook de financiële impact in beeld brengen.

## **3. Projectsteun**

Bij het actualiseren van de risico's in het najaar van 2025 kwam de mogelijke heffing van projectsteun naar voren. Met name het mogelijk effect op de bedrijfsvoering, specifiek de ICR, is daarbij een belangrijk punt van aandacht. Met de invoering van de Nationale Prestatie Afspraken is geconstateerd dat op landelijk niveau de opgave nagenoeg geheel kan worden ingevuld. Regionaal en lokaal zijn er wel verschillen te zien.

De oproep van de politiek is om op lokaal en regionaal niveau met elkaar de opgave in beeld te brengen met de bijbehorende financiële mogelijkheden. Bij een eventueel financieel tekort wordt een beroep gedaan op onderlinge solidariteit. Leidt dit niet tot het gewenste resultaat? Dan kan de betreffende corporatie een beroep doen op projectsteun. Het is dan de overheid die aan alle corporaties een (wettelijke) heffing kan opleggen, tot maximaal 2% van de huurinkomsten.

### *Hoe gaan we om met de projectsteun?*

Basis voor het heffen van projectsteun zijn de jaarcijfers van de laatste drie jaren. Dat is niet meer te beïnvloeden. Bij het opstellen van de begroting is het uitgangspunt dat wij “geen geld op de plank willen laten liggen”. We zijn daarbij bereid de grens van met name de ICR op te zoeken. Daarnaast brengen wij in VFW-verband, samen met de provincie de gezamenlijke Friese opgave in beeld.

## **4. Fraude risico's**

Naast de drie bovenstaande risico's wordt een specifieke toelichting gegeven op de risico's omtrent fraude. Bij de actualisatie in het najaar van 2025 zijn drie belangrijke frauderisico's onderkent, waarvan twee voortkomen uit de handreiking fraude en integriteit zoals deze door de Aw is gepubliceerd.

### *Fraude(inclusief management override of controls)*

Dit risico ziet toe op vormen van fraude die voor kunnen komen binnen de organisatie. Om dit te voorkomen hebben we onder andere een integriteitscode binnen Accolade die voorafgaand aan de indiensttreding met de nieuwe medewerker wordt gedeeld en verplicht dient te worden ondertekend. In dit document worden de nieuwe medewerkers bewust gemaakt van onder andere het onderwerp fraude.

Daarnaast zorgen diverse functiescheidingen ervoor dat de mogelijkheid om fraude te plegen sterk worden verkleind. Tevens worden interne controles uitgevoerd om te beoordelen of processen en functiescheidingen werken zoals is afgesproken.

### *Fraude door aannemers of leveranciers vanuit dagelijks onderhoud*

Dit risico is afkomstig uit de handreiking fraude en integriteit van de Aw. Het gaat hier specifiek om het risico dat aannemers of leveranciers vanuit het dagelijks onderhoud fraude plegen, door bijvoorbeeld meer uren te factureren dan daadwerkelijk zijn gemaakt. Om dit te signaleren werden facturen in 2025 intern beoordeeld op redelijkheid van de gefactureerde prijzen.

Inmiddels wordt met ingang van 2026 gewerkt met drie vaste onderhoudspartners, waarbij nieuwe contractafspraken zijn gemaakt, onder andere het voorschrift dat facturen voorzien dienen te zijn van uren en materialen. Daarnaast worden steekproeven uitgevoerd op de geleverde prestaties. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de kans op fraude wordt verkleind.

### *Fraude bij woningtoewijzing*

Dit risico is ook afkomstig uit de handreiking fraude en integriteit van de Aw. Dit risico heeft te maken met fraude dat wordt gepleegd bij woningtoewijzingen, als voorbeeld dat bewust onjuiste inkomens worden afgegeven aan de woningcorporatie, zodat het inkomen passend wordt gemaakt bij de woning. Een ander voorbeeld is dat medewerkers bewust wachttijden van kandidaat-huurders aanpassen, zodat deze personen eerder een woning toegewezen krijgen.

Door de functiescheidingen in rollen en rechten in het woningbemiddelingssysteem enerzijds en de aandacht voor de soft controls op dit gebied anderzijds wordt het risico op misbruik verkleind.

## **✓ Compliance**

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons erg belangrijk. In 2025 was het aantal wijzigingen klein.

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 december 2025 bestond de RvC uit de volgende personen:

- Mevrouw A. Reinders - van der Galiën, voorzitter RvC en lid Remuneratiecommissie
- De heer A.W. Siebenga, vicevoorzitter, voorzitter Remuneratiecommissie en lid Commissie Maatschappelijk Presteren;
- De heer S.J.C. Gaastra, voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren;
- Mevrouw P.F. Hu-Knot, voorzitter Auditcommissie;
- Mevrouw J. Finkielsztajn, lid Auditcommissie.



*v.l.n.r. Aukje Reinders- van der Galiën, Sylvio Gaastra, Paulien Hu - Knot, Almar Wimer Siebenga en Julia Finkielsztajn*

Leden RvC	Geboorte- jaar	(her) benoemd in	Zittings- periode t/m	Commissie lidmaatschap	Hoofd- en nevenfunctie
Mevrouw A. Reinders - van der Galiën	1973	2025	9/10/2029 (herbenoembaar)	Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie	Directeur Thuiszorg Het Friese Land, lid RvT Deltion College Zwolle, lid RvT OVO Fryslân-Noord

Leden RvC	Geboorte- (her) jaar	benoemd in	Zittings- periode t/m	Commissie lidmaatschap	Hoofd- en nevenfunctie
De heer A.W. Siebenga (op voordracht van Huurdersbelang Fryslân)	1963	2023	18-06-2027 (einde termijn)	Vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie, lid commissie maatschappelijk presteren	Bedrijfskundige, Eigenaar SlimWerk, Nevenfuncties: Lid Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bij Hûs en Hiem. RvC-lid woningcorporatie Mercatus Emmeloord
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
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.
Mevrouw J. Finkielsztajn	1978	2025	30-06-2029 (herbenoembaar)	lid auditcommissie	Directeur afvalwaterketen en digitale informatie Waterschap Noorderzijlvest, Lid werkgroep Bedrijfsvoering, Digitalisering en Dienstverlening Unie van Waterschappen, Lid netwerk TOPvrouwen SER

In 2025 vergaderde de RvC zeven keer met de Raad van Bestuur (RvB). Vijf reguliere vergaderingen, één extra vergadering en drie schriftelijke raadplegingen. 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 2025 zijn de themabijeenkomsten voor de RvC van toegevoegde waarde geweest. De volgende onderwerpen bespraken de RvC en RvB met elkaar:

- De nieuwe koers voor Accolade
- Diversiteit en inclusie
- Risicomanagement

### Projectenschouw

In september was de jaarlijkse projectenschouw. Hier ontmoetten de RvC, RvB en Ondernemingsraad(OR) elkaar.

De volgende projecten werden bezocht:

- Sevenwolden in Joure, op deze locatie willen we nieuwbouw ontwikkelen;
- De Scharcamp en De Finne in Joure, hier leverden we in 2024 46 woningen op;
- Wyldehoarne in Joure en Harinxmaland in Sneek. Op deze twee locaties werd de laatste hand gelegd aan nieuwbouwwoningen;
- Furmerusflats in Sneek, hier vond onlangs grootschalig onderhoud plaats.

### Goedkeuringen

De RvC gaf in de vergaderingen goedkeuring aan:

- Oprachtverlening aan Whyz voor werving en selectie vacature RvC voorzitter en RvC lid
- Herbenoemingsbesluit mevrouw Klinkhammer

- Jaarstukken 2024 (vastgesteld door RvC)
- Portefeuilleplan 2024-2040
- Realisatiebesluit project 41445 Harinxmaland Sneek
- Position paper visitatie
- Aanbesteding accountantsdiensten
- Benoeming RvC lid mevrouw Finkielsztajn
- Offerte Blauw BV m.b.t. zelfevaluatie 2025
- Ontwikkelbesluit Sevenwolden Joure 31432
- Initiatiefbesluit/Ontwikkelbesluit Vrijburgh fase 2B Drachten
- Initiatiefbesluit/Ontwikkelbesluit Wyldehoarne middenhuur
- Concept verslag zelfevaluatie 4 juni 2025
- Biedingen 2026
- Jaar overstijgend budget planmatig onderhoud
- Notitie voordracht RvC lid (vacature huurderscommissaris)
- Visitatierapport 2021-2024
- Besluit beloning RvC & RvB
- Benoemingsbesluit mevrouw Reinders-Van der Galiën
- Initiatiefbesluit Sloop/Nieuwbouw Surinamesingel Heerenveen
- Initiatiefbesluit project Vogelweide in Drachten
- Initiatiefbesluit project De Hunze in Drachten
- Aangepaste procuratieregeling
- Meerjarenbegroting 2026 – 2040
- Treasury jaarplan 2026
- Bezoldiging 2026 RvC en RvB

### **Auditcommissie**

De Auditcommissie kwam in 2025 zes keer bij elkaar. De leden bespraken de rapportages en de verklaringen van de onafhankelijke accountant. Daarnaast bespraken ze de volgende onderwerpen:

- Het risicobeheersingsraamwerk;
- Projecten De Drift, Wyldehoarne, De Hunze, Harinxmaland, Sevenwolden Michaëlsberg, Vrijburgh, Badhuisgracht, Nova Cura, Surinamesingel, De Wetterwille, Vogelweide, Schoolstraat en woonwagens.
- Ketensamenwerking RGS partners
- Risicomanagementbeleid
- Impact huurbevriezing
- Creditcard en declaraties RvB
- Gunningsadvies aanbesteding Planmatig onderhoud en verduurzaming RGS
- Biedingen 2026
- Leefbaarheidsbegroting
- Integriteit & Fraude (handreiking Aw)
- Primair systeem ICT

### **Commissie Maatschappelijk Presteren**

De Commissie Maatschappelijk Presteren kwam in 2025 vier keer bij elkaar. Ze spraken over:

- De huurverhoging
- Aedes benchmark

- Portefeuilleplan
- Huurbevrozing
- Jaarverslag Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân
- Projecten Sevenwolden, Michaëlsberg, Vrijburgh, Nova Cura, Surinamesingel, woonwagens, Wyldehoarne, De Hunze, Vogelweide, Schoolstraat
- Evaluatie prestatieafspraken
- Nationale prestatieafspraken
- Rijksbegroting 2026
- Verkiezingsprogramma Aedes
- Bouwopgave 2026
- Wachttijden
- FrieslandHuurt
- Opvang statushouders
- Leefbaarheidsissues
- Leefbaarheidsbegroting
- Klimaatverandering
- Huurbeleid
- Optoppen bestaande complexen

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie sprak het bestuur twee keer. In juni 2025 was er met directeur-bestuurders Friso de Roos en Elze Klinkhammer een individueel voortgangsgesprek. In december 2025 volgde een individueel functioneringsgesprek met de bestuurders. Dit ging bijvoorbeeld over het persoonlijk opleidingsplan. Ook was er een gezamenlijk gesprek. Hierin blikte de Remuneratiecommissie met het bestuur terug op de organisatiedoelen. Daarbij spraken ze ook over de doelen voor 2026.

Elze Klinkhammer is februari 2025 herbenoemd voor een tweede termijn ingaande op 1 mei 2025. Voor de herbenoeming heeft de RvC ervoor gekozen interne en externe belanghouders te betrekken bij haar besluit. Zij vervulden een adviesrol en leverden input voor het herbenoemingsgesprek.

In 2025 nam de RvC afscheid van mevrouw M.P.C. Breeuwer (voorzitter) en de heer A.H.M.Gijsbers (vicevoorzitter en lid auditcommissie). Beiden maakten ook de tweede termijn vol en waren niet meer herbenoembaar. Hierdoor ontstonden twee vacatures. Voor de werving en selectie is een bureau ingeschakeld. Er werden nieuwe profielen opgesteld die zijn besproken met een afvaardiging van de huurdersorganisaties en een afvaardiging van de OR. De functie is openbaar gemaakt op diverse websites en LinkedIn. Daarnaast zijn kandidaten benaderd uit het netwerk van het bureau. Er waren meerdere kandidaten in beeld en er zijn verschillende selectiegesprekken gevoerd. Mevrouw J. Finkielstajn is met ingangsdatum 31 juli 2025 benoemd als lid RvC en lid van de auditcommissie. Mevrouw A. Reinders - van der Galiën is op 9 oktober 2025 benoemd als voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie. De werving en selectie voor de vacature van huurderscommissaris die ontstaat in 2026 is in 2025 opgestart.

### **Wijze van toezicht**

De RvC verzamelde in 2025 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 2025 te controleren. De RvC nam kennis van de verklaringen en rapportages.

### Zelfevaluatie

De RvC had op 4 juni 2025 haar zelfevaluatie. De zelfevaluatie vond plaats onder leiding van een extern bureau. Uit de zelfevaluatie kwam naar voren dat de governance bij Accolade goed geborgd is.

### Contacten met belanghouders

De RvC overlegt met verschillende belanghouders van Accolade. Dit gebeurt op zowel formele als informele momenten. 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 normaal gesproken in het voorjaar, door omstandigheden vond dit niet plaats. Ook is er één keer per jaar een individueel overleg in het najaar. In het najaar zijn o.a. de behoefte aan middenhuur, verduurzaming, de werving van RvC leden, het bestuursverslag van Huurdersbelang Fryslân, ledenparticipatie en het visitatierapport van Accolade besproken.

### 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 2025 staat het aantal verplichte PE-punten voor RvC-leden op minimaal vijf PE-punten per jaar of naar rato van de zittingstermijn in 2025. Alle RvC leden voldoen aan de norm. Een overzicht van de PE-punten in 2025 ziet u hieronder.

Naam RvC-lid	behaalde PE-punten
Mevrouw A. Reinders - van der Galiën *	2
De heer A.W. Siebenga	28
De heer S.J.C. Gaastra	12
Mevrouw P.F. Hu - Knot	8
Mevrouw J. Finkielsztajn**	7

*\*lagere norm door eerste benoeming in oktober 2025, \*\* lagere norm door benoeming in juli 2025*

Voor de bestuurders van woningcorporaties geldt dat zij in drie jaar tijd minimaal 108 PE-punten moeten halen. Beide bestuurders voldoen aan de norm. Voor 2023, 2024 en 2025 haalden de bestuurders van Accolade het volgende aantal punten.

Naam bestuurder	Aantal PE-punten over 2023-2025
Mevrouw E.B. Klinkhammer	158
De heer F.W. de Roos	204,5

### Bezoldiging RvC en RvB

Het bestuur van Accolade bestond op 31 december 2025 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 2025 is de maximale beloning voor topfunctionarissen woningcorporaties € 246.000. 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 2025 € 230.000.

De bezoldiging van de bestuurders van Accolade staat voor salaris en WG-deel pensioenbijdrage vast op 90 procent van deze norm. Voor de bezoldiging van Friso de Roos en Elze Klinkhammer is uitgegaan van de WNT-normen voor 2025. 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 2025 is respectievelijk maximaal € 19.600 en € 29.400.

### **Beoordeling**

De RvC is tevreden over de prestaties die Accolade in 2025 leverde. Over het geheel genomen zijn de doelstellingen behaald.

### **Slotwoord voorzitter Raad van Commissarissen**

Het jaar 2025 liet een onverminderde druk zien op de inkomsten van de sector waarin Accolade opereert terwijl de uitdagingen juist groter lijken te worden. De realisatie van voldoende en duurzame huurwoningen voor onze huurders blijft een continue uitdaging. Wij zien dat Accolade daarin behoedzaam manoeuvreert en we worden daarin adequaat meegenomen door het bestuur en de organisatie.

Het jaar 2025 laat zien dat Accolade met overtuiging invulling geeft aan haar maatschappelijke opdracht. Het visitatierapport bevestigt wat wij als Raad van Commissarissen in ons toezicht herkennen: Accolade is een betrouwbare, zichtbare en gewaardeerde corporatie, die dicht bij huurders staat en stevig samenwerkt met gemeenten en maatschappelijke partners. Dat oordeel vervult ons met trots.

De visitatie prijst in het bijzonder de nabijheid tot huurders, de constructieve regionale samenwerking en de professionele uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. Ook wordt de verbinding tussen strategie en uitvoering positief beoordeeld. Deze sterke punten sluiten aan bij de koers die Accolade bewust kiest en consequent uitdraagt.

Als Raad van Commissarissen hebben wij in 2025 onze rol actief en betrokken ingevuld. Wij hebben het bestuur scherp gehouden op maatschappelijke impact, financiële continuïteit en bestuurlijke kwaliteit. En daarbij ruimte geboden voor reflectie en ontwikkeling. De visitatie bevestigt dat deze wijze van toezicht bijdraagt aan stabiliteit, vertrouwen en focus.

Wij spreken onze grote waardering uit voor het bestuur, de medewerkers en alle samenwerkingspartners. Hun vakmanschap en betrokkenheid maken het verschil voor huurders en wijken. Ook danken wij de huurders en hun vertegenwoordigers voor hun kritische en constructieve bijdrage.

Met deze stevige basis kijkt de Raad van Commissarissen met vertrouwen vooruit. Wij blijven ons inzetten voor toezicht dat niet alleen controleert, maar vooral bijdraagt aan een maatschappelijk sterk en toekomstbestendig Accolade.

Mevrouw A.Reinders - van der Galiën  
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 2025 en daarbij door de onafhankelijke accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen stelt de jaarstukken inclusief de jaarrekening 2025 vast en heeft decharge verleend aan het bestuur.

Namens de Raad van Commissarissen,

A. Reinders - van der Galiën

Voorzitter

Heerenveen, 27 mei 2026

### Verklaring bestuur

#### Bestemming resultaat

De Raad van Bestuur besluit het positieve jaarresultaat na belastingen van € 193 miljoen ten gunste van het eigen vermogen te brengen van Accolade.

#### Bestemming middelen

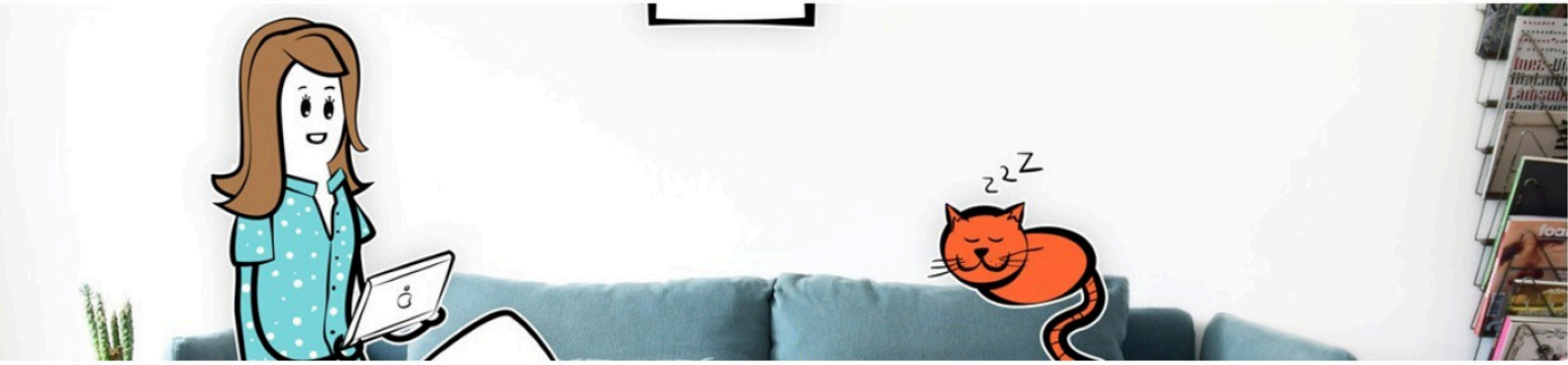
De Raad van Bestuur van de Stichting Accolade, op grond van artikel 30 van de statuten van de Stichting belast met de Bestuurlijk bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in het verslagjaar 2025 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer F. de Roos en mevrouw E. Klinkhammer

Raad van Bestuur

Heerenveen, 14 april 2026

accolade



**helemaal  
je eigen plek**

**B. Jaarrekening**

# 1. Balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA			
<b>Immateriële Vaste Activa</b>	1	458	553
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	2		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.339.427	2.129.969
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.2	104.711	99.185
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3	45.682	44.461
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.4	5.927	1.049
		<b>2.495.747</b>	<b>2.274.664</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	3.695	3.675
		<b>3.695</b>	<b>3.675</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	4		
Latentebelastingvordering		1.728	1.956
Overige vorderingen		458	539
		<b>2.186</b>	<b>2.495</b>
Som van vaste activa		<b>2.502.086</b>	<b>2.281.387</b>
VLOTTENDE ACTIVA			
<b>Voorraden</b>	5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1	1.423	537
Overige voorraden	5.2	5.121	4.892
		<b>6.544</b>	<b>5.429</b>
<b>Vorderingen</b>	6		
Huurdebiteuren	6.1	267	234
Overheid	6.2	57	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	639	0
Overige vorderingen	6.4	890	482
Overlopende activa	6.5	8	75
		<b>1.861</b>	<b>794</b>
<b>Liquide middelen</b>	7	809	704
Som van vlottende activa		<b>9.214</b>	<b>6.927</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.511.300</b>	<b>2.288.314</b>

<b>PASSIVA (bedragen x €1.000)</b>	<b>ref.</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
EIGEN VERMOGEN	8		
Herwaarderingsreserve		1.314.871	1.176.123
Overige reserves		627.858	573.159
		<b>1.942.729</b>	<b>1.749.282</b>
VOORZIENINGEN	9		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		6.380	3.415
Overige voorzieningen		1.515	1.056
		<b>7.895</b>	<b>4.471</b>
LANGLOPENDE SCHULDEN	10		
Leningen overheid	10.1	7.530	8.649
Leningen banken	10.2	465.412	436.830
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	42.246	41.407
Overige langlopende schulden	10.4	1.412	2.510
		<b>516.600</b>	<b>489.396</b>
VLOTTENDE PASSIVA			
<b>Kortlopende schulden</b>	11		
Schulden aan overheid	11.1	1.120	1.096
Schulden aan banken	11.2	19.628	19.178
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	6.562	8.712
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	4.081	6.419
Overige schulden	11.5	467	439
Overlopende passiva	11.6	12.218	9.321
		<b>44.076</b>	<b>45.165</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>2.511.300</b>	<b>2.288.314</b>

## 2. Winst- en verliesrekening over 2025

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	12.1	116.853	110.587
Opbrengst Servicecontracten	12.2	3.009	3.086
Lasten Servicecontracten	12.3	-3.173	-3.298
Overheidsbijdragen	12.4	14	13
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.5	-10.482	-9.122
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.6	-50.784	-47.322
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.7	-8.289	-7.771
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	12	47.148	46.173
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	13	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.1	10.176	6.669
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-34	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.3	-8.237	-4.832
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	14	1.905	1.805
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-236	-16.550
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	165.574	198.349
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15.3	399	557
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	15	165.737	182.356
Opbrengst overige activiteiten	16.1	101	108
Kosten overige activiteiten	16.2	-135	-134
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	16	-34	-26
<b>Overige organisatiekosten</b>	17	-1.984	-1.867
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	18	-2.341	-2.270
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	71	98
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-10.997	-11.860
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	19	-10.926	-11.762
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		199.505	214.409
Belastingen	20	-6.057	-8.534
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		193.448	205.875

### 3. Kasstroomoverzicht

Directe methode (bedragen x €1.000)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	116.957	110.676
Vergoedingen	3.247	3.218
Overheidsontvangsten	14	13
Overige bedrijfsontvangsten	304	297
Ontvangen interest	62	90
Saldo ingaande kasstromen	120.584	114.294
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	3	3
Betalingen aan werknemers	13.259	12.558
Onderhoudsuitgaven	44.809	42.784
Overige bedrijfsuitgaven	17.096	17.167
Betaalde interest	13.775	13.263
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	199	197
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	486	661
Vennootschapsbelasting	8.691	5.017
Saldo uitgaande kasstromen	98.318	91.650
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>22.266</b>	<b>22.644</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.861	4.700
Verkoopontvangsten VOV	1.309	1.993
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	357
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	10.170	7.050
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	27.914	19.013
Verbeteruitgaven	32.593	24.865
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0

	2025	2024
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.644	1.111
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	361	260
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	62.512	45.249
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-52.342	-38.199
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	96	68
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	96	68
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-52.246</b>	<b>-38.131</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	45.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	20.822	16.626
Aflossing ongeborgde leningen	2.593	3.433
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.585</b>	<b>24.941</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-8.395</b>	<b>9.453</b>
De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	704	751
Mutaties boekjaar	-8.395	9.453
Wijziging kortgeld mutaties	8.500	-9.500
Geldmiddelen aan het einde van de periode	809	704

## 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 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Hierdoor is het mogelijk dat subtotalen niet exact aansluiten op de som van de onderliggende posten als gevolg van afrondingen.

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 ontwerpfasen 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 2025 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 2025 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 2025 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 prijrisico 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 wijzigingen in de markttrente. Accolade maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken 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 2025 x € 1.000
Bankschuld	0
Bankvorderingen	1.000
Niet opgenomen deel Flex lening	5.000
Lopende investeringsverplichtingen	-15.000
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2025-2027)	48.000
<b>Totaal liquiditeitsrisico per 31 december 2025</b>	<b>39.000</b>

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
	Balans: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Winst-en-verliesrekening: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul>
	Kasstroomoverzicht: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen</li> </ul>

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	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
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	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. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96% / 4% (2024 96%/4%).

### Balans:

- 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 waarden marktwaarde 2025').

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 waarden 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.

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 exploitateur scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Accolade hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld € 666.
- 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 2026. 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 € 1.187
- Voor woningen met ultimo 2025 een energielabel E,F of G wordt een afslag ingerekend conform handboek van:
  - E label € 5.056
  - F label € 9.399
  - G label € 15.955
- Voor de disconteringsvoet geldt een vast percentage van 4,22% per eenheid voor Daeb. Voor niet Daeb geldt 4,76% per eenheid.

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

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

<b>Uitgangspunten DAEB</b>	<b>Ultimo 2025</b>	<b>Ultimo 2024</b>
Een streefhuur van gemiddeld	666	649
Beheernorm in €	1.187	1.087
Disconteringsvoet	4,22%	4,17%

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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille; Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging 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 waarden 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 waardeverminderverslies 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.

## **Vorraden**

### **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 verwachte opbrengstwaarde.

### **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 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 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 waardevermindingsverliezen.

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 aangegane 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 2025 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1% (31 december 2024: 129,0%). Ultimo 2025 dient het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van ten minste 126,7% 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. 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 pensioenfondsen 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 2025 en 31 december 2024 is geen sprake van voorzieningen of vorderingen ten aanzien van bovenstaande rechten of verplichtingen.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premieregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

### **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 waardering 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 belastingsschulden 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 m <sup>2</sup> = kostenfactor: 1
Onzelfstandige woningen	Standaard 50 m <sup>2</sup> = kostenfactor 0,5
BOG	Standaard 100 m <sup>2</sup> of kleiner = kostenfactor 0,5
	Boven 100 m <sup>2</sup> = 0,5 kostenfactor per 100m <sup>2</sup> 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 ontwerpfasen 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.

## Grondslagen voor bepaling van het kasstroomoverzicht

### 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 31/12/2024	
Verkrijgingsprijzen	945
Cumulatieve afschrijvingen	-393
Boekwaarde 31/12/2024	553
Investerings	0
Desinvesteringen	0
Afschrijving desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-95
Boekwaarde 31/12/2025	458
Stand per 31/12/2025	
Aanschafwaarde	945
Cumulatieve afschrijvingen	-487
Boekwaarde 31/12/2025	458

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 2025	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
Stand per 1 januari				
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
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Boekwaarden per 1 januari	2.129.969	1.923.016	99.185	91.144
Overheveling vanuit voorziening ORT		-11.855		
Boekwaarden per 1 januari	2.129.969	1.911.161	99.185	91.144
Overheveling naar in ontwikkeling	0	0	0	-278
Investerings nieuwbouw	21.834	35.395	0	0
Investerings bestaand bezit	45.105	25.469	406	61
ORT woningverbetering	-6.600	-11.193	0	0
Voorziening ORT onder in exploitatie	2.900	0	0	0
Voorziening ORT woningverbetering	3.700	3.623	0	0
Desinvesteringen Verkoop	-7.196	-3.697	-278	0
Desinvesteringen Sloop	0	0	0	0
Waardevermindering	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	15.096	359	208	12
Herwaardering	134.618	168.853	5.190	8.247
Boekwaarde 31 december	2.339.427	2.129.969	104.711	99.185

Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	1.096.446	1.048.101	68.453	68.311
Cumulatieve waardeveranderingen	-28.405	-56.326	-3.792	-4.000
Niet gerealiseerde herwaarderingen	1.271.385	1.138.194	40.050	34.874
Boekwaarde 31 december	2.339.427	2.129.969	104.711	99.185

### Complexindeling

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

### 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 geprognosticeerde 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 2025' 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
-------------------------------------	--------------------	-----------------

<b>Markthuur:</b>	O.b.v. klasse, leegwaarde, bouwjaar, woningtype, oppervlakte en COROP gebied	
-------------------	--	--

Woningen		Bandbreedte € 240 - € 1375
BOG		Bandbreedte € 25 - € 269(per m 2 VVO pj)
Parkeren		Bandbreedte € 15 - € 85

**Markthurstijging:**

Woningen	Prijsinflatie handboek	Jaar 1: 4%, jaar 2: 3%
BOG	Prijsinflatie handboek	n.v.t.
Parkeren	Prijsinflatie handboek	Jaar 1: 4%, jaar 2: 3%

**Exit Yield:**

Woningen	Eindwaarde	Bandbreedte 3,3% - 14,1%
BOG	Eindwaarde	Bandbreedte 6% - 12%
Parkeren	Eindwaarde	Bandbreedte 6% - 15%

**Leegwaarde:**

Woningen	Geïndexeerde WOZ	Bandbreedte € 31.500 - € 525.000
Parkeren	Geïndexeerde WOZ	Bandbreedte € 2.500 - € 22.500

**Leegwaardestijging:**

Woningen	Leegwaardestijging	Jaar 1: 5%, overige jaren gelijk aan handboek
Parkeren	Leegwaardestijging	2% voor alle jaren

**Disconteringsvoet:** O.b.v. kenmerken, COROP gebied

Woningen	Bandbreedte UP 4,64% - 15,08% / Bandbreedte DE 3,72% - 13,83%
BOG	Bandbreedte DE 4,65% - 9,5%
Parkeren	Bandbreedte UP 4,75% - 10% / Bandbreedte DE 3,3% - 8,3%

**Mutatie- en verkoopkans:** Minimale ondergrens 4%

Woningen	Bandbreedte 4% - 20%
Parkeren	Bandbreedte 5% - 15%

**Onderhoud:** Zie instandhoudingsonderhoud  
in bovenstaande tabellen

Woningen	Bandbreedte DE € 125 - € 2681 / Bandbreedte UP € 125 - € 1877	
BOG	n.v.t.	
Parkeren	n.v.t.	
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Schematische vrijheid	Looptijd bij herziening BOG	5 jaar
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.	n.v.t.
Exploitatiescenario	n.v.t.	n.v.t.

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties DAEB en Niet-DAEB Portefeuille*

In 2025 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 2025 is de (totale) marktwaarde van het vastgoed gestegen met 9% van € 2.229 miljoen tot € 2.444 miljoen. In onderstaande tabel is het verloop van de ultimo marktwaarde 2024 (full-versie) naar marktwaarde ultimo 2025 (full-versie) in beeld gebracht.

	<b>Totaal Daeb</b>	<b>Totaal Niet Daeb</b>	<b>Totaal</b>	<b>Vershil (%)</b>
<b>Waarde 2024</b>	<b>2.129.969</b>	<b>99.185</b>	<b>2.229.154</b>	
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>17.350</b>	<b>278-</b>	<b>17.072</b>	<b>1,0%</b>
Verkoop / sloop / overig weg	9.175-	278-	9.453-	-0,2%
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	895-	-	895-	-0,1%
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	1.151	-	1.151	0,1%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	26.269	-	26.269	1,2%
Renovatie projecten in ontwikkeling	-	-	-	
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>65.418</b>	<b>1.886</b>	<b>67.304</b>	<b>3,0%</b>
Oppervlakte	28	-	28	0,0%
Vastgoedtype	-	49	49	0,0%
Contractuur	54.546	2.028	56.574	3,3%
Leegstand	72-	38	34-	0,1%
Maximale huur	10	38	48	0,0%
Mutatiegraad doorexpluiten	1.091	15-	1.076	0,0%
WOZ-waarde	2.200-	83-	2.283-	-0,1%
Achterstallig onderhoud	377	-	377	-0,1%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	9.040	169-	8.871	0,0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.599	-	2.599	-0,2%
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>127</b>	<b>0,1%</b>
Contractuur € 0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd	-	-	-	0,1%
als leegstand geïnterpreteerd	127	-	127	0,0%

<b>Marktontwikkelingen</b>	<b>126.563</b>	<b>3.918</b>	<b>130.482</b>	<b>6,1%</b>
Macro-economische parameters	1.154	63	1.217	0,3%
Mutatiegraad uitponden	642	636	1.278	0,0%
Verkoopkans	350	-	350	0,5%
Reguliere huurstijging	23.440-	510-	23.951-	-0,4%
Markthuur	20.583	67	20.649	1,2%
Markthuurstijging	5.679	100	5.780	0,0%
Leegwaarde	117.996	3.696	121.692	0,0%
Leegwaardestijging	30.793	1.296	32.090	4,6%
Splitsingskosten	109-	22-	132-	0,0%
Verkoopkosten	-	11-	11-	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	16.009-	464-	16.473-	-0,4%
Beheerkosten	3.315-	80-	3.394-	-0,3%
Belastingen en verzekeringen	128	1-	127	0,0%
Disconteringsvoet	30.605-	2.668-	33.273-	-0,1%
Exit yield	22.716	1.816	24.532	0,7%
<b>Waarde 2025</b>	<b>2.339.427</b>	<b>104.711</b>	<b>2.444.137</b>	<b>10,2%</b>

Uit de tabel komt naar voren dat de leegwaarde (4,6%) en de contracthuur (3,3%) de grootste invloed heeft op de waardestijging 2025.

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

	Scenario	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Waarde 31-12-2025		2.339.427	104.711	2.444.137
Contractuur	€ 25 hoger	46.343	3.235	49.578
Contractuur	€ 25 lager	46.395-	3.217-	49.612-
Markthuur	€ 25 hoger	9.956	1.386	11.342
Markthuur	€ 25 lager	10.125-	327-	10.452-
Leegwaarde	10,0% hoger	111.086	5.811	116.897
Leegwaarde	10,0% lager	104.630-	5.749-	110.379-
Disconteringsvoet	0,5% hoger	91.564-	3.413-	94.977-
Disconteringsvoet	0,5% lager	97.482	3.616	101.098
Disconteringsvoet	1,0% hoger	177.512-	6.628-	184.140-
Disconteringsvoet	1,0% lager	201.808	7.401	209.209

Tabel eenheden in exploitatie:

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
Woningen	14.187	14.114	358	359
Intramuraal	587	583	0	0
Extramuraal	640	671	0	0
Flex woningen	44	44	0	0
Overige woongelegenheden	50	50	0	0
Niet woongelegenheden	68	63	870	874
Per 31 december	15.576	15.525	1.228	1.233

De WOZ waarde op basis van WOZ beschikkingen per 01-01-2025 van Daeb en Niet Daeb woningen bedraagt respectievelijk € 3.329 miljoen en € 126 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 € 5,7 miljoen, te dekken.

Naar verwachting zullen 30 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 5,9 miljoen. De boekwaarde (marktwaarde) van deze eenheden bedraagt ultimo verslagjaar € 4,0 miljoen. Een complexmatige verkoop van 102 eenheden in Burgum wordt ook verwacht binnen in jaar. De boekwaarde van deze eenheden is ultimo verslagjaar € 15,3 miljoen.

De beleidswaarde van het Vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2025 € 1.519 miljoen (31-12-2024: € 1.367 miljoen).

### Verloop van Marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde 2025

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2025	2.339.427	104.711	2.444.137
1. Beschikbaarheid	-44.093	-10.479	-54.572
2. Betaalbaarheid	-586.273	-7.663	-593.936
3. Kwaliteit (onderhoud)	-458.934	-8.276	-467.210
4. Beheer	-128.394	-1.146	-129.540
5. EFG Labels	-3.138	0	-3.138
6. Disconteringsvoet	308.447	14.690	323.136
Beleidswaarde 2025	1.427.040	91.837	1.518.877

## Sensitiviteitsanalyse

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

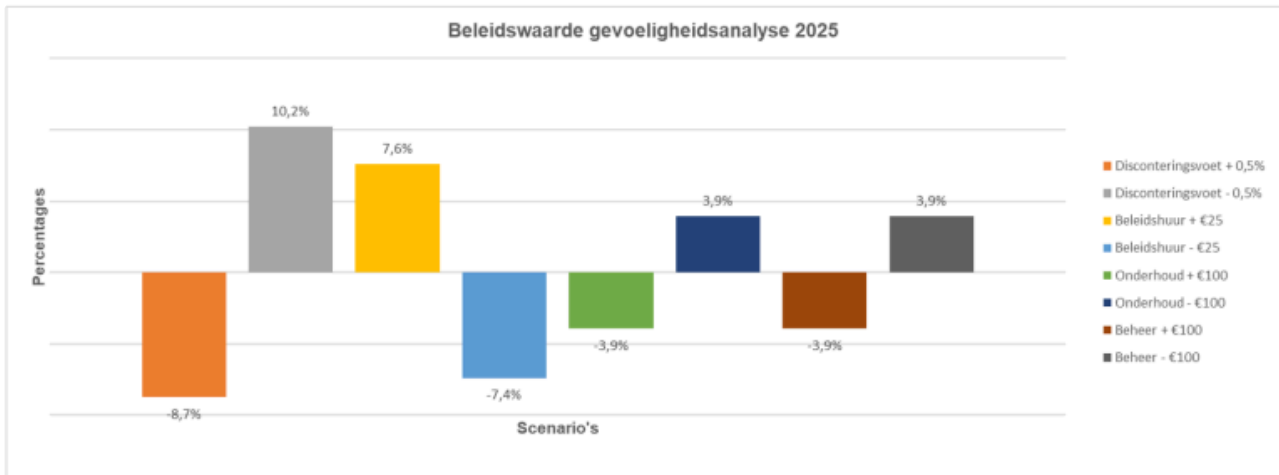
Uitgangspunt voor:	2025	2024
Disconteringsvoet (gemiddeld)	4,22%	4,17%
Streefhuur per maand per woning (gemiddeld) in Euro	€ 675	€ 649
Lasten onderhoud per jaar per woning (gemiddeld) in Euro *)	€ 3.304	€ 3.483
Lasten beheer per jaar per woning (gemiddeld) in Euro	€ 1.187	€ 1.087

\*) 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 31-12-2025		€ 1.518.877
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -133.051
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 155.439
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 115.568
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -112.818
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -59.907
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 59.907
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -59.907
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 59.907

## Effect op de beleidswaarde in procenten:



### 2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht Slimmer Kopen	Totaal
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
Investerings	-237	-1.553	-1.790
Desinvesteringen	0	0	0
Waardemutaties	610	2.401	3.011
Boekwaarde 31/12/2025	10.012	35.670	45.682
Stand per 31-12-2025			
Verkrijgingsprijzen	5.752	18.639	24.391
Herwaarderingen	4.261	17.031	21.292
Boekwaarde 31/12/2025	10.012	35.670	45.682

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 188 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 37 verkocht met een terugkoopplicht en 151 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 2025 € 6,6 miljoen (2024: € 7,0 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 31/12/2024			
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
Investerings	28.447	2	28.449
Desinvesteringen	0	0	0
Afgeboekte projectkosten	0	0	0
Terugname ORT opleveringen	2.844	0	2.844
Voorziening ORT	-1.129	394	-735
Onrendabele Top	-3.424	-397	-3.821
Waarde mutaties	0	0	0
Overboekingen naar exploitatie	-21.860	0	-21.860
Boekwaarde 31/12/2025	5.926	1	5.927
Stand per 31/12/2025			
Verkrijgingsprijzen	8.424	4	8.427
Niet gerealiseerde herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.497	-3	-2.500
Boekwaarde 31/12/2025	5.926	1	5.927



#### 4. Financiële vaste activa

	Latente belastingvordering	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde 31/12/2024	1.956	539	2.495
Dotatie	0	0	0
Desinvestering	0	0	0
Vrijval	-227	-17	-245
Ontvangsten	0	-64	-64
Boekwaarde 31/12/2025	1.728	458	2.186

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Waarderingsverschil commercieel vs fiscaal	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Disagio Leningen	0	-528	528	136	126	52	73
Swaption	37.100	34.406	2.694	695	645	469	176
Afschrijvingspotentieel	0	3.709	6.674	1.722	957	81	876
Boekwaarde 31/12/2025	37.100	37.588	9.895	2.553	1.728	603	1.125

Mutatieoverzicht latente belasting vordering:

	Disagio leningen	Swaption	Afschrijvingspotentieel	Totaal
Saldo per 31/12/2024	206	764	986	1.956
Dotatie	0	0	0	0
Vrijval	-80	-118	-29	-227
Saldo per 31/12/2025	126	645	957	1.728

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 2025 van 3,3%, onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2025-2035.

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 12 jaar, gemiddeld 10 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie 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 € 553 miljoen. (De nominale latentie bedraagt 25,8% van € 553 miljoen is € 143 miljoen).

Mutatieoverzicht overige vorderingen:

	Startersleningen	Optiepremie derivaten	Totaal
Saldo per 31/12/2024	510	29	539
Dotatie	0	0	0
Desinvestering	0	0	0
Vrijval	0	-17	-17
Ontvangsten	-64	0	-64
Saldo per 31/12/2025	446	12	458

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. Ultimo 2025 zijn in totaal 14 Corporatie Startersleningen verstrekt (Ultimo 2024: 17 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

<b>5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	31-12-25	31-12-24
Grond Jubbega	185	185
Voorraad teruggekochte VOV woningen	1.238	353
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.423</u>	<u>537</u>

De voorraad koopwoningen per 31-12-2025 heeft betrekking op 5 nog niet verkochte woningen (2024: 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.*

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

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

	31-12-25
Saldo 31-12-2024	185
Uitgaven	0
Af: gedeclareerde termijnen	0
Verkoopresultaat	<u>0</u>
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	<u>185</u>

## Voorraad koopwoningen

Saldo 31-12-2024	353
bij: aangekochte cq opgeleverde koopwoningen	1.647
af: opbrengst verkochte koopwoningen	-1.191
bij: resultaten	429
	<hr/>
Saldo 31-12-2025	1.238
	<hr/> <hr/>
Specificatie voorraad koopwoningen 31-12-2025	
	<hr/>
Ingekocht VOV voor doorverkoop Slimmer Kopen 2025: 4 woningen	963
Ingekocht VOV voor doorverkoop MGE 2025: 1	276
	<hr/>
Totaal	1.238
	<hr/> <hr/>

<b>5.2. Overige voorraden</b>	31-12-25	31-12-24
Grondposities	5.121	4.892
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige voorraden	5.121	4.892
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Verloop overzicht overige voorraden:

	Grondposities Niet DAEB
Boekwaarde 31/12/2024	4.892
Investerings	0
Desinvesteringen	0
Naar projecten in ontwikkeling	0
Waarde mutaties	229
Boekwaarde 31/12/2025	5.121
Stand per 31/12/2025	
Verkrijgingsprijzen	14.658
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.537
Boekwaarde 31/12/2025	5.121

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	31-12-25	31-12-24
Huidige huurders	548	460
Vertrokken huurders	473	459
	1.021	920
af: voorziening wegens oninbaarheid	-754	-686
Totaal huurdebiteuren	267	234

De huurachterstanden van huidige huurders bedragen ultimo boekjaar 2025 0,43% (2024: 0,38%) van de bruto jaarhuur. In 2025 werd een bedrag van € 316.742,- (2024: € 237.843,-) 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%).

<b>6.2. Overheid</b>	31-12-25	31-12-24
Subsidies Wet Maatschappelijke ondersteuning	57	0
Overig	0	3
Totaal overheid	57	3

<b>6.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	31-12-25	31-12-24
Vennootschapsbelasting 2025	473	0
Omzetbelasting suppletie	166	0
Totaal belastingen en sociale premies	639	0

<b>6.4. Overige vorderingen</b>	31-12-25	31-12-24
Overige	1.551	338
Vordering inzake schadeuitkeringen	0	150
	1.551	489
af: voorziening wegens oninbaarheid	-661	-7
Totaal overige vorderingen	890	482

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

<b>6.5. Overlopende activa</b>	31-12-25	31-12-24
--------------------------------	----------	----------

Overige	8	76
---------	---	----

Totaal overlopende activa	8	76
---------------------------	---	----

<b>7. Liquide middelen</b>	31-12-25	31-12-24
----------------------------	----------	----------

Kas en bank	809	704
-------------	-----	-----

Totaal liquide middelen	809	704
-------------------------	-----	-----

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

## PASSIVA

### 8. Eigen vermogen

Mutatieoverzicht 2025:

	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB VOV	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB VOV	Overige reserves	Totaal
Saldo per 31/12/2024	1.138.194	34.874	1.875	1.179	573.159	1.749.282
Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv verkoop	-1.953	-14	0	0	1.967	0
Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv sloop	0	0	0	0	0	0
Herwaarderingsreserve	135.144	5.190	263	118	-140.715	0
Resultaat	0	0	0	0	193.448	193.448
Saldo per 31/12/2025	1.271.385	40.050	2.138	1.298	627.858	1.942.729

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
Herwaarderingsreserve	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

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 2025 beschikbaar als vrij vermogen.

De totale ongerealiseerde herwaarderingsreserve bedraagt per 31 december 2025 ruim € 1.311 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 waarden 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 € 925 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### *Vorstel 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 31/12/2024	3.415	1.056	4.471
Dotatie	6.380	478	6.858
Onttrekkingen	-3.415	-19	-3.434
Saldo per 31/12/2025	6.380	1.515	7.895

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 31-12-2024	Dotatie	Onttrekkingen	Saldo per 31-12-2025
21570 Gentiaansingel	230	0	-230	0
21569 Schoolstraat	1.203	0	-1.203	0
21572 Skoatterwald	30	0	-30	0
31431 Wyldehoarne	1.043	0	-1.043	0
41435 Van Harinxmaland	909	0	-909	0
31432 Sevenwolden	0	270	0	270
41444 Johan Willem Frisostraat	0	829	0	829
31434 Wyldehoarne (middenhuur)	0	394	0	394
51588 De Drift	0	1.187	0	1.187
Verduurzaming 2026	0	3.700	0	3.700
Totaal	3.415	6.380	-3.415	6.380

Specificatie overige voorzieningen:

	Jubileum uitkering	Langdurig zieken	Opleidingen	Thuiswerkplek	Totaal
Saldo per 31/12/2024	649	78	276	53	1.056
Dotatie	151	325	0	2	478
Onttrekkingen	0	0	-19	0	-19
Saldo per 31/12/2025	800	404	257	55	1.515

## 10. Langlopende schulden

### 10.1. en 10.2 Leningen overheid en banken

	31-12-25	31-12-24
Leningen overheid (10.1)	7.530	8.649
Leningen banken (10.2)	423.205	392.488
Agio voormalige extendible leningen	35.148	37.100
Vestia lening	7.059	7.242
Totaal leningen kredietinstellingen	472.942	445.479

## Leningen overheid en banken

Omschrijving	Stand per 31-12-2025	Aflossingen 2026	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	8.649	1.120	4.424	3.106
Leningen banken	442.833	19.628	64.625	358.580

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

Het vervalschema van de langlopende schulden van 2027 tot en met 2030 is hieronder weergegeven:

Omschrijving	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Leningen overheid	1.159	1.201	1.244	820
Leningen banken	13.242	18.807	20.909	11.667

De mutaties in 2025 van de leningen kunnen als volgt worden toegelicht:

Omschrijving	Leningen overheid	Leningen banken	Totaal
Saldo per 31/12/2024	9.732	411.666	421.397
Af: reguliere aflossingen 2025	-1.082	-19.178	-20.260
Saldo per 31/12/2024	8.649	392.488	401.137
Bij: aangetrokken leningen 2025	0	45.000	45.000
mutatie op Flex lening	0	8.500	8.500
Af: activa en passiva transactie	0	-2.995	-2.995
Af: extra aflossingen 2025	0	-160	-160
Saldo per 31/12/2025	8.649	442.833	451.483
Af: reguliere aflossingen 2026	-1.120	-19.628	-20.748
Saldo per 31/12/2026	7.530	423.205	430.735

	In bedragen	In percentage
Restant looptijd lening naar klasse:		
0-10 jaar	188.617	42%
10-20 jaar	90.840	20%
20-30 jaar	121.900	27%
groter dan 30 jaar	50.126	11%
Totaal	451.483	100%

Variabele hoofdsom leningen 31-12-2025:

Omschrijving	Flex lening	Obligolening	Totaal
Maximale hoofdsom	25.000	10.771	35.771
Niet opgenomen deel	-5.000	-10.771	-15.771
Opgenomen deel per 31/12/2025	20.000	0	20.000

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

Alle leningen van Accolade voldoen aan de leningsvoorwaarden zoals afgesproken in de leningsovereenkomsten. Er zijn voor 2026 geen vervroegde aflossingen met kredietverstrekkers overeengekomen.

Accolade heeft een flex lening met een hoofdsom van € 25 mln, ultimo boekjaar is hiervan € 20 mln opgenomen. De flex lening is 4,5% van de totaal opgenomen leningen per 31-12-2025.

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
2026	13%
2027	12%
2028	12%
2029	14%
2030	10%
2031	12%
2032	12%
2033	14%
2034	11%
2035	10%

De duration van de portefeuille bedraagt 10,7 jaar (2024: 11,0 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de totale leningportefeuille bedraagt 3,3% (2024: 3,3%).

De marktwaarde van de leningen is berekend met peildatum 31 december 2025 en bedraagt € 473,5 miljoen (excl. derivaten € 472,3 miljoen) (31 december 2024: € 494 miljoen). De marktwaarde wordt berekend door het contant maken van de kasstromen per lening (rente en aflossing) tegen de markttrentes (yield curves) per 31 december 2025. De marktrente wordt bepaald op basis van de restant looptijd per lening.

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 433 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. (De flex lening wordt in de stand van de geborgde leningen meegenomen voor het opgenomen deel per 31 december 2025.) Dit is 96% van de totale leningportefeuille. Het resterende deel is grotendeels geborgd door gemeentelijke garanties.

## Swaption en Vestia lening

Omschrijving	Agio voormalige extendible leningen	Vestia lening	Totaal
Saldo per 31/12/2024	39.052	7.424	46.476
Mutatie einde looptijd eerste tijdvak	0	0	0
Jaarlijkse vrijval agio	-1.952	-182	-2.134
Saldo per 31/12/2025	37.100	7.242	44.342
Af: vrijval agio 2026	-1.952	-183	-2.135
Saldo per 31/12/2025	35.148	7.059	42.207

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 inroepen 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 31/12/2024			
Verkrijgingsprijzen	5.918	20.939	26.857
Herwaarderingen	3.333	11.217	14.550
Boekwaarde 31/12/2024	9.251	32.156	41.407
Investerings	-231	-1.421	-1.652
Desinvesterings	0	0	0
Waardemutaties	549	1.942	2.491
Boekwaarde 31/12/2025	9.569	32.677	42.246

\*) SK = Slimmer Kopen

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht Slimmer Kopen	Totaal
Boekwaarde per 31-12-2025			
Verkrijgingsprijzen	5.752	18.639	24.391
Herwaarderingen	3.817	14.039	17.855
Boekwaarde 31/12/2025	9.569	32.677	42.246

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 188 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 37 verkocht met een terugkoopplicht en 151 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 31/12/2024	53	131	2.327	2.510
Bij: mutatie	1	0	-1.094	-1.093
Af: vrijval	-2	-2	0	-4
Saldo per 31/12/2025	51	129	1.233	1.413

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 2025 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 31-12-2025	Marktwaarde 31- 12-2025	Nominale waarde 31-12-2024	Marktwaarde 31- 12-2024
Basisrente leningen	123.000	n.v.t	123.000	n.v.t
Extendible	7.900	-1.233	7.900	-2.327
Totaal	130.900	-1.233	130.900	-2.327

Extendible	Toelichting
Restant looptijd 31-12-2025	8 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.

<b>11.1. Schulden aan overheid</b>	31-12-25	31-12-24
Aflossingen leningen overheid volgend boekjaar	1.120	1.082
Overige	0	14
<b>Totaal schulden aan overheid</b>	<b>1.120</b>	<b>1.096</b>

<b>11.2. Schulden aan banken</b>	31-12-25	31-12-24
Aflossingen volgend boekjaar	19.628	19.178
<b>Totaal schulden aan banken</b>	<b>19.628</b>	<b>19.178</b>

Naast de reguliere aflossingen worden er in 2026 ook 2 fixe-lening afgelost van totaal € 15,8 miljoen. (2025: 3 leningen van € 14,2 mln). Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen is 4,14%.

<b>11.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>	31-12-25	31-12-24
Crediteuren	6.562	8.712
<b>Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>	<b>6.562</b>	<b>8.712</b>

<b>11.4. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	31-12-25	31-12-24
---	----------	----------

Omzetbelasting	3.628	3.645
Vennootschapsbelasting 2024	0	1.969
Vennootschapsbelasting 2023	0	419
Loonbelasting	452	387
Motorrijtuigenbelasting	1	0

<b>Totaal belastingen en sociale premies</b>	<b>4.081</b>	<b>6.419</b>
--	--------------	--------------

<b>11.5. Overige schulden</b>	31-12-25	31-12-24
-------------------------------	----------	----------

Waarde vakantieuren	432	406
Overige	35	33

<b>Totaal overige schulden</b>	<b>467</b>	<b>439</b>
--------------------------------	------------	------------

<b>11.6. Overlopende passiva</b>	31-12-25	31-12-24
----------------------------------	----------	----------

Transitorische rente	4.855	4.538
Vrijval Agio Vestia	183	182
Vrijval Agio Swaption	1.952	1.952
Afrekening servicekosten	578	228
Vooruitontvangen huur	1.225	1.115
Overlopende facturen	3.204	1.021
Overig	221	285

<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>12.218</b>	<b>9.321</b>
-----------------------------------	---------------	--------------

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Niet in de balans opgenomen rechten

#### Koopwoningen Hazzefjild

Accolade heeft in 2004 32 koopwoningen verkocht waarbij een meerwaarde regeling is afgesproken waarop een hypotheek rust. Er is geen looptijd afgesproken. Bij doorverkoop wordt afgerekend op de meerwaarde regeling. Het totaal van de per balansdatum bij doorverkoop terug te ontvangen bedragen vanuit de meerwaarde regeling bedraagt € 399.000,- voor 14 woningen (2024: € 428.000,- voor 15 woningen).

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Soort	Uitgaven 2025	Te betalen < 1 jaar	Te betalen 1-5 jaar	Te betalen > 5 jaar
Huur verplichtingen	140	138	186	101
Lease verplichtingen	279	309	322	0
ICT contracten	416	413	1.032	-
Totaal	835	860	1.540	101

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en duurzaamheidsinvesteringen tot een bedrag van € 16,9 miljoen (2024: € 19,7 miljoen) .

Specificatie:	31-12-25	31-12-24
Nieuwbouw	8.358	8.546
Renovatie	-	6.918
Duurzaamheids investeringen	7.063	4.197
Totaal investeringsverplichtingen	15.421	19.661

#### Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Accolade onderhoudsverplichtingen aangegaan voor € 10,0 mln (2024: € 3,9 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 (€ 10,7 mln) overeenkomt met 2,6% van het schuldrestant van de geborgde leningen ultimo 2024. 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 2025 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 huurderwing wegens leegstand.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>Te ontvangen netto huur DAEB</i>		
Woonruimte	106.592	100.532
Bedrijfsruimte	1.192	1.213
Maatschappelijk Vastgoed	631	629
Intramuraal Zorgvastgoed	4.189	4.028
Overig	5	5
<b>Totaal te ontvangen netto huur DAEB</b>	<b>112.609</b>	<b>106.406</b>
Af: huurderwing wegens projectleegstand	-400	-410
huurderwing wegens marktleegstand	-494	-326
<b>Totaal huur DAEB</b>	<b>111.714</b>	<b>105.670</b>
<i>Te ontvangen netto huur Niet DAEB</i>		
Woonruimte	3.972	3.807
Bedrijfsruimte	722	697
Parkeergelegenheid	560	543
Overig	0	0
<b>Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB</b>	<b>5.254</b>	<b>5.047</b>
Af: huurderwing wegens projectleegstand	-10	-6

huurderving wegens marktleegstand	-103	-126
<b>Totaal huur Niet DAEB</b>	<b>5.141</b>	<b>4.915</b>
Totaal te ontvangen netto huur DAEB	112.609	106.406
Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB	5.254	5.047
	117.862	111.453
Af: huurderving wegens leegstand	-1.008	-868
<b>Totaal huren</b>	<b>116.855</b>	<b>110.586</b>

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

- de huurverhoging per 1 juli van gemiddeld 4,4%
- de oplevering van 92 nieuwbouwwoningen
- de verkoop van 19 woningen
- de verkoop van 1 bedrijfspand en 1 woning in Sneek aan een ontwikkelaar
- de complexmatige verkoop van 27 woningen en 1 bedrijfspand in Zwaagwesteinde

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gemeente Smallingerland	38.801	36.471
Gemeente Heerenveen	32.023	30.339
Gemeente Sudwest-Fryslân	17.696	16.732
Gemeente De Fryske Marren	17.472	16.324
Gemeente Waadhoeke	11.045	10.499
Gemeente Tytsjerksteradiel	771	849
Gemeente Dantumadeel	36	209
Gemeente Noardeast-Fryslân	19	29
	<b>117.862</b>	<b>111.453</b>

<b>12.2 Opbrengst servicecontracten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Overige goederen, leveringen en diensten	3.636	3.365
Af: huurderving wegens leegstand	-49	-51
	3.587	3.314
Af: afrekening servicekosten	-578	-228
<b>Totaal opbrengst servicecontracten</b>	<b>3.009</b>	<b>3.086</b>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassingen van de vergoedingen per 1 juli 2025
- de oplevering van 92 nieuwbouwwoningen
- de verkoop van 19 woningen
- de complexmatige verkoop van 27 woningen en 1 bedrijfspand in Zwaagwesteinde

<b>12.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Glasfonds	-214	-197
Servicefonds	-807	-697
Energie	-1.127	-1.510
Schoonmaakkosten	-588	-581
Huismeester	-16	-14
Overige	-422	-299
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-3.173</b>	<b>-3.298</b>

<b>12.4 Overheidsbijdragen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
BRIM subsidies	12	12
Overige	2	1
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

<b>12.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Toegerekende organisatiekosten	-10.482	-9.122
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-10.482</b>	<b>-9.122</b>

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.

<b>12.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-8.040	-7.756
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-36.412	-33.342
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>-44.452</b>	<b>-41.098</b>

Planmatig onderhoud (cyclisch)	-29.469	-27.061
Planmatig contract onderhoud (cyclisch)	-4.880	-4.020
Uitgesteld onderhoud	-1.466	-1.698
Niet voorzien onderhoud	-649	-684
Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (cyclisch)	-597	-563
Klachtenonderhoud	-4.586	-4.690
Mutatie-onderhoud	-2.805	-2.381
Subtotaal	-44.452	-41.098
Bij: toegerekende organisatiekosten	-6.332	-6.224
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-50.784</b>	<b>-47.322</b>

In 2025 is voor een bedrag van € 23 miljoen (2024: € 14,2 miljoen) aan woningverbeteringen en verduurzaming geactiveerd. Daarnaast is er een bedrag van € 22,5 miljoen geactiveerd voor 2 grootschalige renovatie projecten.

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.

<b>12.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Saneringsheffing	0	0
Onroerend zaak belasting	-4.735	-4.479
Waterschapslasten	-2.471	-2.345
Brand-Storm verzekering	-600	-563
EPA keuringen	-471	-373
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11	-11
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-8.289</b>	<b>-7.771</b>

### 13 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: Faalkosten koopwoningen	0	0
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoeding in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>14.1 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bruto verkoopresultaat DAEB woongelegenheden	8.552	4.792
Bruto verkoopresultaat Daeb niet woongelegenheden	100	0
Bruto verkoopresultaat Niet DAEB woongelegenheden	400	0
Bruto verkoopresultaat Niet DAEB niet woongelegenheden	0	0
Bruto verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden	1.312	2.017
Bruto verkoopresultaat resultaat vastgoedportefeuille	10.363	6.809
af: verkoopkosten	-187	-140
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>10.177</b>	<b>6.669</b>

In 2025 zijn er 19 woningen (2024: 32 woningen), 0 garages (2024: 0 garages) verkocht uit bestaand bezit. Van de verkochte woningen zijn 0 met een starterslening verkocht (2024: 0 woningen).

In de verkoopopbrengsten is de verkoop van 27 woningen en 1 bedrijfsruimte per 28 februari 2025 aan Thus Wonen in de Gemeente Dantumadeel opgenomen. Deze verkoop betrof een activa-passiva transactie: naast de overdracht van 27 woningen en een bedrijfsruimte is er ook een lening van nominaal € 2.994.949,- overgedragen.

<b>14.2 Toegerekende Organisatie kosten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-23	-20
Overige indirecte kosten	-11	-11
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-34</b>	<b>-32</b>

<b>14.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Boekwaarde verkopen DAEB zelfstandige woningen	-7.085	-3.697
Boekwaarde verkopen DAEB niet woongelegenheden	-111	0
Boekwaarde verkopen Niet DAEB zelfstandige woningen	-278	0
Boekwaarde verkopen Niet DAEB niet woongelegenheden	0	0
Boekwaarde verkopen Verkoop onder Voorwaarden	-763	-1.134
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-8.237</b>	<b>-4.832</b>

## 15 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.821	-3.595
Afwaardering renovatie projecten	0	-8.093
Afwaardering verduurzaming in ontwikkeling	-6.600	-3.100
Op(af)waardering Grondposities (o.b.v. taxaties)	229	147
Waardeverminderingen a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.956	-1.908
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-236</b>	<b>-16.550</b>

<b>15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
DAEB in exploitatie	201.557	220.568
Investerings Daeb	-66.939	-49.670
Terugname ORT opgeleverde projecten DAEB	25.765	18.970
Niet-DAEB in exploitatie	5.596	8.542
Investerings Niet Daeb	-406	-61
Terugname ORT opgeleverde projecten Niet DAEB	0	0
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>165.574</b>	<b>198.349</b>

Specificatie niet gerealiseerde waardeveranderingen:

	<b>Daeb</b>	<b>Niet Daeb</b>
Vorraadmutaties	25.266	0
Wijziging vastgoedgegevens	65.418	1.886
Methodische wijzigingen	126	0
Marktontwikkelingen	110.747	3.710
<b>Totaal</b>	<b>201.557</b>	<b>5.596</b>

<b>15.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht - activa	610	686
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht - passiva	-549	-615
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht - activa	2.280	3.489
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht - passiva	-1.942	-3.003
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>399</b>	<b>557</b>

## 16 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

<b>16.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Opbrengst doorberekende salariskosten	101	108
Opbrengst beheersvergoedingen woningen in beheer	0	0
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>101</b>	<b>108</b>

<b>16.2 Kosten overige activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Toegerekende organisatiekosten salaris	-101	-108
Toegerekende organisatiekosten overig	-34	-26
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-135</b>	<b>-134</b>

## 17 Overige organisatiekosten

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kosten ten aanzien van het jaarverslag	-231	-212
Toegerekende organisatiekosten salaris	-818	-744
Toegerekende organisatiekosten overig	-824	-792
Obligohoeffing	-111	-119
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-1.984</b>	<b>-1.867</b>

## 18 Kosten omtrent leefbaarheid

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-558	-706
Mens gerelateerde leefbaarheid	-17	-6
Toegerekende organisatiekosten salaris	-1.358	-1.188
Toegerekende organisatiekosten overig	-408	-370
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>-2.341</b>	<b>-2.270</b>

## 19 Totaal van financiële baten en lasten

<b>19.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rente op financiële vaste activa, startersleningen	10	13
Rente op liquide middelen	52	79
Overige rentebaten	9	7
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>71</b>	<b>98</b>

<b>19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>Rente langlopende schulden</i>		
- Leningen overheid	-313	-353
- Leningen kredietinstellingen	-13.881	-13.445
Waarde mutatie derivaten (extendible leningen)	1.094	-69
Vergoeding voor afkoop basisrentelening	127	0
Vrijval swaption	1.952	1.952
Vrijval vestia lening	182	181
Vrijval optie premie derivaten	-17	-17
<b>Totaal rente langlopende schulden</b>	<b>-10.855</b>	<b>-11.752</b>

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

<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Rente op liquide middelen	0	0
- Overige rentelasten	-24	0
<b>Totaal rente kortlopende schulden</b>	<b>-24</b>	<b>0</b>
Financieringskosten	-117	-107
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-10.996</b>	<b>-11.860</b>

De rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd:

Rentelasten van leningen met een vaste rente	-13.994	-13.463
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-199	-335
Waarde mutatie derivaten (extendible leningen)	1.094	-69
Overige	2.117	2.116
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal rentelasten langlopende schulden</b>	<b>-10.982</b>	<b>-11.752</b>

De grondposities vertegenwoordigen een waarde van € 5,1 miljoen. De rentelasten van de grondposities komen direct ten laste van het resultaat en bedragen op basis van 3,3% € 169.000.

## 20 Belastingen

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Acute belasting 2025	-6.027	0
Acute belasting 2024	46	-7.552
Acute belasting 2023	111	-419
Acute belasting 2022	40	0
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-29	-355
Mutatie latentie disagio	-80	-92
Mutatie latentie Swaption	-118	-115
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-6.057</b>	<b>-8.534</b>

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

## Samenstelling fiscaal resultaat

	2025	2024
Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening	199.505	214.409
Projectresultaat	-9.396	-5.438
Verkopen	37	-181
Afschrijvingen	-209	17
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-165.972	-198.906
Overige waardeveranderingen	465	16.696
Overige posten	764	37
Swaption	-531	-531
Saneringsheffing	0	0
Herinvesteringsreserve	-3.005	-1.656
Investeringsaftrek	-2.054	0
Disagio	-330	-385
Derivaten	0	0
	-180.231	-190.347
Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek	19.274	24.062
Afschrijvingen	730	523
Rentelasten	11.613	12.688
Overige posten	-156	-147
Grondslag voor renteaftrek (EBITA)	31.461	37.126
Maximale rente aftrek 24,5% (2024: 20%)	7.708	7.425
Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten	11.845	12.688
Beperking rente aftrek (ATAD)	4.137	5.263
Fiscaal resultaat	23.411	29.325
Fiscale verlies compensatie	0	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>23.411</b>	<b>29.325</b>

Verschuldigde winstbelasting 19% van € 200	38	38
Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 23.411 - € 200	5.988	7.514
<b>Totaal verschuldigde winstbelasting</b>	<b>6.026</b>	<b>7.552</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk over 2025 is 3,23% (2024: 3,98%). De effectieve belastingdruk is stabiel.

De aangiften t/m 2021 zijn definitief, 2022, 2023 en 2024 zijn ingediend.

### Overige toelichtingen op het resultaat

#### Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie:

	2025	2024
Immateriële vaste activa	-95	-95
Kantoor	-216	-215
Inventarissen	-41	-35
Vervoermiddelen	-54	-61
Automatisering	-115	-134
<b>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</b>	<b>-521</b>	<b>-540</b>

Lonen en salarissen	2025	2024
Bruto salaris	-10.133	-9.643
Ziekengeld	59	90
Inleenkrachten	-482	-215
Sociale lasten	-1.684	-1.576
Pensioenlasten	-1.202	-1.177
Overige personeelskosten	-1.345	-720
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>-14.787</b>	<b>-13.241</b>

Het bruto salaris is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd met de CAO aanpassing van 3,85% (2024: 10%). Daarnaast is de eindejaaruitkering verhoogd van 2% naar 3%.

Eind 2025 had de corporatie 159,5 (2024: 156,7) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Het gemiddelde aantal FTE in dienst over 2025 bedraagt 158,1. Accolade heeft geen medewerkers in dienst die buiten Nederland werkzaam zijn.

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vervoerskosten	-363	-350
Huisvestingskosten	-552	-1.010
Kosten Toezichthouders (RVC)	-170	-113
Kantoorkosten	-2.335	-2.306
Algemene kosten *)	-2.548	-1.871
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>-5.968</b>	<b>-5.649</b>
<i>*) Specificatie Algemene kosten</i>		
Dotatie voorziening Huurdebiteuren	-316	-217
Dotatie voorziening Overige Debiteuren	-654	0
Contributie Aedes	-106	-105
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-88	-78
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-87	-66
Bijdrage huurdersverenigingen	-135	-121
Accountants honoraria	-231	-212
Advieskosten	-337	-565
Obligohoeffing	-111	-119
Overig	-481	-388
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-2.548</b>	<b>-1.871</b>

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

<b>Accountants honoraria</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Controle van de jaarrekening Deloitte	-220	-202
Andere controlewerkzaamheden Deloitte	-11	-10
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>-231</b>	<b>-212</b>

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 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

## **7. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

## 8. Overige informatie

### **Bestuurders en commissarissen**

Per ultimo 2025 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 € 230.000, 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 2025**

### **WNT-verantwoording 2025 Stichting Accolade**

De WNT is van toepassing op Stichting Accolade. Het voor Stichting Accolade toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000. 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 2025 bedragen x € 1	F.W. de Roos	E.B. Klinkhammer
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	187.745	179.348
Beloningen betaalbaar op termijn	22.532	22.532
<i>Subtotaal</i>	<i>210.277</i>	<i>201.880</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	230.000	230.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	210.277	201.880
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 2024 bedragen x € 1	F.W. de Roos	E.B. Klinkhammer
<b>Functiegegevens</b>	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
<b>Bezoldiging</b>		
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
<b>Bezoldiging</b>	185.719	180.405

#### 1c. Toezichhoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2025 bedragen x € 1</b>	<b>M.P.C. Breeuwer</b>	<b>A.H.M. Gijsbers</b>	<b>S.J.C. Gaastra</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 30/9	01/01 – 30/6	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	20.700	9.200	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.804	11.405	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	20.700	9.200	18.400
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.
<b>Gegevens 2024 bedragen x € 1</b>			
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800

Gegevens 2025 bedragen x € 1	A.W. Siebenga	P.F. Hu-Knot	J.K. Finkielsztajn	A. Reinders- van der Galiën
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	09/10 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	18.400	18.400	9.200	6.306
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	23.000	11.594	7.939
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	18.400	18.400	9.200	6.306
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.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	A.W. Siebenga	P.F. Hu-Knot
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 9. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

### Balans per 31 december 2025 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.	31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA			
<b>Immateriële Vaste Activa</b>		458	553
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		2.339.427	2.129.969
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.625	16.099
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.926	1.048
		<b>2.361.978</b>	<b>2.147.116</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.695	3.675
		<b>3.695</b>	<b>3.675</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latentebelastingvordering		1.728	1.956
Interne lening		0	0
Overige vorderingen		458	539
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb		122.546	115.108
		<b>124.732</b>	<b>117.603</b>
Totaal van vaste activa		<b>2.490.863</b>	<b>2.268.947</b>
VLOTTENDE ACTIVA			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		560	537
Overige voorraden		0	0
		<b>560</b>	<b>537</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		252	220
Overheid		57	3
Vordering op groepsmaatschappij		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		639	0
Overige vorderingen		835	373
Overlopende activa		8	76
		<b>1.791</b>	<b>672</b>
<b>Liquide middelen</b>		<b>-10.409</b>	<b>-9.296</b>
Totaal van vlottende activa		<b>-8.058</b>	<b>-8.087</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>2.482.805</b>	<b>2.260.860</b>

<b>PASSIVA (bedragen x €1.000)</b>	ref.	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserve		1.273.524	1.140.069
Wettelijke reserve		41.348	36.054
Overige reserves		627.858	573.159
		<b>1.942.730</b>	<b>1.749.282</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		5.986	3.415
Overige voorzieningen		1.515	1.056
		<b>7.501</b>	<b>4.471</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Leningen overheid		7.530	8.649
Leningen banken		465.412	436.830
Interne lening		0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.486	14.224
Overige langlopende schulden		1.268	2.365
		<b>488.696</b>	<b>462.068</b>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>			
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid		1.120	1.096
Schulden aan banken		19.628	19.178
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		6.562	8.712
Schulden aan groepsmaatschappij		0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		4.081	6.419
Overige schulden		467	439
Overlopende passiva		12.020	9.195
		<b>43.878</b>	<b>45.039</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>2.482.805</b>	<b>2.260.860</b>

## Balans per 31 december 2025 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.	31/12/2025	31/12/2024
VASTE ACTIVA			
<b>Immateriële Vaste Activa</b>		0	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		104.711	99.185
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		29.057	28.362
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1	1
		<b>133.769</b>	<b>127.548</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latentebelastingvordering		0	0
Interne lening		0	0
Overige vorderingen		0	0
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb		0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>133.769</b>	<b>127.548</b>
VLOTTENDE ACTIVA			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		863	0
Overige voorraden		5.121	4.892
		<b>5.984</b>	<b>4.892</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren		15	14
Overheid		0	0
Vordering op groepsmaatschappij		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen		55	108
Overlopende activa		0	0
		<b>70</b>	<b>122</b>
<b>Liquide middelen</b>		<b>11.218</b>	<b>10.000</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>17.272</b>	<b>15.014</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>151.041</b>	<b>142.562</b>

<b>PASSIVA (bedragen x €1.000)</b>	<b>ref.</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		41.348	36.054
Wettelijke reserve		0	0
Overige reserves		81.198	79.054
		<b>122.546</b>	<b>115.108</b>
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		394	0
Overige voorzieningen		0	0
		<b>394</b>	<b>0</b>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen overheid		0	0
Leningen banken		0	0
Interne lening		0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		27.760	27.183
Overige langlopende schulden		143	145
		<b>27.903</b>	<b>27.328</b>
VLOTTENDE PASSIVA			
<b>Kortlopende schulden</b>			
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		198	126
		<b>198</b>	<b>126</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>151.041</b>	<b>142.562</b>

## Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2025 DAEB

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten		111.714	105.670
Opbrengst Servicecontracten		2.897	2.984
Lasten Servicecontracten		-3.104	-3.217
Overheidsbijdragen		14	13
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-10.068	-8.745
Lasten onderhoudsactiviteiten		-49.065	-44.529
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-7.988	-7.479
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>44.400</b>	<b>44.697</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.664	5.677
Toegerekende organisatiekosten		-34	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-7.959	-4.345
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.671</b>	<b>1.300</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-277	-16.474
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		160.383	190.243
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		281	271
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>160.387</b>	<b>174.040</b>
Opbrengst overige activiteiten		101	108
Kosten overige activiteiten		-135	-134
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-34</b>	<b>-26</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-1.907</b>	<b>-1.802</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-2.341</b>	<b>-2.270</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		18	20
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.996	-11.860
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-10.978</b>	<b>-11.840</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>191.198</b>	<b>204.099</b>
Belastingen		-5.189	-8.011
Resultaat niet Daeb Tak		7.439	9.787
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>193.448</b>	<b>205.875</b>

## Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2025 Niet-DAEB

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten		5.141	4.916
Opbrengst Servicecontracten		112	102
Lasten Servicecontracten		-69	-82
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-415	-377
Lasten onderhoudsactiviteiten		-1.719	-2.793
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-301	-292
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>2.749</b>	<b>1.474</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		512	993
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-278	-487
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>234</b>	<b>506</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		41	-76
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.190	8.105
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		118	286
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>5.349</b>	<b>8.315</b>
Opbrengst overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-77</b>	<b>-65</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		52	79
Rentelasten en soortgelijke kosten		0	0
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>52</b>	<b>79</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>8.307</b>	<b>10.310</b>
Belastingen		-869	-522
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>7.438</b>	<b>9.787</b>

## Kasstroomoverzicht 2025 DAEB

(directe methode) bedragen x €1.000

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	111.840	105.770
Vergoedingen	3.085	3.054
Overheidsontvangsten	14	13
Overige bedrijfsontvangsten	303	238
Renteontvangsten	10	9
Saldo ingaande kasstromen	115.252	109.084
Erfpacht	3	3
Betalingen aan werknemers	12.729	12.056
Onderhoudsuitgaven	43.473	40.322
Overige bedrijfsuitgaven	16.480	16.520
Betaalde interest	13.775	13.263
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	196	194
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	486	662
Vennootschapsbelasting	7.822	4.494
Saldo uitgaande kasstromen	94.964	87.514
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>20.288</b>	<b>21.570</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.473	4.699
Verkoopontvangsten VOV	1.188	998
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	9.661	5.697
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	27.912	19.290
Verbeteruitgaven	32.187	24.295
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0

	2025	2024
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	783	874
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	362	260
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	61.244	44.719
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-51.583	-39.022
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	96	1.964
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	96	1.964
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-51.486</b>	<b>-37.058</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	45.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	20.822	16.626
Aflossing ongeborgde leningen	2.593	3.433
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.585</b>	<b>24.941</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-9.613</b>	<b>9.453</b>
De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stand per 1 januari	-9.296	-9.249
Mutaties boekjaar	-9.613	9.453
Wijziging kortgeld mutaties	8.500	-9.500
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-10.409</b>	<b>-9.296</b>

## Kasstroomoverzicht 2025 Niet-DAEB

(directe methode) bedragen x €1.000

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	5.117	4.905
Vergoedingen	162	165
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2	59
Renteontvangsten	52	81
Saldo ingaande kasstromen	5.333	5.210
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	530	502
Onderhoudsuitgaven	1.336	2.462
Overige bedrijfsuitgaven	616	647
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4	3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	869	522
Saldo uitgaande kasstromen	3.354	4.136
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.978</b>	<b>1.074</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	388	278
Verkoopontvangsten VOV	121	995
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	357
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	509	1.630
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	2	1
Verbeteruitgaven	406	570
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0

	2025	2024
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	861	237
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	1.269	808
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-760	822
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	1.896
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-1.896
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-760</b>	<b>-1.074</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<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
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>1.218</b>	<b>0</b>
De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stand per 1 januari	10.000	10.000
Mutaties boekjaar	1.218	0
Wijziging kortgeld mutaties	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>11.218</b>	<b>10.000</b>

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 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Accolade te Heerenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken 2025 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Accolade op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
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 2025 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 € 58,2 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% 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 2025.

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 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

### **Controleaanpak 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 gedragsregeling en klokkenluidersregeling. Voorbeelden aanpassen naar praktijksituatie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd 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 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. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

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.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van aanbestedingen bij renovatie- en/of nieuwbouwprojecten.

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:

- Wij hebben de relevante KPI's voor het management geëvalueerd en onderzocht in hoeverre het management deze KPI's kan beïnvloeden.
- 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 de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Wij hebben oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Wij hebben werkzaamheden uitgevoerd om significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Accolade te identificeren en indien van toepassing te beoordelen.

Wij hebben tevens gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht ten aanzien aanbestedingen bij renovatie- en/of nieuwbouwprojecten betreffende:

- Wij hebben de opzet en het bestaan van de interne beheersing getoetst rondom het aangaan van renovatie- en/of investeringsprojecten.
- Wij hebben met betrekking tot aanbestedingen van renovatie- en/of investeringsprojecten, welke in het boekjaar zijn aangegaan, een deelwaarneming uitgevoerd. Hierbij hebben wij geen afwijkingen geconstateerd.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van 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.

## **Controleaanpak 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 besluitenlijst van het bestuur.

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 en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een 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 de entiteit 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 hebben 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:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- 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. Hieruit volgden geen signalen van het niet naleven van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controleaanpak 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 Stichting Accolade 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 per 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 28 en 29 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de operationele resultaten vanuit de begroting 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 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 met governance belaste personen 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: de waardering van het vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2,4 miljard (2024: € 2,2 miljard) wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Accolade. Stichting Accolade waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 66 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing 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 externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de

significantie van deze post 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 het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak 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 de waarderingmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 66 en 67, 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 waarderingssuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 84 tot en met 88 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten.

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.

### **Observaties**

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Accolade de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze heeft bepaald op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

### **Omschrijving**

Op pagina 90 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Accolade gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Accolade, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 90 tot en met 92 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 waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm 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.

### **Observaties**

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

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 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**

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De 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 2025) 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- en regelgeving gestelde vereisten en SBR**

### **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.

### **Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is 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). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

## **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 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 stichting in staat is om haar activiteiten 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 stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Stichting Accolade.

### **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 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 2025, 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 stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Alleen van toepassing bij groepscontrole. Deze alinea kan worden verwijderd wanneer geen sprake is van een groepscontrole zoals gedefinieerd in Standaard 600. Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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 het auditcomité 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 2026

Deloitte Accountants B.V.

drs. R.H.A. van Moll RA

accolade



**helemaal  
je eigen plek**

**D. Bijlagen**

## Kengetallen

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
<b>A- Bezit</b>					
Vooroorlogs	256	258	260	261	261
Naoorlogs	14.974	14.930	14.844	14.934	15.009
Aantal verhuureenheden					
1. Huurwoningen	14.545	14.473	14.367	14.457	14.524
2. Flex woningen	44	44	44	44	44
3. Extramuraal	640	671	693	694	702
4. Intramuraal	587	583	575	564	547
5. Overige woongelegenheden	50	50	50	50	50
a. onzelfstandige eenheden	-	-	-	-	-
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	32	28	37	26	32
7. Overige niet woongelegenheden	906	909	907	1.032	1.034
a. bedrijfsruimten	42	45	44	43	44
b. garages	706	706	705	831	831
c. parkeerplaatsen	131	131	131	131	132
d. overige verhuureenheden	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	16.804	16.758	16.673	16.867	16.933
<b>B- Waarden x € 1.000</b>					
Gemiddelde beleidswaarde per woning	96	86	65	74	81
Gemiddelde marktwaarde per woning	154	141	128	146	166
Gemiddelde woz waarde per woning	218	200	190	176	148
Gemiddelde schuld per Daeb woning	29	27	26	26	27
Gemiddeld eigen vermogen per woning	122	111	98	117	136
<b>C- Financiële continuïteit</b>					
Interest Coverage Ratio	2,6	2,7	2,5	2,7	2,6
Loan to Value in % op basis van beleidswaarde	30	31	40	35	33
Solvabiliteit in % op basis van beleidswaarde	67	65	54	57	60
Verhouding beleidswaarde versus marktwaarde	62	59	50	51	49

Dekkingsratio	20,0	23,2	23,6	20,1	25,4
Onderpandratio	20,7	23,9	24,0	20,3	25,2
Terugverdientijd leningen in jaren	20	19	19	17	18
Rentelasten in % van huur	11,7	11,9	12,7	13,2	13,8
Beïnvloedbare bedrijfslasten in % van de huur	16,7	17,8	16,3	15,8	14,5
Jaarlijkse toename leningen portefeuille in € mln.	22	25	4	15-	21-
<b>D- Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000</b>					
Eigen vermogen einde boekjaar	1.942.729	1.749.282	1.543.406	1.849.611	2.164.798
Jaarresultaat	193.448	205.875	306.206-	315.186-	510.584
Totale huuropbrengst	116.855	110.585	106.780	105.315	104.857
<b>E- Het verhuren van woningen</b>					
Gemiddelde kale huur per woning	612	586	552	549	539
Huur in % van maximaal redelijk	58,4	57,3	59,2	65,0	65,6
Huurachterstand in % jaarhuur	0,4	0,4	0,3	0,4	0,3
Huurderving in % jaarhuur	0,9	0,8	1,1	1,1	1,1
Mutatiegraad	7,2	7,2	6,6	6,8	7,2
<b>F- Kwaliteit in €</b>					
Planmatig onderhoud per woning	2.302	2.114	2.158	1.841	1.434
Niet planmatigonderhoud per woning	508	492	436	483	407
Leefbaarheid per woning	148	144	135	126	80
<b>G- Personeel</b>					
Aantal formatieplaatsen (o.b.v 36 uren per week)	159,5	156,7	160,6	163,4	141,7
Aantal werknemers	183	180	183	186	161
Ziekteverzuim in % excl. zwangerschap	5,9	3,7	3,6	4,2	3,5

## 2025 in cijfers

WONINGEN IN BEZIT

15.579



PASSEND TOEGEWEZEN

98,8 %



NIEUWE VERHURINGEN

1.157



VERDUURZAAMDE  
WONINGEN

1053



AEDES BENCHMARK

BABB



ICR

2,6



EXPLOITATIERESULTAAT NA  
RENTELASTEN

33,4 mln



GEMIDDELD RAPPORTCIJFER

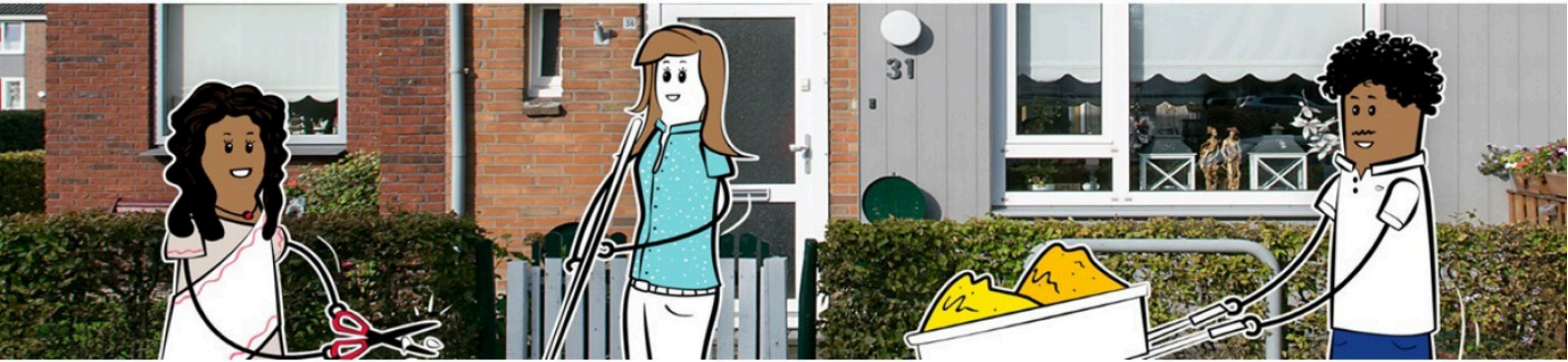
7,9

UITGEGEVEN AAN  
ONDERHOUD

51 mln

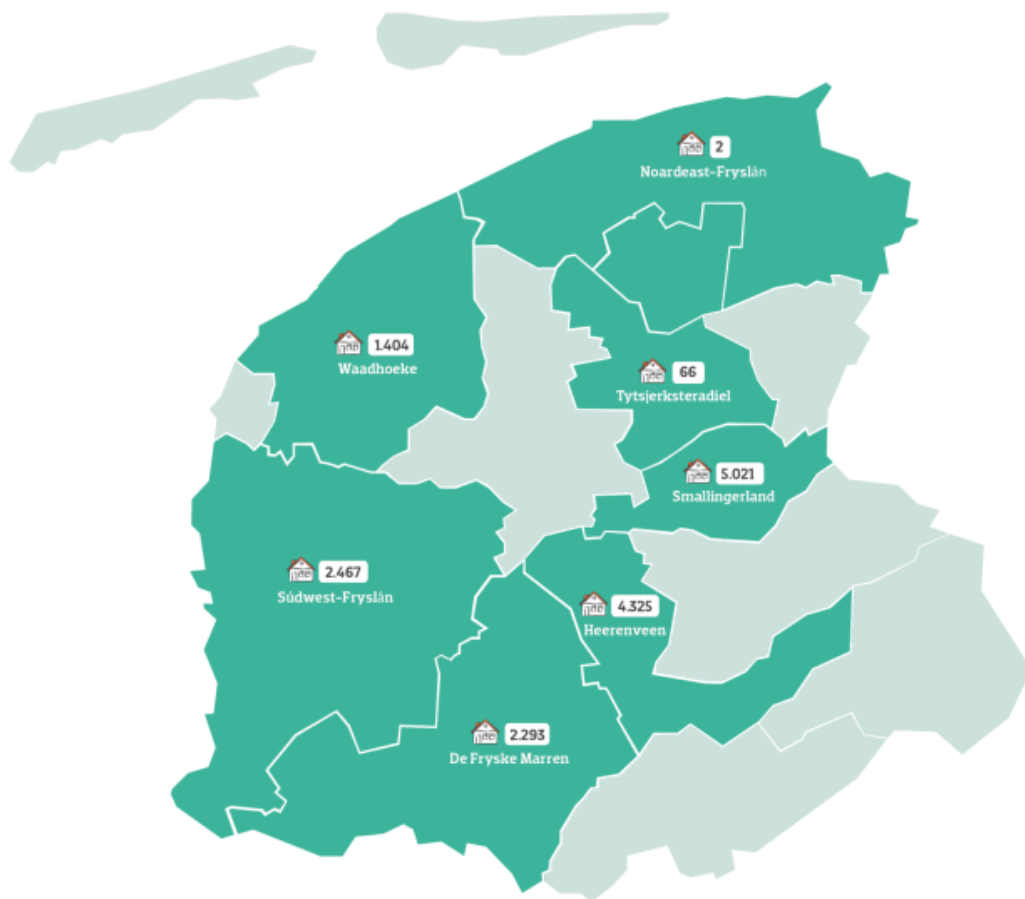


accolade



**helemaal  
je eigen plek**

**E. Factsheets**



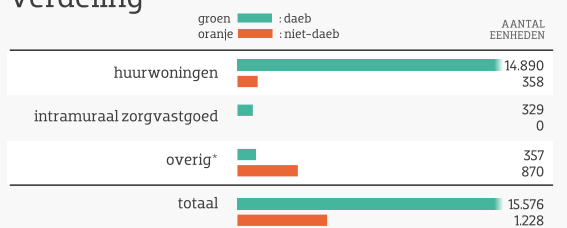
# Vastgoed

aantal eenheden  
**16.804**

2025

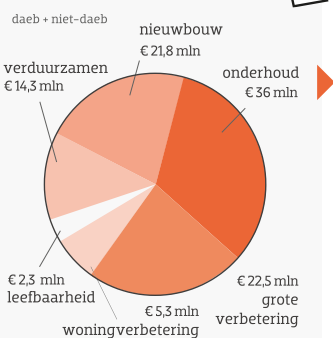


## verdeling



\* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

## investeringen/ onderhoud



**TOTAAL € 102,3 mln** over 2025 in euro's

## onze onderhouds- uitgaven



**TOTAAL € 36 mln** over 2025 in euro's

# Betaalbaarheid

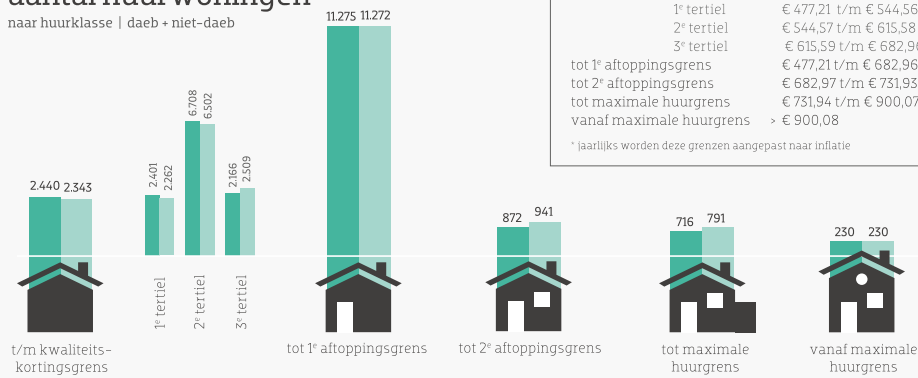
2025

01-01-2025 01-01-2026



## aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb



t/m kwaliteitskortingsgrens*	< € 477,20
1 <sup>e</sup> tertiel	€ 477,21 t/m € 544,56
2 <sup>e</sup> tertiel	€ 544,57 t/m € 615,58
3 <sup>e</sup> tertiel	€ 615,59 t/m € 682,96
tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 477,21 t/m € 682,96
tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 682,97 t/m € 731,93
tot maximale huurgrens	€ 731,94 t/m € 900,07
vanaf maximale huurgrens	> € 900,08

\* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

## verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens als % van totaal

86% 2024  
89,7% 2025

primaire doelgroep passend toegewezen

98,7% 2024  
98,8% 2025

85-7,5-7,5 norm:  
% verhuringen sociale huur aan doelgroep

96,5% 2024  
95,4% 2025

aandeel sociale huur tot 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens

89,6% 2024  
88,7% 2025

aantal woningen

15.533

aantal woningen

15.578

# Beschikbaarheid

2025

## verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

67% 2024  
65% 2025

secundaire doelgroep

30% 2024  
31% 2025

niet doelgroep

4% 2024  
5% 2025

aantal verhuringen

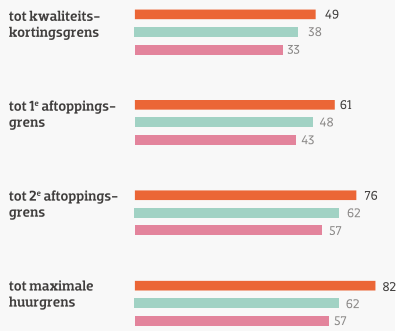
1.144 2024  
1.116 2025

## wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

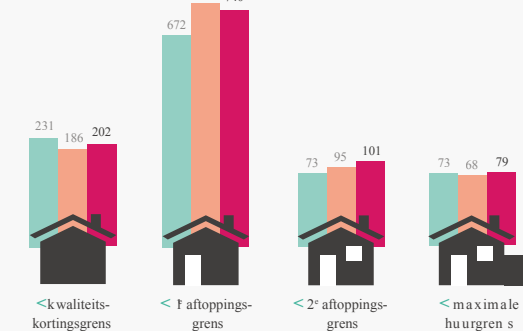


## verhuringen

naar huurklasse | daeb



AANTAL EENHEDEN



totaal daeb  
1.049 2023  
1.144 2024  
1.122 2025

## ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2025 15.533

verkoop	-46
sloop	0
nieuwbouw	92
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	-1

31-12-2025 15.578



## huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

2025

Hoogte huurachterstand in % van de te innen jaarhuur.

0,36% 0,37% 0,42%

2023 2024 2025

Aantal huurders met maximaal 1 maand huurachterstand.

214 234 245

2023 2024 2025

Aantal huurders met huurachterstand groter dan een maand.

217 244 224

2023 2024 2025

ontruimingsvonnissen

26 26 27

2023 2024 2025

daadwerkelijke ontruiming

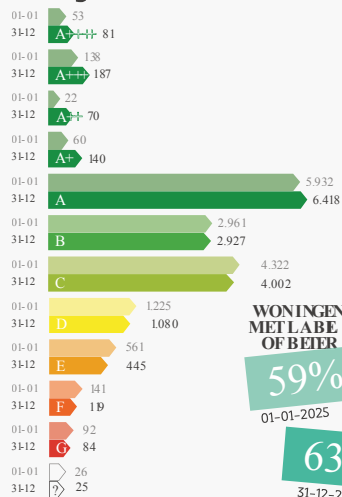
5 4 8

2023 2024 2025

## Kwaliteit

2025

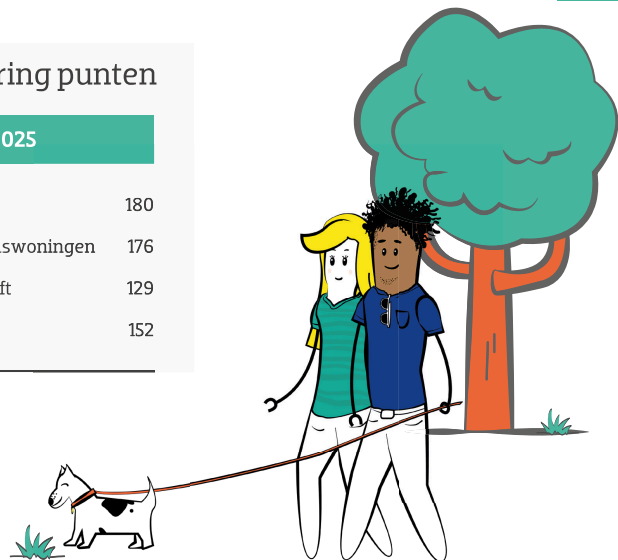
### energielabel



### woonwaardering punten

31-12-2025

Eengezinswoningen	180
Gelijkvloerse eengezinswoningen	176
Appartement zonder lift	129
Appartement met lift	152



## Prestatieafspraken 2025 - realisatie

### Gemeente De Fryske Marren

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw			28	€ 6.200.000
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	354	€ 1.628.630	632	€ 1.961.361
planmatig verbeteren (MJOB)	200	€ 524.892	162	€ 464.273
planmatig verduurzamen (MJOB)	94	€ 814.598	90	€ 587.901
niet-planmatig onderhoud (norm)	2231	€ 923.634		€ 989.669
leefbaarheid	2120	€ 252.036		€ 306.061
<b>totaal maatregelen</b>		<b>€ 4.143.790</b>		<b>€ 10.509.265</b>

### Gemeente Heerenveen

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw	22	€ 5.346.000	36	€ 8.200.000
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	883	€ 5.060.573	840	€ 8.217.148
planmatig verbeteren (MJOB)	341	€ 1.048.555	370	€ 934.382
planmatig verduurzamen (MJOB)	246	€ 2.845.267	228	€ 2.787.423
niet-planmatig onderhoud (norm)	4.277	€ 1.770.678		€ 1.993.212
leefbaarheid	4.226	€ 485.865		€ 591.410
<b>totaal maatregelen</b>		<b>€ 16.556.938</b>		<b>€ 22.723.575</b>

## Gemeente Smallingerland

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw				
grootschalige woningverbeteringsprojecten		€ 1.300.000	213	€ 13.300.000
planmatig onderhoud (MJOB)	891	€ 8.463.061	1.311	€ 10.740.887
planmatig verbeteren (MJOB)	530	€ 2.255.267	640	€ 2.795.400
planmatig verduurzamen (MJOB)	403	€ 9.569.732	481	€ 8.387.770
niet-planmatig onderhoud (norm)	4.979	€ 2.061.306		€ 2.369.249
leefbaarheid	4.907	€ 584.513		€ 867.404
<b>totaal maatregelen</b>		<b>€ 24.233.879</b>		<b>€ 38.460.710</b>

## Gemeente Súdwest-Fryslân

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw	38	€ 9.071.110	28	€ 7.400.000
grootschalige woningverbeteringsprojecten		€ 3.400.000	192	€ 9.200.000
planmatig onderhoud (MJOB)	386	€ 2.961.234	645	€ 4.893.777
planmatig verbeteren (MJOB)	177	€ 621.909	194	€ 622.291
planmatig verduurzamen (MJOB)	245	€ 2.404.351	467	€ 1.633.626
niet-planmatig onderhoud (norm)	2.441	€ 1.010.574		€ 1.110.735
leefbaarheid	2.380	€ 284.046		€ 325.363
<b>totaal maatregelen</b>		<b>€ 19.753.224</b>		<b>€ 25.185.792</b>

## Gemeente Tytsjerksteradiel

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw				
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	42	€ 307.688	24	€ 249.653
planmatig verbeteren (MJOB)			43	€ 21.688
planmatig verduurzamen (MJOB)				€ 0
niet-planmatig onderhoud (norm)	88	€ 36.432		€ 55.727
leefbaarheid	88	€ 10.472		€ 9.034
<b>totaal maatregelen</b>		<b>€ 354.592</b>		<b>€ 336.102</b>

## Gemeente Waadhoeke

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw				
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	431	€ 1.900.012	565	€ 2.569.824
planmatig verbeteren (MJOB)	168	€ 476.277	187	€ 491.422
planmatig verduurzamen (MJOB)	176	€ 1.565.900	143	€ 946.768
niet-planmatig onderhoud (norm)	1.404	€ 581.256		€ 868.603
leefbaarheid	1.373	€ 162.074		€ 241.574
<b>totaal maatregelen</b>		<b>€ 4.685.519</b>		<b>€ 5.118.191</b>

# Begrippenlijst

## A

<b>Aedes</b>	Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.
<b>Aftoppingsgrens</b>	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'.
<b>ATAD</b>	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.
<b>Auditcommissie</b>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- interne risico- en controlesystemen;</li><li>- naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes;</li><li>- informatieverwerving en -verschaffing;</li><li>- contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten.</li></ul>
<b>Autoriteit Woningcorporaties (Aw)</b>	<p>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.</p> <p>De <a href="#">Autoriteit Woningcorporaties</a> is een onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport.</p> <p>De Autoriteit Woningcorporaties controleert woningcorporaties onder meer op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- beoordelen van de integriteit van het bestuur (governance);</li><li>- toetsen of bestuurders van corporaties en leden van de Raad van Toezicht geschikt en betrouwbaar zijn;</li><li>- wel of geen toestemming geven als een woningcorporatie samenwerking zoekt met een andere corporatie of instelling;</li><li>- beoordelen van de financiële positie van corporaties;</li><li>- het toetsen van beheerovereenkomsten voor derden.</li><li>- toezicht houden op dochtermaatschappijen van woningcorporaties.</li></ul> <p>We korten De Autoriteit Woningcorporaties ook wel af naar Aw.</p>

### 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 inkomensamenstelling 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](http://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