

Jaarstukken Accolade 2020



accolade



Inhoudsopgave

DEEL A - BESTUURSVERSLAG

01 Bestuursverslag	5
Voorwoord	6
Corona	8
2020 in cijfers	8
Factsheets totaal	10
Ontwikkelingen in 2020	13
Thema's en doelen van 2020	14
Prestatieafspraken	24
Onze dienstverlening	25
De woningvoorraad	28
Conditie-score	28
Onderhoud	28
Nieuwbouw en herstructurering	29
Onze organisatie	32
Ondernemingsraad	38
Financieel gezond blijven	40
Financiën	40
Assetmanagement	48
Governance	49
Risicoparagraaf	51
Verslag van de RvC	52
Verklaring RvB en RvC	61

DEEL B - JAARREKENING

02 Jaarrekening	62
Balans	63
Winst- en verliesrekening	65
Kasstroomoverzicht	66
Waarderingsgrondslagen	68

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	68
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	76
Grondslagen voor bepaling van het resultaat	87
Toelichting op de balans	94
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	114
Niet in de balans opgenomen rechten	114
Niet in de balans opgenomen verplichtingen	114
Toelichting op de winst - en verliesrekening	116
13. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	116
14. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	119
15. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	119
16. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120
17. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	121
18. Overige organisatiekosten	121
19. Kosten omtrent leefbaarheid	121
20. Totaal van financiële baten en lasten	121
21. Belastingen	122
22. Resultaat uit deelnemingen	124
Overige toelichtingen op het resultaat	124
Gebeurtenissen na balansdatum	126
Overige informatie	127
Verantwoordingsmodel WNT 2020	127
Gescheiden verantwoording <i>daeb</i> /niet <i>daeb</i>	131
Balans	131
Winst- en verliesrekening	135
Kasstroomoverzicht	137
Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen	141

DEEL C - OVERIGE GEGEVENS

03 Overige gegevens	143
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	144

04 Bijlagen	152
Kengetallen	153
05 Factsheets	155
De Fryske Marren	156
Heerenveen	160
Smallingerland	164
Súdwest-Fryslân	168
Tytsjerksteradiel	172
Waadhoeke	175
Begrippenlijst	179
Colofon	183

Deel A

Bestuursverslag



Voorwoord

Waar je woont, is waar je leeft

Thuis is waar we eten, plezier hebben, ons zorgen maken, kinderen lesgeven, zelf werken en ontspannen. Ons huis is het afgelopen jaar voor veel mensen het centrum van alles geworden. Waar je woont, is waar je leeft. Juist nu gaat dat extra op. Ondanks de moeilijkheden die de coronamaatregelen met zich meebrengen, biedt deze tijd net zo goed kansen. En nieuwe manieren van verbinding.

Een nieuwe manier van werken

De coronamaatregelen stelden onze flexibiliteit op de proef. Medewerkers werkten zoveel mogelijk thuis. Het kantoor werd een lege ruimte en huurders ontvingen we niet meer op de baliepunten. We legden contact op andere manieren. Zowel telefonisch als via de medewerkers. Wijken & Buurten wilden we zichtbaar blijven. Reparaties gingen door mits noodzakelijk. Bezoeken waren op afstand. Spannend, want hoe houd je afstand in de soms smalle ruimtes? Hoe zorgen we ervoor dat een kwetsbare groep niet uit het zicht verdwijnt? Vragen waarbij we samen met de huurders op zoek gaan naar een goede oplossing.

Een wisseling van de wacht

Niet alleen de pandemie zorgde voor grote veranderingen dit jaar. Ook de bestuurswissel deed dat. Friso de Roos volgde Jeriça Hartholt per 1 oktober op als directeur-bestuurder Financiën & Bedrijfsvoering. Op afstand wist hij medewerkers, huurdersverenigingen en collega-corporaties via de digitale weg te vinden. Bij een bestuurswissel hoort verandering. Toch blijven ook sommige dingen hetzelfde. Denk aan de cultuur, het eigenaarschap en het bewust werken. Het bestuur zet zich in om een volwassen organisatie achter te laten. Een organisatie waarin medewerkers elke dag van toegevoegde waarde zijn voor Accolade en huurders zo goed mogelijk bedienen. Ook na het afscheid van Rein Swart in 2021.

Samenwerking is de sleutel tot succes

Samenwerken doen we met huurders, gemeenten en relevante partners. Zij zijn onmisbaar voor ons bestaansrecht: het huisvesten van mensen met een smalle beurs. Die samenwerking verloopt vaak soepel, soms schuurt het maar het is altijd constructief. Want, zonder wrijving geen glans. Wij vragen aan onze huurders, medewerkers én partners: ga mee aan het roer staan. Wacht niet af maar ga aan de slag. Met elkaar en met ons. Samenwerking is de sleutel tot succes.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een veelbesproken thema. De huurverhoging voerden we door met de voorwaarde dat maatwerk altijd een oplossing kan bieden. Geen huurder is hetzelfde en de obstakels zijn dat ook niet. Als een huurder door corona of andere oorzaken de huur niet kan betalen, denken we mee. We zoeken naar een oplossing en we blijven in gesprek.

Beschikbaarheid

Onze ambities zijn stevig, ook op de langere termijn. De verhuurderheffing maakt het ons moeilijk om die ambities voor elkaar te krijgen. Met verschillende collega-corporaties uit het Noorden en Oosten startten we de lobby #datisscheef. Deze campagne vraagt aandacht voor het scheve beleid dat in Den Haag gevoerd wordt. We zetten in op het rechte trekken van wat scheef is. Maak van de verhuurderheffing een investering in de sector. Reduceer het, of laat het los. Want ons laat het niet los.

Verduurzamen

We gaan door met het plaatsen van zonnepanelen. We blijven zoeken naar nieuwe mogelijkheden om warmte vast te houden. Van sloop tot bouw proberen we de planeet zo min mogelijk te belasten. Dat alles doen we met het doel om de planeet te bewaren voor de generatie na ons. En om een oplopende energierekening voor de huurders te voorkomen.

Aandacht voor elkaar

In een tijd van sociale armoede, grote zorgen, angsten en onzekerheden, moeten we aandacht hebben voor elkaar. Laten we de positieve dingen die corona ons bracht, ook als de wereld heropent, behouden. Wij houden aandacht voor onze huurders, onze medewerkers en onze wereld. Nog even zonder omhelzingen en ontmoetingen. Maar net als altijd met aandacht voor elkaar.

Rein Swart, Friso de Roos en Elze Klinkhammer

Bestuur Accolade



Corona

De invloed van corona op ons werk

In het vroege voorjaar kregen we te maken met het coronavirus. Van de een op andere dag was niets meer normaal. We pasten ons snel aan aan de nieuwe situatie. Zo kon onze dienstverlening toch doorgaan.

Bij een terugblik op het afgelopen jaar zagen we de volgende effecten:

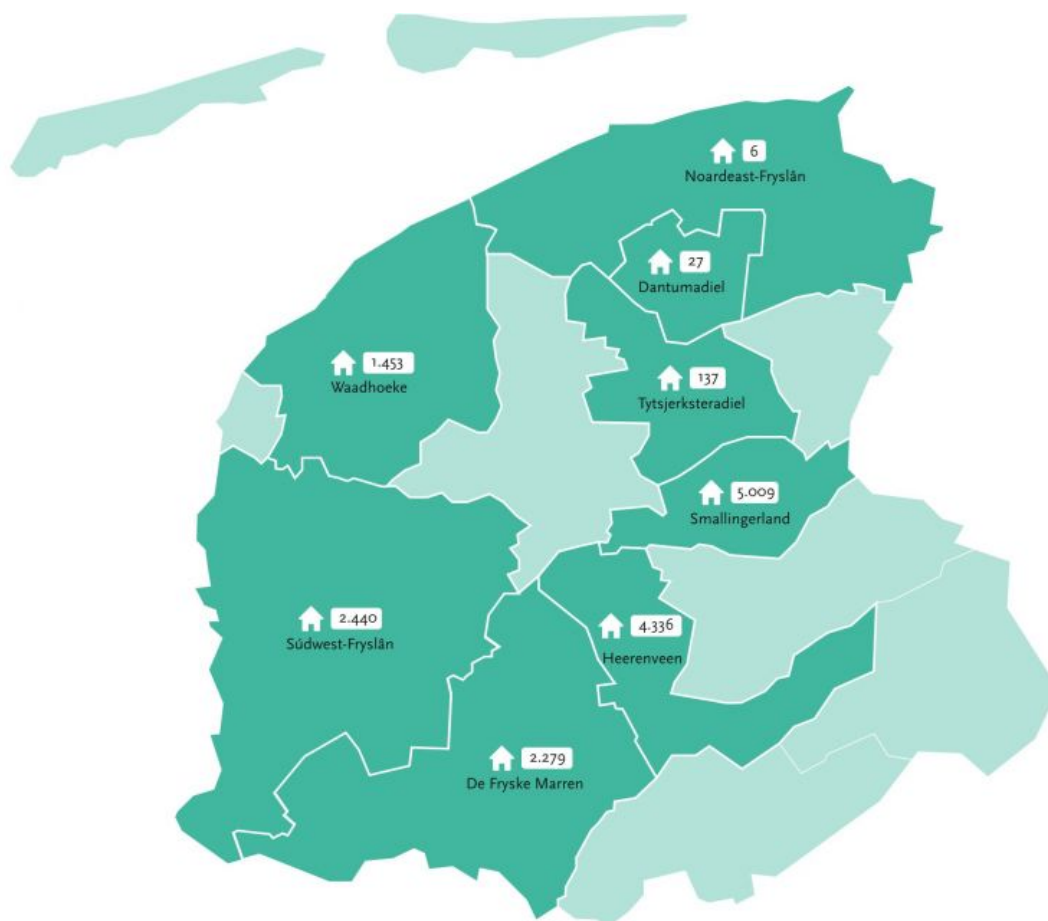
- Het aantal overlastmeldingen nam toe. Dit vroeg extra inzet van de medewerkers van Wijken en Buurten.
- Alleen spoedmeldingen voor klachten en storingsonderhoud pakten we op.
- De huurbetalingen vroegen extra aandacht van het team Huurincasso. Waar nodig boden we de huurder maatwerk. Eind 2020 steeg de huurachterstand een beetje.
- Ondanks de coronacrisis is het overgrote deel van de projecten planmatig onderhoud, woningverbetering, verduurzaming en nieuwbouw wel uitgevoerd. We deden dit binnen de landelijke richtlijnen. We stelden hiervoor een coronaprotocol op.
- Nieuwe woningen wezen we zoveel mogelijk digitaal toe. Ook als iemand een woning verliet, was er minder menselijk contact. Dit zorgde voor een wat langer doorlooptijd van onze dienstverlening. Woningen stonden daardoor soms wat langer leeg.
- Van de medewerkers vroegen we dit jaar veel flexibiliteit. Na de zomer werkte nagenoeg iedereen helemaal thuis. Ondanks deze omstandigheden daalde het ziekteverzuim.

Overall is de conclusie dat we ons prima hebben aangepast aan de ingrijpende gewijzigde omstandigheden. De financiële impact op Accolade is klein.

2020 in cijfers

Prettig wonen op een plek waar je je thuis voelt. Daar maken we ons sterk voor. We hebben woningen in en om Drachten, Franeker, Heerenveen, Joure en Sneek. Met een zeer divers aanbod van ongeveer 16.000 betaalbare woningen kan iedereen bij ons terecht. Van alleenstaanden tot startende gezinnen. Van jonge mensen met beperkingen tot zorgbehoevende ouderen. En van trouwe huurders tot potentiële kopers.

Helemaal je eigen plek. Dat is onze kernbelofte. Want waar je woont, is waar je leeft. Dit vertelt over het belang van een goede woning in een prettige leefomgeving. In een fijne straat en in een veilige buurt. Wij kunnen dit niet voor onze huurders regelen, wel sámen met hen. Wij koersen op zoveel mogelijk regie, zeggenschap en verantwoording bij onze huurders.



Op de kaart ziet u per gemeente het aantal huurwoningen dat wij in bezit hebben.

15.687

woningen in bezit



99,1 %

passend toegewezen



1244

nieuwe verhuringen



1.103

verduurzaamde woningen



BACB

Aedes Benchmark



2,4

ICR



24,7 mln

exploitatie resultaat na rentelasten



7,7

rapportcijfer voor onze dienstverlening



31,6 mln

uitgegeven aan onderhoud



Factsheets totaal

Hieronder ziet u een overzicht van heel Accolade. Wilt u deze factsheets per gemeente zien? Kijk dan [onderaan dit bestuursverslag](#). U kunt de factsheets ook per gemeente [downloaden](#).

Vastgoed

aantal eenheden
17.041

2020

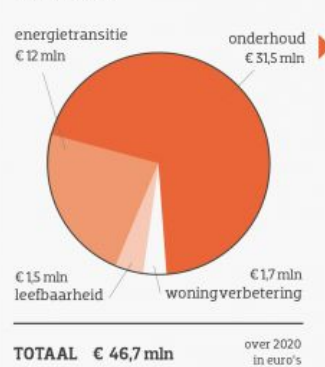
verdeling



* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

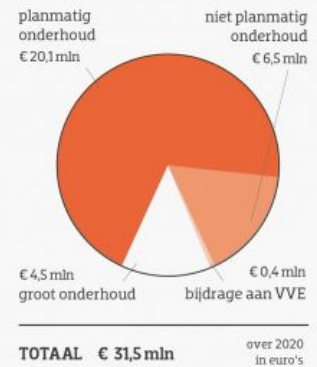
investeringen/ onderhoud

daeb + niet-daeb



onze onderhouds- uitgaven

daeb + niet-daeb

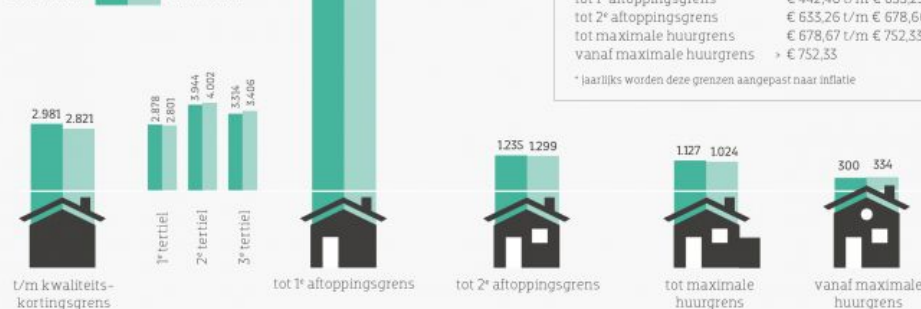


Betaalbaarheid

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens* < € 442,46
1e tertiaal € 442,47 t/m € 504,93
2e tertiaal € 504,94 t/m € 570,79
3e tertiaal € 570,80 tot € 633,25
tot 1e aftoppingsgrens € 442,46 t/m € 633,25
tot 2e aftoppingsgrens € 633,26 t/m € 678,66
tot maximale huurgrens € 678,67 t/m € 752,33
vanaf maximale huurgrens > € 752,33

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1e aftoppingsgrens
als % van totaal

87,9% 2019
89% 2020

primaire doelgroep passend toegewezen

99,3% 2019
99,1% 2020

80-10-10 norm:
% verhuringen sociale huur aan doelgroep

95,5% 2019
94,9% 2020

aandeel sociale huur
tot 1e aftoppingsgrens

85% 85%

aantal woningen
15.779

aantal woningen
15.687

Beschikbaarheid

2020

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

74% 2019
74% 2020

secundaire doelgroep

21% 2019
21% 2020

niet doelgroep

5% 2019
5% 2020

aantal verhuringen

1.275 2019
1.068 2020

wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

tot kwaliteits-
kortingsgrens



tot 1^e aftoppings-
grens



tot 2^e aftoppings-
grens



tot maximale
huurgrens



gemiddeld

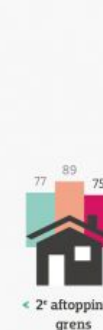
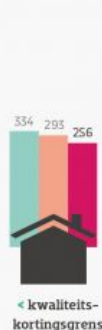


verhuringen

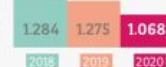
naar huurklasse | daeb



AANTAL
EENREDEN



totaal daeb



ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020

15.779

verkoop

-62

sloop

-31

nieuwbouw

0

aankoop

0

geliberaliseerd

0

overig

1

31-12-2020

15.687

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

2020

Hoogte huurachterstand in %
van de te innen jaarhuur.

0,32% 2018
0,36% 2019
0,37% 2020

Aantal huurders met
maximaal 1 maand huurachterstand.

319 2018
276 2019
315 2020

Aantal huurders met huurachterstand
groter dan een maand.

305 2018
316 2019
280 2020

ontruimingsvonnissen

35 2018
41 2019
25 2020

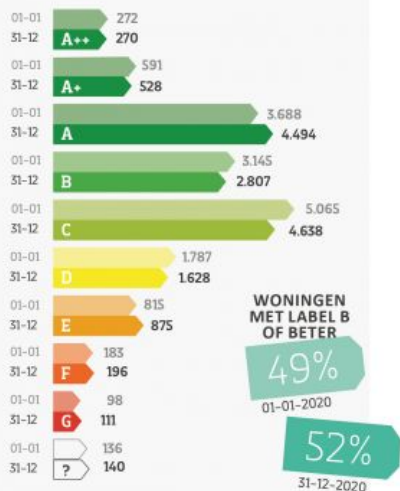
daadwerkelijke ontruimingen

8 2018
7 2019
2 2020

Kwaliteit

2020

energielabel



woonwaardering punten

31-12-2020

Eengezinswoningen	166
Gelijkvloerse eengezinswoningen	164
Appartement zonder lift	122
Appartement met lift	141

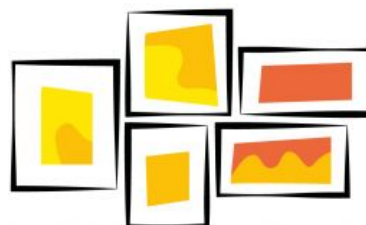


Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	30
burenruzie	69
geluidsoverlast	220
huisdieren	33
stankoverlast	8
verward persoon/verslaving/vervuiling	63
woonfraude	24
druggerelateerd/hennep	19
totaal	466



= 2,95%
VAN ALLE MELDINGEN

acolade
helemaal
je eigen plek

Ontwikkelingen in 2020

Ook het afgelopen jaar werkten we hard aan de kwaliteit van onze woningen. Hierbij houden we rekening met een aantal ontwikkelingen.

Betaalbaar wonen

Wij werken hard aan onze kerntaak: het huisvesten van huishoudens met lage inkomens. We zien een grote behoefte aan betaalbaar wonen. Wij spelen hierop in met ons huurbeleid. We doen dit ook door het verkoopprogramma te beperken. Verder gaan we met gemeenten in overleg om meer betaalbare plekken voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen te krijgen. We bouwen alleen betaalbare woningen met een huurprijs tot de sociale huurtoeslaggrens van € 633.

Duurzaam wonen

Duurzaamheid is voor ons een extra belangrijk onderwerp. Voor de toekomst is aandacht voor het milieu zeer belangrijk. Minder uitstoot van CO₂ is broodnodig. In 2050 willen wij ons woningbezit CO₂-neutraal hebben. Wij spelen hier nu al op in. Zo maken we woningen energiezuiniger door flink te isoleren en plaatsen we op veel woningen zonnepanelen. Daarnaast zijn we met gemeenten in gesprek over de duurzaamheidsvisie. Ook praten we met hen over de mogelijkheid om gas te vervangen door duurzame warmte.

Kleiner wonen

Huishoudens worden steeds kleiner. Dit komt door vergrijzing en individualisering. Veel van onze nieuwe huurders bestaan uit een- of tweepersoonshuishoudens. Ons bezit bestaat nu voor een groot deel uit ruime gezinswoningen. We willen daarom meer kleine woningen voor kleine huishoudens.

Langer thuis wonen

Ouderen blijven steeds langer in hun woning wonen. Zij vinden contact met buurtbewoners en de binding met de woning en de buurt vaak erg belangrijk. Net als de zorg vanuit de omgeving. Vaak vinden ze dit zelfs nog belangrijker dan de geschiktheid van de woning. Wij willen het langer thuis wonen meer mogelijk maken. Dit doen we door kleine investeringen. Denk aan het plaatsen van een tweede toilet of een extra trapleuning.

Stedelijk wonen

We zien een verschil in wonen in een dorp en stad. Steeds meer huishoudens met een laag inkomen kiezen voor een woning met voorzieningen in de buurt. Er is meer vraag naar sociale huurwoningen in de stad, dan naar sociale huurwoningen in een dorp. Wij spelen hierop in. Onze volkshuisvestelijke opgave ligt vooral in de grotere kernen. We blijven wel in de kleine kernen. Ook blijven we hier investeren. Maar als we zien dat de behoefte aan woningen in de kleine kernen minder wordt, dan zal het aantal woningen in deze kernen ook afnemen. Dit kan door de verkoop en sloop van woningen.

Leefbare wijken

In onze wijken en dorpen neemt het aantal kwetsbare huurders toe. Denk aan ouderen, mensen die financieel in de knel zitten, statushouders of mensen met psychiatrische problemen. Deze huurders vragen steeds meer aandacht. Wij hebben oog voor deze mensen. We willen dat iedereen zich thuis voelt en prettig kan wonen. Samen met gemeenten, zorgorganisaties en welzijnsinstellingen zetten we ons hiervoor in.

Thema's en doelen van 2020

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

Dat is onze ambitie. Hoe we dat willen doen staat in ons koersdocument 'Ruimte voor mensen 2020 - 2025'. Deze koers is richtinggevend. Het is een kader voor ons denken en doen. Onze maatschappelijke opdracht voeren we uit in een omgeving die steeds in beweging is. Nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuwe oplossingen. Wij hebben drie speerpunten voor de komende jaren.

1. We bouwen aan buurten waar je prettig woont

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn hierin belangrijk. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen. We stimuleren huurders om verantwoordelijkheid te nemen in hun omgeving. Daarnaast streven we naar een schone en groene wereld en maken we onze woningen energiezuinig. Hierdoor houden we samen met onze huurders de woonlasten in de hand.

2. We doen het samen

Samen krijgen we meer voor elkaar dan ieder voor zich. We kennen onze partners en investeren in ons netwerk. We leggen verbinding tussen bewoners en professionals. Door gebruik te maken van elkaars kracht werken we samen aan prettig en veilig wonen.

3. We zijn een toekomstgerichte organisatie

We werken doelmatig en efficiënt samen en zijn financieel gezond. Duurzaamheid zit in ons DNA. Investerings in digitale dienstverlening maken meer persoonlijk contact mogelijk. We gaan met de tijd mee en het 'bewuste werken' is daar onderdeel van.

Hoe gaven we in 2020 invulling aan onze koers?

Om op deze speerpunten te sturen, werken we met vijf strategische doelen met de blik op 2025. Elk jaar vertalen we deze strategische doelen in meetbare jaardoelen. De rapportage vindt vier keer per jaar plaats in een Balanced Score Card. De strategische doelen voor Accolade zijn:

1. betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. duurzaamheid
3. samenwerking en verbinding
4. organisatie
5. financieel

Hoe we invulling gaven aan de doelen leest u hierna. Over een belangrijk organisatiedoel, het nieuwe basissysteem ERP leest u meer in het hoofdstuk '[Onze dienstverlening](#)'. Onze financiën komen uitgebreid aan bod in het hoofdstuk '[Financieel gezond blijven](#)'.

Daarnaast werkten we dit jaar aan drie focusprojecten:

1. Investeren in het MT (o.a. in leiderschap);
2. Invoeren nieuw basissysteem ERP;
3. Verder implementeren Informatisering & Automatisering.

Later in dit hoofdstuk lichten we de focusprojecten verder toe.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Een deel van onze huurders heeft het financieel niet gemakkelijk. Daarom werken we de komende jaren keihard om voldoende betaalbare en passende huurwoningen te bieden. Zeker nu in deze coronatijd. Maar we doen meer: we helpen bewoners bij het in balans krijgen van hun woonlasten. Als je voldoende financiële ruimte ervaart, voel je meer ruimte om het leven op je eigen manier vorm te geven. Hierin werken we samen met onze gemeenten en huurdersverenigingen.

In 2020 gaven we op de volgende manieren aandacht aan *betaalbaarheid*.

Instrumentenkoffer Betaalbaarheid

Door een integrale samenwerking met gemeenten en huurdersverenigingen willen we zoveel mogelijk betalingsrisico's bij huurders voorkomen en verlagen. En daarnaast betalingsproblemen zo vroeg mogelijk in beeld krijgen en oplossen. We leveren maatwerk aan huurders die betalingsproblemen hebben of krijgen. Samen met gemeenten en andere corporaties stellen we een set van maatregelen vast. Dit noemen we de instrumentenkoffer.

In elke gemeente waar wij huurwoningen hebben, zijn werkgroepen gevormd. Hierin spreken we af welke kansen we oppakken met elkaar. Deze kansen krijgen een plek in de Instrumentenkoffer. Op deze manier bouwen we stap voor stap aan onze integrale samenwerking.

In De Fryske Marren staat de samenwerking rondom dit thema goed in de steigers. De Fryske Marren ontwikkelde een geldwijzer. De informatie voor inwoners van De Fryske Marren over geldzaken en hulp is toegankelijker gemaakt.

In Súdwest-Fryslân ondertekenden we het plan van de instrumentenkoffer. Nu komt het aan op de uitvoering.

In de andere gemeenten is het ontwikkelproces rondom de Instrumentenkoffer nog bezig. We merken al duidelijk dat de lijnen tussen de organisaties korter zijn geworden.

De Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening is aangepast per 1 januari 2021. Daarom zochten we in alle gemeenten contact over nieuwe vroegsignaleringsafspraken. [Begin 2021 maken we de afspraken definitief en voeren we ze uit.](#) Doel is dat de gemeenten zo vroeg mogelijk in beeld krijgen wie betalingsachterstanden heeft. Zo kunnen ze de inwoner helpen bij het op orde krijgen van zijn of haar financiën.

Maatwerk bieden in coronatijden

Sinds maart 2020 hebben we te maken met het coronavirus. De impact op ons allen was en is nog steeds groot. We zetten de deur open voor huurders die betalingsproblemen kregen door corona. Rond de 170 huurders zochten contact met ons. We boden hen een luisterend oor. Ook gingen we samen op zoek naar een oplossing. Veel huurders konden we helpen. Bijvoorbeeld door uitstel van betaling te geven of een betalingsregeling aan te bieden. Verder brachten we mensen in contact met de gemeente of een andere instantie. En we boden nazorg. Standaard zochten we na een tijdje opnieuw contact met de huurders. Om te horen hoe het nu met ze ging. En of we nog iets voor ze konden betekenen. Dit waardeerden de huurders.

Natuurlijk stond onze deur ook open voor huurders die om andere redenen in betalingsproblemen kwamen. Dit waren ongeveer vijftig huurders. Hierbij volgden we dezelfde persoonlijke aanpak.

Regionaal kennis delen

Vanuit de VWF organiseerden we in februari 2020 het evenement: 'Betaalbaarheid, het samenwerken versterken'. Tijdens dit evenement deelden Friese corporaties en huurdersverenigingen kennis over het thema Betaalbaarheid. Het evenement zorgde voor meer verbinding met elkaar.

Om de *beschikbaarheid* van onze woningen te verbeteren deden we in 2020 het volgende:

Inzicht in vraagdruk sociale huur

De Friese corporaties maakten aan de hand van vier graadmeters de vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad inzichtelijk. Dit deden ze op initiatief van de VFW. Corporaties en huurdersverenigingen spraken af dit zo te blijven doen.

Per gebied gaan we hier verder op in. We bekijken met huurdersverenigingen en gemeente wat deze cijfers betekenen voor de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen.

Nieuwbouwlocaties

In 2020 vroegen we bij de gemeenten aandacht voor de oplopende wachttijden voor sociale huurwoningen. Deze lange wachttijden zijn er vooral in de grote plaatsen zoals Drachten, Heerenveen, Sneek en Joure. We vroegen gemeenten om meer geschikte en betaalbare grondlocaties. Dit zorgt uiteindelijk voor meer nieuwbouwlocaties voor sociale huur.

2. Duurzaamheid

Helemaal je eigen plek. Die behoefte hebben onze huurders nu, maar ook generaties daarna. Daarom kijken we verder dan vandaag en houden nu al rekening met morgen. Daarbij past dat we bijdragen aan een schone aarde. We willen het milieu zoveel mogelijk ontzien. Door onze woningen energiezuinig te maken dragen we daaraan bij. We blijven ambitieus op het gebied van duurzaamheid en maken duurzame keuzes. In 2020 lieten we dit ook zien.

Energie-index naar 1,4

Eind 2020 is onze gemiddelde energie-index 1,4. Hiermee leverden we een forse prestatie. Voor onze huurders zorgt dit voor beheersbare woonlasten. We isoleerden 1.100 woningen (vorig jaar 1052). En op 75 woningen kwamen zonnepanelen (vorig jaar 54).

Verduurzamen in overleg met huurdersverenigingen

In 2020 stelden we samen met onze huurdersverenigingen een communicatieplan op. Hiermee stimuleren we onze huurders tot het verduurzamen van de woningen. Het mes snijdt zo aan twee kanten. We verduurzamen met meer comfort voor de huurder. En de huurder houdt zijn woonlasten binnen de perken. Goede communicatie is belangrijk. Want we hebben afgesproken dat huurders betalen voor de zonnepanelen. Isoleren kost de huurder geen geld. Voor de zonnepanelen brengen we € 1 per paneel per maand in rekening. Eind 2020 startten we hiermee.

Maar verduurzamen betekent meer dan alleen isoleren en zonnepanelen plaatsen. We richten ons ook op logistiek, een groene omgeving en circulair bouwen. Hiervoor stelden wij vijf duurzaamheidsregisseurs aan. Zij zijn de trekkers van onze duurzaamheidsthema's. In 2020 bereikten zij mooie resultaten. Hieronder een overzicht.



verantwoorde logistiek



Wat bereikten we in 2020?



- ✓ Woon-werkverkeer is 70% gedaald (effect coronacrisis).
- ✓ Aan de slag gegaan met de poolauto's.
- ✓ Invoering van Sms-bericht bij reparatieverzoek. Als huurders een afspraak met ons hebben, krijgen ze een bericht dat we onderweg zijn. Zo voorkomen we onnodige ritjes.

Welke doelen hebben we voor 2021?



- ✓ We kijken naar de bedrijfsauto's van de toekomst.
- ✓ We vervangen poolauto's voor de zomer.
- ✓ We kijken met leveranciers waar we het logistieke proces verantwoord kunnen maken.
- ✓ Via SMS melden we huurders dat we onderweg zijn voor een reparatieverzoek. Ons doel is om hiermee het aantal gereden kilometers met 5% te verlagen.

accolade



circulair

Wat bereikten we in 2020?

- ✓ Vertrekkende huurders ontvangen informatie over waar zij tijdens de verhuizing spullen kunnen brengen. Per gemeente maakten we een overzicht. Ook krijgen zij tips over hergebruik van spullen.
- ✓ In enkele wijken werken we aan het aanbieden van (tuin)gereedschap. Dit doen we samen met andere professionals in de wijk. Zo bereiken we meer bewoners en is er meer draagkracht.
- ✓ We maakten samen met een trainee een onderbouwd plan voor het toepassen van circulaire keukens.
- ✓ Wij bezochten op locatie een Never Ending Kitchen.
- ✓ We sloopten 15 woningen aan de Wietske Tademalaan in Joure circulair. Hierdoor hergebruiken we 97% van de woningen. Wij bezochten de sloop HUB om het hergebruik te monitoren. En we namen onze vakmannen mee bij een voorinspectie voor Circulair Slopen.
- ✓ Een spontane actie zorgde voor hergebruik van 19 tablets voor een doelgroep die het goed kan gebruiken.



Welke doelen hebben we voor 2021?

- ✓ Wij selecteren één afvalverwerker om ons te adviseren en ondersteunen bij het bereiken van onze doelen. Voor 2021 is dit 5% minder afval. Dit betekent 3300 kg afvalreductie. We krijgen inzicht in hoeveel afval recyclebaar is. En hoeveel overblijft als restafval. Door betere keuzes te maken, kunnen we dit restafval in stappen terugbrengen naar nul.
- ✓ Dit jaar gebruiken we om het circulaire denken weer breed in de organisatie te laten landen.
- ✓ We nemen nieuwe medewerkers mee in onze ambities.
- ✓ En als het weer kan, organiseren we een bijeenkomst op een inspirerende locatie. De energie en creativiteit van alle collega's helpen ons om stappen te maken.

accolade



groen
=
groen



accolade

Wat bereikten we in 2020?

- ✓ Corona drukte een stempel op veel van onze plannen. Voor bewoners organiseerden we daarom een opkikker in het voorjaar. In overleg met onze wijkbeheerders plantten hoveniers bloembollen op diverse plekken in ons werkgebied. Hiermee wilden we mensen een hart onder de riem steken en wat kleur en vrolijkheid brengen in deze tijd.
- ✓ We legden contact met gemeente Smallingerland over groen=groen.
- ✓ Samen met de huurdersvereniging, gemeente Heerenveen, Elkien en WoonFriesland maakten we plannen om huurders te betrekken bij klimaatadaptatieve maatregelen.

Welke doelen hebben we voor 2021?

- ✓ Samen met gemeente Heerenveen, Elkien en WoonFriesland zetten we acties uit voor en door onze huurders, om ze te betrekken bij klimaatadaptatie. We werken ook aan plannen voor de lange termijn.
- ✓ Onderzoek met de gemeente Heerenveen of we kunnen samenwerken aan de herinrichting van een gezamenlijk groengebied, voor en met bewoners. Hierin nemen we de wensen van de bewoners mee. Denk aan ontmoeting, ontspanning, groentetuintjes, biodiversiteit en klimaatadaptatieve maatregelen.
- ✓ Onderzoek naar samenwerkingsvormen met de gemeente Smallingerland voor klimaatadaptatie en het vergroten van de biodiversiteit.
- ✓ We ondertekenen het bijenpact.
- ✓ We werken met onze hoveniers aan groenonderhoud dat meer bijdraagt aan de biodiversiteit. Hierin maakten we al stappen, maar wij gaan dit verder verdiepen.



energierijk

accolade

Wat bereikten we in 2020?

- ✓ We haalden gemiddeld label B. Onze energie index is hiermee verlaagd van 1,48 naar 1,4.
- ✓ We isoleerden 1.103 woningen.
- ✓ We legden zonnepanelen op 75 woningen.
- ✓ We voerden een bijdrage in van huurders voor het aanbrengen zonnepanelen. Uiteraard in overleg met de huurdersbelangenverenigingen. De bijdrage is €1 per paneel per maand.
- ✓ We zaten aan tafel bij gemeenten om plannen voor verduurzamen af te stemmen.
- ✓ We startten de evaluatie van pilots, maar dit is nog niet volledig afgerond.



Welke doelen hebben we voor 2021?

- ✓ In 2021 isoleren we 1.275 woningen.
- ✓ We leggen zonnepanelen op 920 woningen.
- ✓ We voeren een 0-meting CO₂-uitstoot uit, zodat we reductie blijvend kunnen monitoren.
- ✓ Samen met gemeenten geven we verder vorm aan het verduurzamen van wijkuitvoeringsplannen.
- ✓ We vullen de Routekaart 2.0 in van Aedes.
- ✓ We stellen een programmamanager duurzaamheid aan voor de regio op verduurzamen.



3. Samenwerken en verbinden

Samen krijgen we meer voor elkaar 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 samen voor prettig en veilig wonen. Eigenlijk zijn het de mensen die een buurt fijn maken. Ook in 2020 zetten we ons hiervoor in.

Leefbare wijken en buurten

Een fijne woonplek is niet vanzelfsprekend. De plek, het huis en thuis van mensen, komt soms onder druk te staan. Wij zijn er voor alle huurders. De meeste huurders huren zonder problemen. Ook voor de groep mét problematiek staan

wij klaar. Wij hebben veel aandacht voor de spanning en het ongemak dat zich soms voordoet in wijken en buurten. Samen met onze belanghouders zetten wij ons in om iedereen die eigen plek te blijven bieden. Dit doen wij met aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van de huurders.

Corona en leefbaarheidsprojecten

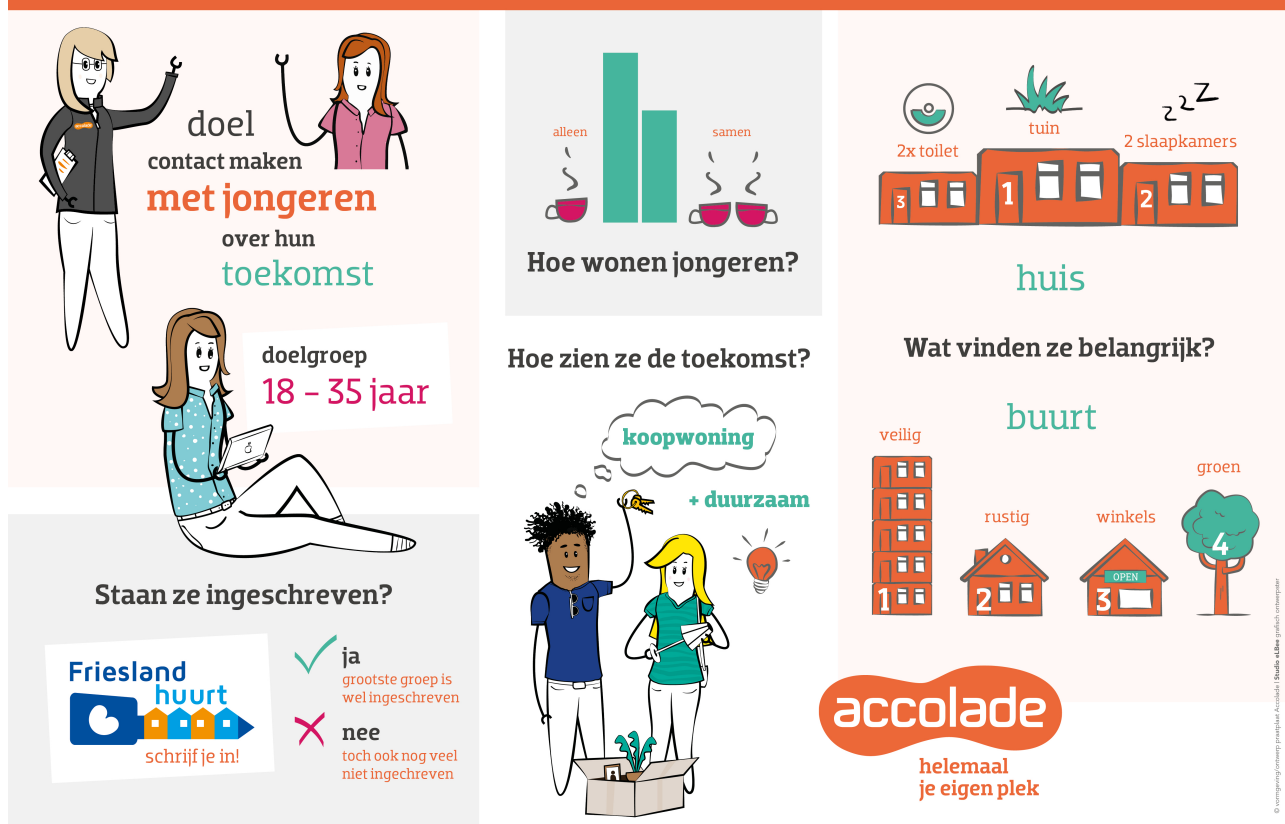
Vol goede moed begonnen we aan 2020. We startten met de gemeente, samenwerkende partijen en de bewoners een energiebespaaractie in Smallingerland. Bewoners in gemeente Súdwest-Fryslân bedachten met Nieuwe Buren acties om het wonen in de wijk fijner te maken. In de Fryske Marren richtten bewoners een nieuwe bewonerscommissie op. In Heerenveen maakten we plannen met de bewoners voor renovatie en in Franeker kregen bewoners van Talant een nieuw thuis in Sjaerdemastate. Toen was daar corona. Anderhalve meter afstand, geen handen meer schudden, geen bewonersbijeenkomsten meer. De Straatbuzz kon niet meer op pad, bewonerscontacten kwamen op een laag pitje te staan. Het coronavirus beïnvloedde veel van onze leefbaarheidsplannen. Dus keken we naar wat we wel konden doen. In Drachten, Franeker, Heerenveen en Sneek gingen we in gesprek met bewoners. En we deelden bloemen uit bij verschillende ouderencomplexen. Wij maakten een filmpje om huurders een hart onder de riem te steken. In Joure schreven wij een dichtwedstrijd uit voor verschillende ouderencomplexen. We bleven de wijk ingaan. We richtten ons op ontmoeting en fysieke leefbaarheid. Onderaan de factsheets leest u per gemeente een overzicht van de activiteiten.

Algemeen

De week van het huren

De week van het huren was van 5 tot 10 oktober. Ons doel? Contact maken met jongeren. Ook wilden we graag weten hoe de jongeren denken over wonen in de toekomst. Daarvoor hebben we een vragenlijst uitgezet bij al onze huurders onder de 35 jaar. We kregen in totaal 126 reacties en namen de antwoorden onder de loep. We kwamen erachter dat jongeren vaak alleen wonen óf samenwonen met een partner. Wat aandacht trok was dat veel jongeren graag een tuin willen. Blijkbaar hebben jongeren dus groene vingers! Duurzaamheid stond nog niet erg hoog op de wensenlijst. Misschien een aandachtspunt. Verder vinden jongeren ruimte belangrijk. Jongeren zijn namelijk op zoek naar huizen met minimaal twee slaapkamers. Veel jongeren staan ingeschreven, maar helaas niet iedereen. Tot slot voelt het merendeel van de jongeren zich welkom in de buurt. Ook vinden jongeren een veilige en rustige omgeving fijn. We bouwen graag aan een mooie toekomst voor onze huurders van de toekomst. De wensen gaan we verder bekijken. Hieronder een samenvatting van de uitkomsten.

Dit vinden jonge huurders onderzoek 2020



Trouwe huurders

Huurders die langer dan vijftig of zestig jaar van ons huren zetten we in het zonnetje. Zij ontvingen een speciale taart en bloemen.

Sociale leefbaarheid

Samen krijgen we meer voor elkaar dan ieder voor zich. We werken samen in netwerken met bewoners, professionals en partners. We maken gebruik van elkaars kracht en inzet om prettig en veilig wonen te realiseren. Het zijn de buurtbewoners die de buurt maken. Of breken. Buren kunnen het niet altijd goed met elkaar vinden. Dit zorgt soms voor burenruzies en overlastmeldingen. Nu mensen meer gebonden zijn aan huis door de coronamaatregelen, horen mensen ook meer van elkaar. De irritatie tussen buurtbewoners stijgt daardoor.

In 2020 ontvingen wij 466 sociale meldingen. Een melding kan snel opgelost zijn met een goed gesprek, maar kan ook een tijd doorlopen. Burenruzie, geluidsoverlast en overlast van huisdieren komen het meest voor. Daarnaast zien we ook overlast van verslaving, vervuiling en mensen met een psychische aandoening.

Het heeft een negatief effect op de leefbaarheid in de wijken. Buurtbewoners maken samen de buurt. We kiezen daarom een insteek waarbij de buren zelf een oplossing zoeken. Lukt dat? Dan maakt dat de band tussen buren sterker. Lukt het niet? Dan zetten we in op bemiddeling of zoeken de samenwerking met onze partners.

In de [Factsheets](#) per gemeente leest u meer over de sociale meldingen.

Belanghouders

Wij zoeken actief de samenwerking met onze belanghouders. Naast de huurdersbelangenverenigingen kennen we verschillende grote en kleine belanghouders waarmee we samenwerken. Dit zijn: gemeenten, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en andere corporaties.

Verbinding met onze huurders

Onze huurders nemen een bijzondere plek in. Wij zijn er voor hen. Huurders verenigen zich in huurdersbelangenverenigingen. Op organisatie breed niveau overlegt ons bestuur met twee vertegenwoordigers van de huurdersbelangenverenigingen. Dit zijn:

- Het Overlegpodium (Huurdersvereniging de Bewonersraad Friesland en huurdersvereniging Franeker);
- HO-STESS (de gezamenlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek).

Regelmatig is er overleg op lokaal niveau met de huurdersverenigingen. Namens de huurdersverenigingen zitten twee commissarissen in de RvC. Elk jaar overlegt een delegatie van de RvC en de huurdersbelangenverenigingen twee keer met elkaar. Wij steunen de huurdersbelangenverenigingen financieel. En we bieden hen de mogelijkheid om de kwaliteit op orde te houden. In 2020 droegen we afgerond € 120.000 bij.

We bespraken veel onderwerpen op bestuurlijk niveau met HO-STESS en het Overlegpodium in 2020. Ook in 2020 betrokken we onze huurdersbelangenverenigingen eerder bij enkele adviesaanvragen. We trokken samen op (co-creëren). Hieronder staan een aantal onderwerpen die we in 2020 met elkaar bespraken:

- huurverhoging 2020;
- het bod en de prestatieafspraken per gemeente;
- instrumentenkoffer betaalbaarheid;
- coronacrisis en impact op huurders;
- voorrang gezinnen;
- implementatie ERP;
- verduurzamen (o.a. communicatie);
- aanpassen verkoopprogramma Heerenveen;
- protocol herstructurering;
- begroting 2021.

Verbinding met gemeenten

Zowel op ambtelijk- als op bestuurlijk niveau overlegt onze directie regelmatig met gemeenten. We vinden een goede samenwerking met gemeenten in ons werkgebied erg belangrijk. Zo maken we elk jaar [prestatieafspraken](#) met gemeenten. Belangrijke onderdelen van volkshuisvesting komen dan aan bod. Denk aan sociaal domein, leefbaarheid, woningen en duurzaamheid.

Met de volgende gemeenten hebben wij prestatieafspraken lopen of gemaakt:

- Gemeente Heerenveen;
- Gemeente Smallingerland;
- Gemeente De Fryske Marren;
- Gemeente Súdwest-Fryslân;
- Gemeente de Waadhoeke;
- Gemeente Tytsjerksteradiel.

Verbinding met andere corporaties

We werken veel samen met andere woningcorporaties. Een duidelijk voorbeeld van samenwerking is Frieslandhuurt.nl. Via deze website bieden we samen met Elkien, Wonen Noordwest Friesland en Woonzorg huurwoningen aan. In de toekomst laten we graag meer Friese corporaties aansluiten.

Duurzaamheidsaanjager voor corporaties van de VFW

De duurzaamheidsopgave is voor alle corporaties groot. Daarom stelde de VFW in 2019 gezamenlijk een duurzaamheidsaanjager aan. Hiermee willen we kennis en ervaring tussen de corporaties delen. En samenwerken daar waar het kan. De samenwerking heeft in 2020 meer inhoud gekregen door de werkgroep duurzaamheid anders samen te stellen. Nu bestaat de werkgroep vooral uit medewerkers van de corporaties die actief zijn op gebied van duurzaamheid. En niet meer voornamelijk uit bestuurders. De duurzaamheidsaanjager neemt deel aan de provinciale en gemeentelijke overleggen:

- FEA (Fryske Energie Alliantie);
- RES (Regionale Energie Strategie)
- TVW (Transitie Visie Warmte).

De werkgroepleden zitten met gemeenten en provincie om tafel voor de Transitie Visie Warmte (TVW). De duurzaamheidsaanjager is de verbinder tussen werkgroepleden en de provincie. Verder brengt hij opgedane ervaring en kennis in vanuit andere werkgroepen. En hij zorgt voor afstemming van de werkzaamheden.

Verbinding met Friesland

Wij richten ons sterk op Friesland. We voelen ons mee-verantwoordelijk voor de provincie. Enkele voorbeelden:

- Wij zitten in het bestuur van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW).
- Wij zijn participant van het veiligheidshuis en het doorbraakteam. Deze hebben als doel snel corporatie-overstijgend in te grijpen bij ernstige overlastsituaties. Wij maken deel uit van het bestuur en zijn lid van het escalatieteam.
- Namens de VFW neemt onze voorzitter RvB deel aan het Wenjen Oerlis van de provincie Friesland.
- Wij zijn lid van Circulair Friesland. De ambitie in Friesland sluit mooi aan bij die van Accolade. Het helpt ons de goede stappen te zetten.
- Wij doen mee met het landelijke actieprogramma Weer Thuis! Dit programma zorgt voor een soepele overgang voor mensen die uit 24-uurs situaties weer zelfstandig gaan wonen.
- Wij nemen deel aan het project Kamers met Kansen (KmK) van Zienn. KmK is er voor jongeren van ROC's die door problemen thuis of op school en/of door schulden niet aan studeren toekomen. KmK biedt ze een woonplek en een steun in de rug bij wonen, leven en leren. Het doel is, dat de jongere een diploma haalt. Wij bieden vier woningen aan in Heerenveen en vier in Smallingerland.
- Eerder startten wij het project Nieuwe Buren 142 in Lemmerweg-West (Sneek). Hiervoor gingen wij de samenwerking aan met bewoners, maar ook met verschillende partijen:
 - Sociaal Collectief SWF;
 - GGD Fryslân;
 - Elkien;
 - Akte2;
 - de wijk- en dorpencoördinator van de gemeente;
 - Gebiedsteam SWF;
 - buurtsportcoach.

Medewerkers van deze organisaties zorgden voor een laagdrempelige ontmoetingsplek in de wijk. Het doel? Contact leggen met én tussen de buurtbewoners. Om zo de sociale basis te versterken.

Focusprojecten

Een focusproject is een project dat past binnen onze strategie. Deze focusprojecten gaan over onderwerpen die wij dat jaar de meeste aandacht willen geven.

In 2020 kozen we drie focusprojecten:

1. investeren in het MT (onder andere in leiderschap);
2. implementeren nieuw ERP;
3. uitvoeren van het koersplan Informatisering en Automatisering.

Over ons nieuwe ERP leest u meer in het hoofdstuk [Dienstverlening](#). Hieronder leest u meer over de andere twee focusprojecten.



Investeren in het MT

Doel: Vormen van een krachtig MT in verbinding met bestuur waarin de cultuur van Accolade behouden blijft.

Resultaten in 2020:

- Het MT volgde een leiderschapstraining.
- We maakten afspraken over onderwerpen en aantal overleggen. We maakten hierin onderscheid tussen het directieoverleg en het operationeel managementoverleg. Het eerste overleg is vooral besluitvormend. In het tweede overleg staan managers meer stil bij het realiseren van de visie en de koers. En bespreken ze strategische onderwerpen.
- MT-leden voerden met elkaar stevige, constructieve gesprekken.
- We kijken of het nodig is om de vorm en indeling van de kolommen aan te passen. We houden hierin rekening met de interesses van de nieuwe bestuurders en de mogelijkheden van de managers. En we kijken hoe dit past in relatie tot het Strategisch Personeels Plan (SPP).
- Het MT formuleerde een missie. En ze maakten afspraken over hoe het MT de organisatie op de hoogte houdt van de besproken onderwerpen.



Uitvoeren koersplan afdeling Informatisering & Automatisering (I&A)

Doel: een bestendige en kwalitatief hoogwaardige I&A dienstverlening, die past bij de visie van Accolade.

Binnen de afdeling I&A voerden we op vijf gebieden veranderingen door:

Resultaten in 2020:

1. ICT-organisatie: de onderlinge samenwerking is verbeterd. Net als de verbinding met de organisatie. De betrokkenheid met ICT buiten het ICT-team is vergroot. Dit komt mede doordat er nu kerngebruikers zijn en nieuwe functioneel beheerders. Teamcoaching is nog een belangrijk onderdeel. Via MS Teams werkt dit nog niet zoals we willen. Daarom pakken we dit meteen na de coronacrisis op.
2. ICT-processen: Agile werken is de standaard voor de verdeling van werk binnen het Team ICT. We hebben hiermee een nieuwe manier voor prioritering van werk en voor het verdelen van de taken binnen ICT.
3. Infrastructuur: alle medewerkers hebben nieuwe mobiele apparaten. Alle vaste werkplekken op kantoor zijn hierop aangepast. Medewerkers kunnen hun laptop koppelen aan een groter scherm en een los toetsenbord.
4. Applicatiearchitectuur: Team ICT paste de software op de achtergrond aan, vanwege de komst van de nieuwe apparaten. Ook zetten ze stappen om in 2021 de apparaten volledig te installeren en te beheren. Zo zijn we voorbereid op een toekomst waarin mobiel werken steeds belangrijker wordt.
5. ICT-beleid: We namen twee Functioneel Beheerders in dienst. Beiden zijn volop in beweging. Met deze versterking professionaliseerden we het functioneel beheer.

Prestatieafspraken

Wij maakten in het najaar van 2019 [prestatieafspraken](#) voor 2020. Dit deden we samen met gemeenten, huurdersverenigingen en woningcorporaties in zes verschillende gemeenten. Het gaat om de volgende gemeenten:

- Smallerland
- Heerenveen
- Súdwest-Fryslân
- De Fryske Marren
- De Waadhoeke
- Tytsjerksteradiel

Waarom deze afspraken?

Met deze afspraken zetten we ons samen in voor een goede voorraad sociale huurwoningen. Passend bij de verschillende doelgroepen. Voor ons zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en prettig wonen belangrijke onderwerpen.

Wat spraken we zoal af?

We maakten afspraken over ons huurbeleid en over een integrale samenwerking over betalingsproblemen bij huurders. Zo kunnen we de situatie van mensen met betaalbaarheidsproblemen verlichten. Verder maakten we afspraken over onze investeringen in onderhoud en in de energietransitie. Ook bespraken we de volgende onderwerpen:

- Grond om te bouwen in de grote kernen van verschillende gemeenten;
- Betrokken worden bij het opstellen van de Transitievisie Warmte van de gemeenten;
- Samen optrekken rondom kwetsbare huurders en ouderen in onze wijken en dorpen;
- Samen kijken hoe we ervoor kunnen zorgen dat het fijn wonen is voor al onze doelgroepen.

Van afspraken naar uitvoering

In 2020 gaven we invulling aan de gemaakte prestatieafspraken. Daar werkten verschillende mensen vanuit onze organisatie aan. We bereikten het volgende:

- We investeerden ruim 30 miljoen euro in het onderhoud van onze woningen.
- We gaven ruim 12 miljoen euro uit aan het verduurzamen van onze woningen.
- We verkochten in totaal 62 woningen. Bij een derde deel van de woningen ging het om woningen uit het geliberaliseerde segment.
- De voorraad sociale huurwoningen nam door sloop en verkoop met 70 woningen af.
- We gingen met verschillende gemeenten in gesprek over locaties voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Deze gesprekken gaven soms zicht op nieuwbouw van sociale huurwoningen in de toekomst.
- Het aandeel woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens nam iets toe (86 procent).
- Friese corporaties geven vanaf 2020 met dezelfde indicatoren inzicht in de vraagdruk van sociale huurwoningen. Voor Accolade zien we de inschrijfduur voor actief woningzoekenden de laatste jaren steeds maar toenemen. Vooral de lange inschrijfduur voor grondgebonden woningen springt hierbij in het oog.
- Het aandeel woningen met een B-label steeg in 2020 verder naar 52 procent. Onze doelstelling is, dat in 2020 onze sociale huurwoningen gemiddeld label B hebben. Dat doel haalden we.
- We werkten integraal samen met onze gemeenten en huurdersverenigingen rondom het voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen van betalingsproblemen bij huurders.
- We leverden een grote bijdrage aan het actieprogramma Weer Thuis. Het doel is een regionale aanpak om uitstroom uit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang tussen Friese gemeenten, corporaties en zorgorganisaties te regelen.
- In 2020 hielpen we de gemeenten met hun taakstelling om goede sociale huisvesting voor statushouders te regelen.

Onze dienstverlening

Invloed corona

Het coronavirus ontgaat niemand. Alleen samen kunnen we ervoor zorgen dat het virus zich niet verder verspreidt. Wij volgen daarom steeds de maatregelen vanuit de rijksoverheid en het RIVM. Dat had ook gevolgen voor onze dienstverlening in 2020.

We bleven, op afstand, zichtbaar in onze wijken en buurten. Om zo min mogelijk reisbewegingen te hebben, werkten wij grotendeels thuis. Als een afspraak of bijeenkomst digitaal of telefonisch kon, dan deden we dat. Wij voerden een groot deel van het jaar alleen spoedreparaties bij mensen thuis uit. Alle andere reparaties moesten wachten. Samen met onze bouwpartners maakten we het [protocol 'Samen veilig doorwerken'](#). Hierin staat welk werk door kan gaan en welk werk niet. En welke aanpassingen nodig zijn.

Door de coronacrisis moest in één klap onze dienstverlening worden aangepast. In sommige gevallen werd het tijdelijk helemaal stilgelegd. Het vroeg veel flexibiliteit van onze collega's en van onze huurders. Toch slaagden we erin om de klanttevredenheid over het niveau van de dienstverlening op peil te houden.

Vervanging van ons basissysteem

In 2019 stelden we binnen Accolade het Koersdocument ICT 2019-2022 vast. Daarin staat een heldere koers voor onze ICT. Wij gaan, net als vele andere corporaties, voor standaardisering. En voor werken met applicaties in de cloud.

De leverancier van ons basissysteem ontwikkelde niet meer mee met onze sector. Ons systeem paste ook niet meer bij de nieuwe ICT-koers. Eind 2019 keken we naar goede alternatieven. Begin 2020 maakten we de keuze om ons basissysteem te vervangen door een ander systeem: Tobias. Met Tobias dragen we bij aan een toekomstgerichte organisatie. We werken hiermee slimmer en moderner. Als organisatie kunnen we ons uiteindelijk meer richten op de klant en onze huurders. En minder op administratieve processen. Bovendien werken we nu met minder verschillende softwarepakketten. Dat maakt het beheer makkelijker.

In heel 2020 gingen verschillende werkgroepen aan de slag om de goede inrichting klaar te maken voor de verschillende processen. Eerst inrichten, dan testen of het werkt zoals uitgedacht. In oktober en november leidden we alle medewerkers die direct met het nieuwe systeem moeten werken op. In december namen we het nieuwe systeem Tobias in gebruik.

Een hele klus. Zeker omdat veel van de afstemming, het testen en het opleiden online moest vanwege corona. Zowel organisatorisch als communicatief een veel grotere uitdaging dan wanneer we dit op kantoor konden doen.

2021 gaat in het teken staan van gewenning aan het nieuwe systeem. En verfijning van het gebruik ervan. De basis voor een moderne dienstverlening legden we afgelopen jaar. De komende jaren gaan we hier de vruchten van plukken.

Qua dienstverlening merkt de huurder nu al dat we een nieuw klantportaal hebben. [We maakten daar een leuk filmpje over](#). Ook voegden we onder andere SMS-service toe aan onze dienstverlening. De huurder krijgt bijvoorbeeld bij een afspraak voor een reparatie een herinnering van ons per SMS. Fijn voor de huurder, en fijn voor ons.

Het project ronden we binnen de geplande tijd af. En we bleven binnen de begroting.

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. Ieders mening is voor ons heel waardevol. Zo weten we hoe we het doen en wat er beter kan.

Wij doen ons klanttevredenheidsonderzoek samen met onderzoeksbureau de Klantcontact Monitor (KCM). We meten de klanttevredenheid van onze klanten standaard over deze processen:

- Bij nieuwe huurders (het betrekken van een woning).
- Bij huurders die de huur hebben opgezegd.
- Wanneer een reparatieverzoek heeft plaatsgevonden.
- Wanneer groot onderhoud aan iemands woning is uitgevoerd.

In 2020 namen bijna 1700 huurders de moeite om ons feedback te geven. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:

- een 7.0 op het betrekken van een woning;
- een 7,6 kregen we van nieuwe huurders;

- een 8,1 op reparatieverzoeken;
- een 7,3 voor groot onderhoud.

Bij huurders die de huur opzegden, zien we een daling in tevredenheid. Dit is grotendeels het gevolg van onze aangepaste dienstverlening. Dit kwam door de coronamaatregelen. Dat is ook het landelijke beeld. Het minst tevreden is de huurder over het ontbreken van een fysieke gezamenlijke voorinspectie. De huurder wist daarom minder goed hoe hij de woning moest achterlaten. En eventuele overname van spullen was minder goed te regelen.

De andere punten scoren qua klanttevredenheid ongeveer gelijk aan voorgaande jaren. Het minst tevreden zijn nieuwe huurders over de staat van onderhoud van de woning (60,5%). De komende jaren doen we forse investeringen om onze woningen duurzamer te maken. Ook doen we ander groot onderhoud. Daarmee hopen we de tevredenheid over de staat van de woning de komende jaren te verbeteren.

We zijn trots dat ondanks de coronamaatregelen onze huurders grotendeels net zo tevreden zijn als vorig jaar. We zijn trots op iedereen die elke dag zijn best doet voor onze huurders. Samen met onze partners en gemeenten. We blijven kijken naar verbeter- en leerpunten uit de benchmark.

Wat deden we met de feedback van onze klanten?

Veel. We blijven de feedback analyseren. We blijven kijken naar wat beter kan en waar we van kunnen leren. Door corona hebben we niet al die dingen kunnen aanpassen die we wilden. Zo voerden we de mogelijkheid in om op verzoek een eindinspectie te doen bij de huurder. Dit konden we niet uitvoeren vanwege de coronamaatregelen. Andere punten die we wel doorvoerden zijn:

- Een verdere verbetering en modernisering van onze digitale dienstverlening.
- We hebben een SMS-service ingevoerd om huurders een herinnering te sturen als we een reparatie gaan uitvoeren. Ook ontvangen huurders nog een bericht als de monteur onderweg is. Huurders hoeven zo minder lang te wachten. En we komen minder vaak voor een dichte deur te staan, omdat de huurder toch niet thuis blijft te zijn.
- We lanceerden in december ons vernieuwde klantportaal MijnAccolade.

MijnAccolade vernieuwd

Het vernieuwde [MijnAccolade](#) heeft veel voordelen voor de huurders. De mogelijkheden een rij:

- Mijn persoonlijke gegevens – hier staat een overzicht van persoonlijke gegevens.
- Mijn contracten – hier staan de contractgegevens en men kan hier een woningaanpassing aanvragen.
- Huurspecificatie – men kan deze direct downloaden.
- Betalingen – men kan betalingen en nota's bekijken en de huur online betalen.
- Mijn correspondentie – hier staat alle post van en naar ons op een rij.
- Onderhoud – hier kan men een afspraak maken of wijzigen.

Kijk [hier](#) voor een korte impressie.

De woningvoorraad

Conditiescore

Onze woningen krijgen conditiescores. Een conditiescore is een objectieve technische beoordeling van een groep woningen. De score ontstaat door alle bouwkundige onderdelen van de gebouwschil een score te geven tussen de 1 en 6. Hiermee kunnen we zien hoe onze complexen ervoor staan. De condities staan voor:

1 nieuwbouw
2 goede conditie
3 redelijke conditie
4 matige conditie
5 slechte conditie
6 sloopniveau

In 2020 kregen 214 van de 736 (technische) complexen een conditiescore. We hebben nu 715 complexen een conditiescore gegeven. De gemiddelde score is 1,68. Dit zit tussen nieuwbouw (1) en goed (2). In 2021 krijgt een derde van onze eenheden opnieuw een conditiescore. Van de 16.926 eenheden hebben er nu 16.637 een conditiescore.

De conditiescore geeft ons een goed beeld van de kwaliteit van het bezit en de toekomstige onderhoudsuitgaven. Daarnaast vraagt het WSW ons naar de conditiescores. Zij beoordelen hiermee of wij risico's lopen.

Onderhoud

De kosten voor onderhoud van onze woningen verdelen we onder in twee groepen:

1. Niet-projectmatig onderhoud;
2. Projectmatig onderhoud.

Niet-projectmatig onderhoud

Klachten onderhoud

Dit is het kostenbewust en klantgericht uitvoeren van reparaties. Ook het contractonderhoud valt hieronder, van onder andere liften en centrale verwarming.

In 2020 besteedden we € 3,7 miljoen aan het kostenbewust en klantgericht uitvoeren van reparaties van onder andere liften en centrale verwarming.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is herstelwerk om de woning na verhuizing van een huurder weer in goede staat te brengen.

In 2020 gaven we € 2,6 miljoen uit om de woningen weer in goede staat te brengen. In 2020 deden we in 1.241 woningen mutatiwerkzaamheden.

Projectmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

Dit is gepland onderhoudswerk. Bijvoorbeeld dakpannen vervangen, schilderwerk en douches vervangen. In 2020 gaven we € 20,2 miljoen uit aan planmatig onderhoud.

Groot onderhoud

Dit is niet gepland onderhoudswerk. We hebben hier algemene budgetten voor gemaakt. Denk aan:

- onvoorziene veiligheidsmaatregelen (asbestsanering, rookgasafvoeren etc.);
- achterstallige woningverbetering tijdens mutatie (DMO);
- legionellabeheer;
- maatregelen voor behoud van flora en fauna;
- faalkosten.

In 2020 besteedden we € 4,5 miljoen aan groot onderhoud.

De investeringen in onze woningen verdelen we onder in twee groepen:

1. Niet-projectmatig investeringen;
2. Projectmatige investeringen.

Niet-projectmatige investeringen

Dit is werk op aanvraag van de huurder. De huurder krijgt dan een vaste huurverhoging. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanleg van een cv-installatie. Of het aanbrengen van een vaste trap.

In 2020 investeerden we hierin € 0,4 miljoen.

Projectmatige investeringen

Dit zijn geplande projectmatige energetische verbeteringen zonder huurverhoging. In 2020 investeerden we € 12,85 miljoen. Dit was bijvoorbeeld voor het aanbrengen van isolatieglas en spouwmuurisolatie.

Nieuwbouw en herstructurering

Eind 2019 leverden we de woningen aan de Van Medenblikstraat in Heerenveen op. In overleg met de nieuwe bewoners, BuitenGewoon en de gemeente kreeg in 2020 het openbaar gebied verder invulling. Zo is hier onder andere een boter-kaas-en-eierenspel en hinkelbaan in de bestrating aangelegd. Het veldje is als picknickplek en speelterrein ingericht. Het gebied kreeg een groene uitstraling. Zo bekleedden we het elektriciteitshuisje met wilgentenen. En we plaatsten een insectenhotel.

Wietske Tademalaan

Duurzaamheid is belangrijk voor Accolade. Daarom hebben we in mei 2020 samen met Van der Wal Sloopwerken de vijftien woningen aan de [Wietske Tademalaan](#) in Joure circulair gedemonteerd. De oude bouwmaterialen lieten we 'hoogwaardig' hergebruiken. Dit betekent dat de keukens, kozijnen en trappen uit deze woningen weer ergens anders worden gebruikt. De nieuwe woningen bouwden we via het droogstapelsysteem. Eerst zijn funderingen, begane grondvloeren en meterkasten geplaatst. De verschillende elementen zijn in de fabriek gemaakt. Eind 2020 is begonnen met het in elkaar zetten van deze elementen. Zo werd een woning in één dag gebouwd. Begin 2021 leverden we de woningen op.



Nieuwbouw Wietske Tademalaan Joure

Bottinge - Commanderij

In 2020 sloopten we ook de woningen aan de [Bottinge en Commanderij](#) in Sneek. Hier bouwde Trebbe zestien nieuwe, duurzame woningen. De woningen zijn all-electric, daarmee zijn dit de eerste woningen in de wijk Stadsfenne die all-electric zijn. Eind 2020 was de nieuwbouw klaar. Begin 2021 ontvangen de eerste bewoners de sleutel van hun nieuwe woning.



Nieuwbouw Bottinge/Commanderije Sneek

Marten Oostwoudstraat en Noorderbleek

Aan de [Marten Oostwoudstraat en de Noorderbleek](#) in Franeker werkten we in 2020 aan de planvoorbereiding en uitwerking van het realisatiebesluit. Dit gaat om 37 nieuwbouwwoningen. Twee van deze woningen krijgen ook een slaapkamer op de begane grond. In 2021 leveren we deze woningen op.

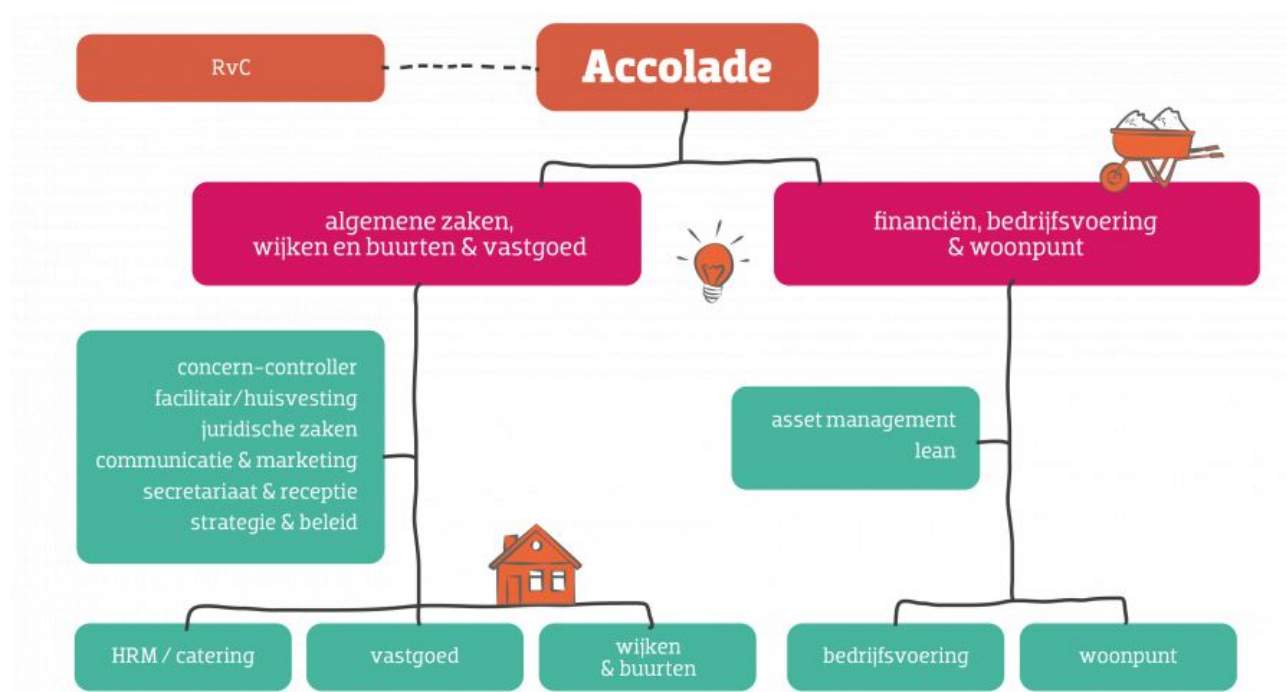


Impressie Noorderbleek Franeker

Onze organisatie

Algemeen

Accolade heeft twee organisatiekolommen. Aan elke kolom staat een directeur-bestuurder aan het hoofd. In 2020 was er een wisseling van de wacht. Jeriça Hartholt verliet na twee termijnen de organisatie. In oktober trad Friso de Roos naast Rein Swart aan als directeur-bestuurder.



Strategisch personeelsplan onder de loep

In 2019 maakten we een nieuwe koers. In 2020 bekeken we wat dit betekende voor ons strategisch personeelsplan. We hadden gesprekken met directie, het managementteam, de ondernemingsraad en een aantal medewerkers. We spraken over externe en interne ontwikkelingen en over de toekomst van werk. We brachten het huidige personeelsbestand zowel kwalitatief als kwantitatief in kaart. Op basis hiervan stelden we vast waarmee we aan de slag willen. In 2021 gaan we hierover met de medewerkers in gesprek.

Nieuwe koers voor onze ICT-afdeling

Zoals genoemd in het hoofdstuk [Thema's en doelen van 2020](#) koos onze ICT-afdeling in 2019 een nieuwe koers. Dit betekende dat we eind 2019 en begin 2020 met de bonden, ondernemingsraad en medewerkers om tafel zaten. Voor de medewerkers was dit uiteraard een spannende tijd. De nieuwe functies pasten niet in alle gevallen bij de kennis, competenties en vaardigheden van de medewerkers. Een aantal medewerkers nam afscheid. In enkele gevallen als gevolg van de wijzigingen. En een enkeling op eigen verzoek.

Nieuwe systemen

Met de wijziging van de ICT-koers veranderde ook het totale ICT-landschap. We gingen over naar een [ander basissysteem](#), een nieuwe leverancier voor de salarisadministratie en een nieuw werkplekbeleid. Aan het einde van het jaar werkten we op laptops en surfaces thuis met MS Office 365, in MS Teams en met One Drive. Kortom, onze medewerkers kregen op digitaal gebied heel wat voor de kiezen. Dat betekende dat, ook vanwege corona, iedereen in 2020 een tandje moest bij zetten.

Verbinding met collega's in coronatijd

De samenwerking intern verliep anders door corona. Want hoe houd je verbinding en contact met je collega's als je meer thuis dan op de zaak werkt? Vanaf half maart werkten we grotendeels thuis. Gelukkig waren er tussendoor versoepelingen en meer mogelijkheden om op kantoor te werken. Dankzij de inzet van iedereen en alle digitale mogelijkheden bleek het technisch goed te doen. Maar meer verbinding en contact maken het leven en het werk leuker.

Formatie

In deze tabel staat informatie over het aantal medewerkers en fte per 31 december 2020.

Organisatie	Aantal medewerkers	Aantal fte
Accolade	165	145,29
Loopbaaninitiatief	2	1,11
Vereniging Friese Woningcorporaties	1	1
Totaal	168	147,4

Nieuwe medewerkers

In 2020 namen we 21 nieuwe medewerkers in loondienst aan. En twee vakantiewerkers. De verdeling is als volgt:

- Zeven medewerkers gingen aan de slag bij Bedrijfsvoering.
- Zes mensen kwamen werken bij het Woonpunt.
- We kregen drie nieuwe collega's bij Onderhoud.
- Er startten twee trainees.

- Er startte een medewerker Wijken & Buurten.
- Er kwam een medewerker Catering in dienst.
- We verwelkomden een directeur-bestuurder.

Medewerkers uit dienst

Voor 24 medewerkers stopte het dienstverband met Accolade. Acht hiervan gingen met pensioen. Met zes maakten we afspraken over uitdiensttreding. Van zeven medewerkers liep het contract af. Drie medewerkers besloten hun carrière ergens anders voort te zetten.

Inleen & stages

We huurden ook medewerkers in, zoals zzp'ers en uitzendkrachten (4,22 fte). Zes scholieren en studenten liepen in 2020 stage bij Accolade. Drie van deze stagiair(e)s deden bij Accolade werkervaring op vanuit een mbo-opleiding. Drie stagiair(e)s studeerde aan het hbo. De leerlingen van Toolz tellen we hierbij niet mee.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage van Accolade voor 2020 was 3,56 procent. De ziekmeldingsfrequentie is het gemiddeld aantal keren dat een werknemer zich per jaar ziekmeldt. Het landelijk gemiddelde is 1. De ziekmeldingsfrequentie van Accolade voor het hele jaar bedraagt 0,4 en is hiermee laag te noemen. De gemiddelde verzuimduur binnen Accolade is wel hoog. Dit betekent dat het verzuim vooral komt door een kleine groep medewerkers die langdurig ziek is.

Arbeidsomstandigheden

Het coronavirus bracht extra risico's voor onze medewerkers met zich mee. Voor onze organisatie gaat het hierbij om algemeen besmettingsgevaar. We brachten de risico's in kaart. Ook namen we maatregelen om de besmettingskans bij medewerkers te verkleinen. Denk aan:

- desinfectiezuilen
- afplakken van werkplekken
- veilige looprichtingen in het kantoor
- instructies via mail, intranet, posters en werkoverleggen
- uitschakeling recirculatie van het ventilatiesysteem
- zoveel mogelijk thuiswerken
- mondkapjes
- routekaart

Daarnaast pasten we onze dienstverlening aan en maakten we een instructie voor onze huurders. We werkten hierin nauw samen met onze samenwerkingspartners.

Ook hadden we aandacht voor andere risico's die corona met zich mee kan brengen. Denk dan aan:

- stress
- fysieke factoren
- thuiswerken

We leenden bureaustoelen, beeldschermen, toetsenborden en muizen uit aan medewerkers. Zo konden ze thuis een goede werkplek inrichten. De ondernemingsraad was nauw betrokken bij de activiteiten.

Vitaliteitbevorderende maatregelen

Accolade stimuleert en helpt medewerkers om vitaal te blijven. In 2020 organiseerden we de volgende activiteiten:

Gezond Verdiend, Gezond Besteed

Na de succesvolle pilot in 2019 van Gezond Verdiend Gezond Besteed, kwam in 2020 een vervolg. Met een groep van 41 collega's werkten we aan het (verder) verbeteren van onze leefstijl. We organiseerden challenges via de Fitter-app en leefstijlloterijen. Juist in coronatijd was het prettig om via dit programma een stimulans te hebben. Medewerkers werden uitgedaagd om voldoende te bewegen. En konden dit in verbinding met elkaar doen.

Bij een challenge gaan collega's in teams een uitdaging aan. In totaal waren er drie wandelchallenges. Zo begonnen we in 2020 met de Baliepuntenloop (94 km). In de zomer liepen we het eerste deel van het Pieterpad (235 km). In november/december liepen we het tweede deel (257 km).

Fiets naar je werkdag

In mei zou Accolade voor de derde keer mee doen aan de Fiets naar je Werkdag. Door de coronamaatregelen was een gewone Fiets naar je werkdag niet mogelijk. We haakten daarom op 24 september aan bij het landelijke Thuiswerkrondje. We spoorden medewerkers aan om op deze dag een stukje te gaan fietsen.

Workshop gezond de overgang door

De overgang kan veel invloed hebben op de gezondheid en het welbevinden van vrouwen. Het heeft daarmee invloed op de vitaliteit van de vrouwelijke medewerkers. Bij de ene vrouw meer, bij de andere vrouw minder. Er rust soms nog een taboe op dit onderwerp. Bij klachten legt een vrouw niet altijd de link met de overgang. Daarom organiseerden we voor de medewerkers een workshop 'Gezond de overgang door'.

Week van de werkstress

Van 16 tot en met 20 november sloot Accolade aan bij de landelijke Week van de Werkstress. Die week ontvingen medewerkers tips die helpen de balans te vinden en te houden. Er was aandacht voor de thema's focus, samenwerken, ontwikkelen, grip en creativiteit.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema van ons. Bij onze keuzes van vandaag nemen we verantwoordelijkheid voor de toekomst. In 2018 stelden we daarom vijf duurzaamheidsregisseurs aan. Zij zijn de trekkers van onze duurzaamheidsthema's. Dit doen ze samen met de werkgroepen Circulair, Energierijk, Groen is groen en Verantwoorde logistiek. Zij maakten in 2019 een plan hoe we onze duurzaamheidsdoelen in 2040 halen. In 2020 werkten ze verder aan dit plan. In het hoofdstuk 'Thema's en doelen van 2020' leest u wat we bereikten op het gebied van duurzaamheid in 2020.

Personeelsontwikkeling en opleidingen

Persoonlijk budget en verbindingsgesprek

De wereld om ons heen verandert snel. Of het nu gaat om ontwikkelingen als corona, of om automatisering en digitalisering. Langer moeten doorwerken, een krappere arbeidsmarkt of veranderingen in de manier van samenwerken. In alle gevallen verandert werk. Wij willen graag dat onze medewerkers nu en in de toekomst gezond

en productief blijven werken. Met het persoonlijk budget en het verbindingsgesprek hebben onze medewerkers waardevolle instrumenten in handen voor hun ontwikkeling.

Duurzame inzetbaarheid

In het persoonlijk budget is het individueel loopbaanontwikkelingsbudget uit de cao opgenomen. Dit is bedoeld voor ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Het doel is om medewerkers zelf de regie te geven over hoe ze duurzaam inzetbaar blijven. Door in jezelf te investeren blijf je fit in je werk. In het verbindingsgesprek bespreekt de medewerker met de leidinggevende hoe de medewerker werkt aan zijn of haar toegevoegde waarde. Dit past bij het bewust werken. Het draagt bij aan duurzame medewerkers en daarmee aan een duurzame organisatie.

Scholing stimuleren

Vanaf 2020 geldt binnen het persoonlijk budget een richtlijn. In deze richtlijn staat dat medewerkers het grootste deel van hun budget inzetten voor scholing. Ook stelden we een handreiking op voor het verbindingsgesprek. Hierin staan vaste gesprekspunten. Deze handreiking helpt om vanuit een duidelijk plan te werken aan de toegevoegde waarde.

Ontwikkeling en inzetbaarheid

Medewerkers zijn de toekomst. Ze zijn erg belangrijk voor het succes van Accolade. We zijn steeds in gesprek met de medewerkers. Tijdens deze gesprekken peilen we wat de ontwikkel- en loopbaanbehoefte bij medewerkers is. We bieden opleidingen en trainingen aan. Maar ook coachingstrajecten en loopbaangesprekken bij Loopbaaninitiatief. Zelfontplooiing in het werk is belangrijk voor de motivatie en werkvreugde van onze medewerkers. En voor hun binding met Accolade.

Bewust werken

Ook willen we een aantrekkelijke werkgever zijn voor de nieuwe generatie werkzoekenden. Hoe? Door te investeren in een open cultuur en een prettige werksfeer. Door uit te gaan van wensen en voorkeuren van medewerkers. Door ruimte te bieden aan eigen initiatief en eigen oplossingen. Door verantwoordelijkheid en vertrouwen te geven. Door ze aan te moedigen om creatief te zijn en zich verder te ontwikkelen. Dat noemen we bij Accolade 'bewust werken'.

Accollege (en andere bijeenkomsten)

Een van de manieren waarop we onze medewerkers meenemen in de ontwikkelingen is door kennissessies te organiseren. Dit zijn de Accolleges. Een paar keer per jaar nodigen we een spreker uit. In 2020 was dit door corona minder vaak dan in 2019. Alleen Ayca Szapora gaven we een digitaal podium in het najaar van 2020. Ze ging in op het thema 'Hoe verandering werkt in ons brein'. Zij vertelde over hoe ons brein omgaat met onzekerheid. Zeker in deze coronatijd was dit van toepassing.

Webinars

Onze thuiswerkende collega's tipten we over interessante webinars die andere partijen gaven. Zoals via Noorderlink:

- Expedities van betekenis in het kader van de Noorderlinkdagen met sprekers als Jan Terlouw en Kees Klomp.
- Digitale fitheid met Martijn Aslander.

En via Flow:

- Thuisleven én werken. Hoe doe je dat?

- Energiebalans en grip op je agenda in coronatijd.
- Signaleren op afstand.

Samenwerkingsvormen

Loopbaaninitiatief

Loopbaaninitiatief is een samenwerking van 22 woningcorporaties in Noord-Nederland, gericht op loopbaanontwikkeling. Een coördinator en loopbaanadviseur regelen de dienstverlening aan de corporaties. Activiteiten die ze aanbieden zijn:

- het voeren van loopbaangesprekken;
- het aanbieden van trainingen;
- Checks van CV's;
- organiseren van uitwisseling/kijkjes in de keuken;
- het bieden van een platform voor vacatures en talenten.

Noorderlink

Vanuit Loopbaaninitiatief zijn we aangesloten bij Noorderlink. Noorderlink is een HR-samenwerkingsverband in het Noorden op het gebied van verbinding, ontwikkeling en mobiliteit. Er zijn 40 grote organisaties bij aangesloten. Het aanbod is vergelijkbaar met dat van Loopbaaninitiatief maar dan op grotere schaal.

Talent van het Noorden

Al jaren zien we twee zaken: het wordt steeds lastiger om vacatures in te vullen en ons medewerkersbestand vergrijst. Om jonge mensen te behouden voor het Noorden is het traineetraject Talent van het Noorden opgezet. Samen met zes andere corporaties en drie bouwbedrijven selecteerden we eind 2019 tien enthousiaste trainees. De kandidaten startten januari 2020 bij de deelnemende bedrijven. Ze blijven twee jaar verbonden aan onze organisaties en wisselen na acht maanden van bedrijf.

Cao/Werkkostenregeling

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.

In juni 2019 bereikten cao-partijen een akkoord over de cao 2019-2020. Eind 2020 zijn de cao-partijen gestart met de onderhandelingen voor de cao 2021.

Loonsverhoging

Per 1 januari 2020 ontvingen de medewerkers een structurele loonsverhoging van 2,25 procent.

De afbouwregeling, die in de cao 2017-2018 was afgesproken, geldt ook in 2020. Deze regeling geldt voor de salarisschalen C t/m H en O. Voor medewerkers die op of na 1 augustus 2018 in dienst komen, geldt een lager maximumsalaris. Voor de andere medewerkers geldt een aanpassingsregeling.

PAWW-premie

Vanaf 1 februari 2019 betalen werknemers een premie voor de Private Aanvulling van de WW en WGA. De premie voor 2020 is 0,4 procent. Vanaf juli 2019 tot en met december 2022 ontvangen alle medewerkers maandelijks een toeslag op het brutosalaris. Deze toeslag is even hoog als de PAWW-premie.

Werkkostenregeling

In de werkkostenregeling zijn alle vergoedingen en verstrekkingen aan medewerkers loon. Een aantal van de vergoedingen en verstrekkingen 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.

Vanaf maart 2020 hebben we te maken met corona. De regering kwam met verschillende (steun)maatregelen. Zo pasten ze onder andere de vrije ruimte voor de werkkostenregeling aan. Over de eerste € 400.000 van de loonsom bedraagt de vrije ruimte 3 procent. Over de rest bleef de vrije ruimte 1,2 procent van de loonsom. Onze loonsom was dit jaar hoger dan in 2019. Samen met de extra ruimte over de eerste € 400.000 van de loonsom kwam onze vrije ruimte ruim € 12.000 hoger uit dit jaar. We namen € 80.840 (2019: € 142.369) aan vergoedingen en verstrekkingen in de regeling op. Hiermee bleven we ruim € 14.000 binnen de vrije ruimte van de regeling.

Toolz stopt

Jarenlang was Toolz een praktijkopleiding voor jongeren die zich wilden specialiseren in techniek en in het bijzonder onderhoudswerk. Toolz stond voor: wel leren, geen school. De jongeren leren het vak vooral in de praktijk volgens 'meester en gezelschap'. Het was een samenwerkingsverband tussen enkele woningcorporaties, aannemingsbedrijven en mbo-scholen. Toolz stopt nu.

Eind 2019 stapte WoonFriesland uit het samenwerkingsverband van Toolz. Met Stichting Bouwtalent, Friesland College en diverse andere partijen gingen we om tafel. Insteek was om te kijken hoe en in welke vorm we Toolz wilden voortzetten. In 2020 kwamen we tot de conclusie dat we die mogelijkheden voor nu niet zien. Daarom is besloten de huidige samenwerking op te zeggen.

Ondernemingsraad

Hoe zag de ondernemingsraad eruit?

In 2020 bestond de OR uit zeven leden. De voorzitter van de OR vertrok begin december. Daarom werd de vicevoorzitter voorzitter. Een algemeen lid werd vicevoorzitter. De vrijgekomen plaats is meteen ingevuld vanuit de reservelijst.

Door de coronamaatregelen waren er geen gezamenlijke opleidingen of teambuildingdagen. Een paar leden volgden zelf (online) trainingen zoals:

- verdiepingscursus instemmings- en adviesrecht;
- webinar OR en corona;
- duurzame inzetbaarheid;
- succesvolle OR-verkiezingen.

Welke onderwerpen behandelde de OR?

De OR behandelde de volgende advies- en instemmingsaanvragen vanuit het bestuur en de RVC:

Onderwerp	Type	Standpunt OR	Opmerking/resultaat
aangepast verzuimprotocol	Instemmingsrecht	Geen bezwaar	
persoonlijk budget 2.0	Instemmingsrecht	Geen bezwaar	Definitief na pilot van twee jaar.
privacy en internetprotocol	Instemmingsrecht	Geen bezwaar	
calamiteitenpool eerste lijn	Instemmingsrecht	Geen bezwaar	Deze calamiteitenpool zorgt voor een professionelere omgang met calamiteiten.
nieuw Personeel Informatiesysteem	Instemmingsrecht	Geen bezwaar	Sluit aan bij het ICT-koersplan. De privacy van personeelsgegevens wordt beter beschermd. En het systeem zorgt voor minder handelingen.
opnemen corona in RI&E	Instemmingsrecht	Geen bezwaar	Coronaroutekaart en mondkapjesbeleid meegerekend.
herbenoemen bestuurder Rein Swart	Adviesrecht	Geen bezwaar	De OR vindt het verstandig om tijdens de dubbele bestuurswissel de rust in de organisatie te bewaren. Door Rein Swart opnieuw te benoemen, kan de bedrijfsvoering goed doorgaan.
benoeming directeur-bestuurder Financiën & Bedrijfsvoering	Adviesrecht	Geen bezwaar	OR vindt dat Friso de Roos uitstekend past binnen het profiel en de cultuur van Accolade.

Hoe verliep de afstemming met medewerkers?

Ook in 2020 voerde de OR één-op-één gesprekken met medewerkers. Zo was de OR goed zichtbaar en aanspreekbaar voor de medewerkers.

Hoe gingen de overleggen?

De OR vergaderde vijf keer met het bestuur. Daarnaast was er nog regelmatig informeel overleg. Naast de genoemde onderwerpen vanuit de adviesaanvragen spraken we over:

- klimaat op kantoor;
- vaste vrije dagen;
- persoonlijk budget;
- begroting en financiële continuïteit;
- feestdagenregeling;
- ziekteverzuim;
- coronamaatregelen.

Helaas was het door corona niet mogelijk een projectenschouw met de RvC te organiseren. Wij spraken hen via een digitaal overleg.

Financieel gezond blijven

Financiën

Onze belangrijkste doelen staan in onze ondernemingsstrategie. In de Ondernemingsstrategie gaan we onder andere uit van taakstellende doelstellingen. Tegelijkertijd richt het beleid zich op presteren naar vermogen. Daarmee bedoelen we dat er evenwicht is tussen de maatschappelijke en financiële prestaties.

Alle beleidsbeslissingen leiden uiteindelijk tot een financiële uitkomst. Daarom toetsen we deze aan de financiële (meerjaren)-prognose over een periode van tien jaar. Deze prognose herijken we jaarlijks. De ontwikkeling van de variabelen zoals huurinkomsten, inflatie, toekomstige renteontwikkeling en ontwikkeling van de voorraad beoordelen we dan. En passen deze zo nodig aan.

In de jaren 2021 tot en met 2025 zijn de te verwachten investeringen in nieuwbouw huurwoningen € 98 miljoen. We verwachten ongeveer 519 huurwoningen te bouwen. Daarnaast verwachten we ongeveer 260 huurwoningen te verkopen en 6.412 woningen te verduurzamen en/of te verbeteren. We denken hierin te investeren voor € 97 miljoen. We laten 520 huurwoningen slopen.

Weerstandsvermogen

We sturen op een financiële positie met een weerstandsvermogen dat voldoet aan de beoordelingscriteria 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.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie. Hier rekening houdend met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- 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.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Er zijn twee waardebegrippen die van belang zijn. Dat is de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. De beleidswaarde geeft inzicht in hoeverre wij ons vermogen inzetten voor de maatschappelijke opgave. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde geeft inzicht in de manier waarop we vermogen toebedelen aan de maatschappelijke bestemming op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

Wij waarderen ons vastgoed op de balans op marktwaarde in verhuurde staat, volgens de full-versie methode. De totale marktwaarde van de activa in exploitatie eind 2020 is € 2.142 miljard. Eind 2019 was dit € 1.902 miljard.

Vermogenspositie Accolade op basis van marktwaarde

	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat	2,1 miljard	1,9 miljard
Eigen Vermogen	1,7 miljard	1,4 miljard
Solvabiliteit	75%	72%
Loan-to-value	21%	24%

Het WSW en de Aw gebruiken als integraal toezichtskader de beleidswaarde.

Vermogenspositie Accolade op basis van beleidswaarde

	2020	2019
Beleidswaarde	0,9 miljard	0,8 miljard
Eigen Vermogen	0,5 miljard	0,3 miljard
Solvabiliteit	45%	35%
Loan-to-value	47%	59%

Ontwikkelingen marktwaarde en beleidswaarde

Het jaar 2020 kenmerkte zich door een weer sterk aangetrokken woningmarkt. Dit is een tendens die we al een aantal jaren zien. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Accolade heeft dit tot een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat gezorgd.

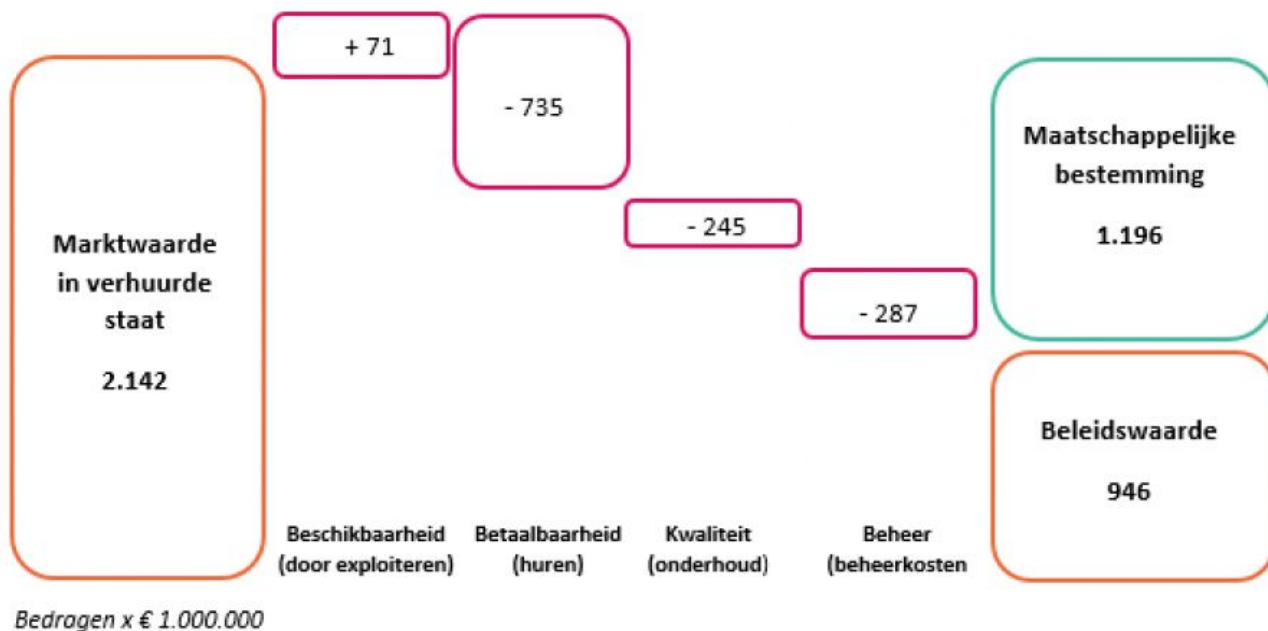
De totale waarde van de daeb-portefeuille is met € 236 miljoen gegroeid. Het heeft nu een waarde van € 2.142 miljoen. Dit gaat om een waardegroei van 13 procent. Deze positieve waardeontwikkeling komt vooral door een verder aangetrokken koopmarkt. De toegenomen vraag en krapte zorgen voor een groei van de zogenoemde leegwaarde van de vastgoedportefeuille. De al jarenlange lage rentestand speelt hierin een belangrijke rol.

Waar de marktwaarde in verhuurde staat inzicht geeft in de waarde voor een belegger, geeft de beleidswaarde aan welke 'beklemming' ligt op deze waarde. Als je kijkt naar de sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheden die een woningcorporatie heeft.

In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met correcties voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer. Achtergrond hiervan is dat een woningcorporatie andere keuzes maakt als het gaat om onderhoud, beheer en verhuur dan een belegger. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde kun je zien als de maatschappelijke bijdrage die een woningcorporatie doet. Voor ons betekent dit een verschil van € 1.196 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat is namelijk € 2.142 miljoen en de beleidswaarde € 946 miljoen.

De beleidswaarde is in 2018 als nieuw begrip geïntroduceerd. De uitkomsten gaan WSW en Aw samen met de woningcorporaties evalueren. De komende jaren zal de beleidswaarde dan ook steeds meer betekenis krijgen. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten, die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de komende jaren. Het verschil van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde geven we aan in deze afbeelding. We noemen dit ook wel de 'waterval' van marktwaarde naar beleidswaarde.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier punten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de bepaling van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde.



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 gebruikt dan in de markt mogelijk is.
3. In de beleidswaarde houden we daarnaast 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. Tenslotte 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.

Als we deze vier correcties verwerken op de marktwaaarde, geeft dat een beleidswaarde van € 946 miljoen eind 2020.

Jaarresultaat

Het jaar 2020 sloten we af met een positief resultaat.

Jaarresultaat (bedragen in euro's)	2020	2019
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.762.651	36.960.232
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-10.145	-9.918
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.878.202	1.587.265
Nettoresultaat overige activiteiten	-42.571	-29.035
Overige activiteiten inclusief organisatiekosten	.616.033	-575.019
Leefbaarheid	-1.520.399	-1.137.897
Financiële baten en lasten	-13.998.220	-15.099.280
Belastingen	-13.318.838	-8.188.052
Deelnemingen	-30	-64
Genormaliseerd resultaat na belasting	15.219.759	13.508.232
Waardeverandering fva en effecten/derivaten	-10.899.246	-12.419.542
Waardeverandering vastgoedportefeuille	233.176.249	52.488.761
Jaarresultaat na Vpb	237.506.762	53.577.451

Het jaarresultaat 2020 is ruim € 237 miljoen. Dit is € 184 miljoen hoger dan het resultaat 2019. Deze sterke stijging komt vooral door een hogere waardestijging van de vastgoedportefeuille. Het genormaliseerde resultaat 2020 na belastingen (€ 15,2 miljoen) is € 2 miljoen hoger. Het nettoresultaat uit de vastgoedexploitatie (€ 42,7 miljoen) laat vergeleken met 2019 een grote stijging zien. Deze stijging komt grotendeels door lagere uitgaven voor onderhoud.

Rentabiliteit

De rentabiliteit van het eigen vermogen is het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen aan het eind van het boekjaar. De rentabiliteit van het totale vermogen is het totaal van het jaarresultaat en de betaalde en/of verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per 31 december van het boekjaar.

Rentabiliteit	2020	2019
Rentabiliteit eigen vermogen	14,40%	3,80%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,30%	3,30%
Rentabiliteit totaal vermogen	12,70%	3,90%

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 is in handen van 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. Accolade beheert 132 woningen en 3 bedrijfsruimten voor derden. Aangezien het om oude lopende beheerovereenkomsten gaat, mogen we deze nog voortzetten volgens de Woningwet. Wij besloten deze beheerovereenkomsten per 1 juli 2020 te beëindigen. De belanghebbenden informeerden we hierover;
- 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.

Voor elke ratio wordt een norm gehanteerd. De financiële ratio's worden daarnaast beoordeeld op basis van realisatie (drie jaar dVi) en op basis van prognose (vijf jaar dPi). Daarnaast beoordeelt het WSW ons aan de hand van 24 vragen.

We gaan nu in op de ratio's.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De Interestdekkingsratio geeft aan in welke mate vanuit de reguliere exploitatie (exclusief verkopen) middelen worden gegenereerd om de rentelasten te dragen. De saneringsheffing en de verhuurdersheffing zitten bij deze ratio. Een ICR kleiner dan één betekent dat de kasstroom uit exploitatie onvoldoende is om de rentelasten te betalen. Het WSW schrijft een minimale ICR voor van 1,4. In 2020 was de ICR 2,4 (2019: 1,3).

Solvabiliteit

De Solvabiliteit laat de verhouding tussen het eigen vermogen via beleidswaarde zien ten opzichte van het totaal vermogen. De solvabiliteit was eind 2020 45% (2019: 35%).

Loan-to-value (LTV)

De loan-to-value geeft aan welk deel van de waarde van het bezit is betaald met vreemd vermogen. Met de waarde bedoelen we hier de beleidswaarde. Eind 2020 was de LTV 47% (2019: 59%).

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft aan de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. De dekkingsratio van Accolade in 2020 is 18,5% (2019: 20,0%).

In deze tabel staan de vier ratio's, inclusief de verwachte ontwikkeling op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2021 t/m 2025.

Ratio	WSW norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Coverage Ratio	Minimaal 1,4	2,4	1,8	2,1	2,1	2,2	2,1
Solvabiliteit in % (o.b.v. beleidswaarde)	Minimaal 15	45	36	37	36	35	32
Loan to Value in % (o.b.v. beleidswaarde)	Max 85	47	57	57	57	59	62
Dekkingsratio	Max 50	18	23	23	23	24	25

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

Door een opgebouwd fiscaal verlies, is de betaling van vennootschapsbelasting uitgesteld. Het fiscale verlies is bij ons ontstaan door het fiscaal afwaarderen van het bezit. De waarde van het bezit stijgt nu weer op basis van de WOZ-waarde. Daarom moeten eerder genomen fiscale verliezen stapsgewijs worden teruggenomen. 2020 is hiervan het laatste jaar. De komende jaren verwachten we een jaarlijks positief fiscaal resultaat. De verschuldigde vennootschapsverplichting is opgenomen in de meerjarenprognose.

Latenties in 2020

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

Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting 2020

Het fiscale resultaat voor 2020 ziet er volgt uit:

Samenstelling fiscaal resultaat	2020	2019
bedragen x € 1.000		
Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening	250.826	61.766
Projectresultaat	-	2.800-
Terugname ingezette WOZ -daling	30.678	27.827
Verkopen	835	1.672-
Afchrijvingen	2.900-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	237.012-	53.355-
Overige waardeveranderingen	3.836	866
Overige posten	845-	759
Saneringsheffing	-	-
Herinvesteringsreserve	2.822-	-
Disagio/rente	494-	531-
Derivaten	10.889	12.420
	197.835-	16.486-
Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek	52.991	45.280
Afschrijvingen	3.286	422
Terugname ingezette WOZ -daling	30.678-	27.827-
Rentelasten	14.859	15.630
Overige posten	371	
Grondslag voor renteaftrek	40.829	33.505
Maximale rente aftrek 30%	12.249	10.052
Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten	15.230	15.650

Beperking rente aftrek (ATAD)	2.981	5.599
Fiscaal resultaat	55.972	50.879
Fiscale verlies compensatie	-	-
Belastbaar bedrag	55.972	50.879
Verschuldigde winstbelasting 16,5% van € 200 (2019: 19%)	33	38
Verschuldigde winstbelasting 25% van € 55.972 - € 200	13.943	12.670
Totaal verschuldigde winstbelasting	13.976	12.708

Het wettelijke belastingtarief voor 2020 is 16,5 procent voor de eerste € 200.000 en 25 procent over het meerdere. De lagere effectieve belastingdruk komt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. De effectieve belastingdruk over 2020 is 5,3 % (2019: 13,3 %).

Afhandeling aangiften voorgaande jaren

De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2017 definitief gemaakt. De voorlopige aanslagen over 2018, 2019 en 2020 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 2020 trokken we geen nieuwe leningen aan. Er was geen sprake van externe beleggingen. In de tabel een overzicht van de omvang van de leningenportefeuille.

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.

Omschrijving	12/31/2020	12/31/2019
Aantal leningen	81	83
Bedrag van leningen (restschuld)	€ 441 miljoen	€ 470 miljoen
Marktwaaarde van de leningen	€ 703 miljoen	€ 676 miljoen
Gemiddelde rentevoet	3,30%	3,30%

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
7%	4%	6%	5%	5%	5%	4%	2%	4%	4%

Derivaten

Het Treasury statuut staat het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toe. Binnen het Treasurybeleid van Accolade is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) bedoeld voor de beperking van inherente financiële risico's. In het Treasury statuut staat wanneer derivaten zijn toegestaan. Deze zijn alleen toegestaan als er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen we niet gebruiken voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2013 geldt, dat wij ons volgens het Treasury statuut houden aan de Beleidsregels Gebruik Financiële Derivaten door Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De basisrenteleningen en extendibles behoren volgens deze regels tot de derivaten. Een deel (€ 144 miljoen) van de totale leningenportefeuille (€ 441 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 (31-12-2020)
Basisrenteleningen	16	€ 128 miljoen	n.v.t.
Extendibles	2	€ 18 miljoen	€ 18 miljoen
Totaal	18	€ 144 miljoen	€ 18 miljoen

Wij lopen geen direct liquiditeitsrisico vanwege onze derivatenportefeuille. Dit komt omdat er geen bijstortverplichtingen oftewel margin calls met de banken zijn afgesproken. Voor dit type derivaten hoeven we geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Er is namelijk geen sprake van een marktverrekening. Wij hebben alleen extendibles en basisrenteleningen in de portefeuille. De marktwaarde voor deze derivaten is negatief. De oorzaak van de negatieve marktwaarde is de lage rentestand. De marktwaarde is, vergeleken met 31 december 2019, gedaald met ongeveer € 5,0 miljoen. Dit bedrag is ten laste van het resultaat gekomen. De daling komt, doordat de rente in 2020 is gedaald.

Beleggen

In 2020 zijn tijdelijke liquiditeitsoverschotten tot het bedrag van € 12 miljoen teruggestort op de flexibele roll-over lening. De overige liquiditeitsoverschotten staan op de rekening-courant rekening bij onze huisbankier. De rentevergoeding is 0,00 procent. Over een positief saldo groter dan € 2,5 miljoen zijn we rente verschuldigd op basis van Euribor tarief met een opslag van 25 basispunten.

Huisbankier

Vanaf begin 2012 is de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) de huisbankier. De BNG heeft, per 1 december 2014 een kredietfaciliteit in de rekening-courant verstrekt van € 8 miljoen.

Deelnemingen en verbindingen

Stichting Accolade heeft op 31 december 2020 geen verbindingen meer.

De in 2019 nog bestaande verbinding Accolade Vastgoed B.V. is ontbonden en opgeheven per 31-12-2020.

Assetmanagement

Ook in 2020 bepaalden we voor ons bezit de marktwaarde in verhuurde staat.

Wat bedoelen we met marktwaarde?

Met de marktwaarde bedoelen we de prijs waartegen onze woningen verhandeld zouden worden in een concurrerende markt. De officiële definitie leest u in de [begrippenlijst](#).

Volgens de wet mogen we de marktwaarde op twee manieren bepalen. Wij bepalen de marktwaarde door gebruik te maken van de full versie. Deze versie levert een meer nauwkeurige beoordeling op. Omdat dit aansluit bij de markt waarin de woningen zich bevinden.

Hoe bepalen we de marktwaarde?

Onze taxateur, Colliers International BV in Amsterdam, taxeerde ons bezit dit jaar voor het vierde jaar. De taxateur heeft al ons vastgoed in de afgelopen drie jaar al eens getaxeerd. Daarom bestond de waardering uit hertaxaties en markttechnische updates.

Waarestijging

Ons bezit laat een waardeestijging in verhuurde staat zien van 13,3 procent vergeleken met 2019. De waarde van de woningen steeg met 13,5% procent in vergelijking met vorig jaar. Het overgrote deel van ons bezit bestaat uit woningen.

Beleidswaarde

De marktwaarde is de waarde van onze woningen door de ogen van een belegger. Wij zijn geen belegger. Wij voeren voor onze woningen een ander beleid dan commerciële partijen. Zo geven wij meer geld uit aan onderhoud. We houden de huren lager. En we houden onze woningen beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast geven wij ook meer aandacht aan onze huurder en zijn leefomgeving. Dit heeft invloed op de waarde. De marktwaarde aangepast met ons eigen beleid noemen we de beleidswaarde.

Hoe bepalen we de beleidswaarde?

Om de beleidswaarde te bepalen gebruiken we de marktwaarde als basis. Daarbij passen we parameters op vier onderdelen aan. Dit zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, beheer en onderhoud. Wij ponden niet uit zoals een belegger doet, maar houden onze woningen beschikbaar voor onze huurders. Als we de beleidswaarde bepalen, rekenen we niet met markthuren, maar met onze eigen streefhuren.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde geeft inzicht in de volkshuisvestelijke bijdrage die een corporatie levert.

Waarde

De beleidswaarde is 44,2 procent van de marktwaarde. Vergeleken met 2019 steeg de beleidswaarde met 20,3 procent. De belangrijkste oorzaak hiervan is een dalende disconteringsvoet.

Ontwikkeling niet-daeb portefeuille

In onze niet-daeb-portefeuille zit ons niet-sociale vastgoed. Daaronder vallen dure huurwoningen, grondposities, parkeergelegenheden en commercieel vastgoed.

Portefeuille strategie

Wij willen een daeb-corporatie zijn. Uiteindelijk hoort daar geen commercieel vastgoed bij. Daarom ontwikkelden wij voor onze niet-daeb-portefeuille een afbouwstrategie. Deze strategie houdt in, dat wij dat bezit in vijftien jaar willen afbouwen en afstoten.

Tot die tijd, hanteren wij een marktconforme exploitatiestrategie. Dat betekent dat we gaan voor een optimaal exploitatieresultaat. Dat doen we door marktconforme uitgangspunten te gebruiken en huurovereenkomsten te sluiten onder voorwaarden, passend bij de markt. Zo levert de niet-daeb-portefeuille een positieve bijdrage aan onze daeb-activiteiten.

Governance

Per 1 januari 2020 is er een nieuwe [governancecode](#) voor woningcorporaties. Sommige onderdelen in de nieuwe code zijn aangescherpt. Ook zijn sommige stukken net wat anders uitgelegd of duidelijker omschreven.

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. Leden van bestuur en RvC houden zich aan 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.
4. Bestuur en RvC gaan in gesprek met betrokken partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

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

In 2020 keken we aan de hand van de checklist van het VTW en Aedes of wij voldoen aan alle bepalingen uit de governancecode. De checklist is doorgenomen met de voorzitter van de RvC en met de bestuurders. Hierdoor is nog meer bewustzijn van de governancecode ontstaan. Aandachtspunten voor het nog verder optimaliseren van de naleving van de code zijn duidelijk geworden. Dit zijn:

- Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezicht houden.
- Opstellen van een toetsingskader voor de RvC.
- Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen.

De aandachtspunten bespreken we verder en pakken we in 2021 op.

Intern toezicht: Raad van Commissarissen

Ons intern toezicht wordt uitgevoerd door de RvC. In het hoofdstuk [Verslag van de RvC](#) leest u daar alles over.

Integriteit

Integriteit gaat over eerlijk en betrouwbaar zijn. Centraal daarbij staat dat we trouw zijn aan het maatschappelijke doel van onze organisatie. We doen ons werk voor huurders met een smalle beurs. We willen dat medewerkers daarin onafhankelijke keuzes maken. En dat ze elkaar hierop aanspreken. De [integriteitscode](#) staat op onze website.

In 2020 zijn geen integriteitskwesties geconstateerd. We gaven Accolade breed aandacht aan bewustwording van integriteit. We pasten de integriteitscode aan. En we maakten een praatplaat. Daarop zien medewerkers in één oogopslag wat we verstaan onder integriteit. Ook maakten we integriteit in elk team bespreekbaar. Met dilemmakaartjes gingen we met elkaar het gesprek aan. Integriteit blijft op de agenda staan van de verschillende werkoverleggen.



Praatplaat over integriteit

Wij hebben een klokkenluidersregeling. Hier staan waarborgen in voor medewerkers. Handelt iemand in strijd met de normen? Dan kan hij of zij dit melden bij de leidinggevende, het bestuur of een vertrouwenspersoon. De melding wordt onderzocht. Medewerkers die een melding doen hoeven niet bang te zijn voor straffen. De [klokkenluidersregeling](#) staat op onze website.

Extern toezicht: Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties houdt toezicht op woningcorporaties. Het gaat dan om het financieel toezicht, toezicht op de integriteit en de prestaties van de corporaties. In het toezicht van de AW staat governance centraal.

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

De Autoriteit gaf in haar [beoordelingsbrief van 12 maart 2020](#) aan dat zij een verdiepende beoordeling wilde uitvoeren. Dit ging vooral over risicomanagement. Ook de hoogte van de ICR in 2019 was een punt van aandacht. Voor de andere onderdelen van het beoordelingskader ziet de AW geen verhoogd risico. Accolade voldoet op hoofdlijnen aan de criteria voor good-governance.

Voor de [verdiepende beoordeling](#) zijn in het najaar van 2020 drie gesprekken geweest. Dit was met het bestuur, een deel van de RvC, de controller, de interim financieel bestuursadviseur en de bestuurssecretaris. De AW komt tot twee conclusies:

1. De lage ICR eind 2019 was een incident.
2. Het risicomanagement is in orde. De uitvoering van dit risicomanagement volgt AW met belangstelling.

De brief van het AW over deze extra monitoring leest u [hier](#).

Risicoparagraaf

Risicomanagement en Compliance

In de Governancecode staan vijf regels. De vijfde luidt: *'Bestuur en RvC beheersen de risico's, verbonden aan de activiteiten'*. Deze regel is in 2020 leidend geweest.

Zo gaven we het risicomanagement een duidelijke structuur. We hebben dit aangevuld met Compliance en Governance. Zo ontstaat een totaalbeeld over [Governance](#), Risicomanagement en Compliance.

Risicomanagement

We hebben opnieuw een inventarisatie van de risico's uitgevoerd. De mogelijke risico's zijn gescoord op basis van kans maal impact. Hier kwam een ranglijst uit. De meest belangrijke strategische risico's zijn:

1. Relatie met de overheid

De relatie tussen de corporaties en de overheid is onder andere een financiële relatie. Zo betalen we diverse belastingen, zoals de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting. Verder zijn er vanuit de overheid verschillende wetten en regels waar we ons aan houden. Zoals het huurbeleid, de huurtoeslag en toewijzingsbeleid. De landelijke politiek heeft dus flinke invloed op hoe wij ons werk kunnen doen. En hoe we onze strategie bepalen.

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. Dit leidde in 2020 tot een meerjarenbegroting die voldoet aan onze interne en externe financiële kaders. Hierin hielden we nog geen rekening met de huurbevriezing. De beslissing voor huurbevriezing kwam pas in 2021.

2. Informatiebeveiliging

Het gebruik van nieuwe technologieën brengt cyber- en privacyrisico's met zich mee. Een strengere wetgeving leidt ertoe dat meer bewustwording bij de medewerkers nodig is.

Wat deden we aan informatiebeveiliging?

Vanuit Accolade besteedt HRM hier regelmatig aandacht aan. Zo deden medewerkers in 2020 mee aan een digitale escaperoom over AVG en privacy. Verder is een sterkere controle en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens nodig. Met hulp van externe expertise wapenen we ons tegen dreigingen van buitenaf. We hadden aandacht voor een autorisatie-matrix in ons nieuwe ERP-pakket. We maken hierin gebruik van 'Need to Know, Just in Time'. Ook schaften we een nieuw [HRM-pakket](#) aan. Vooraf lieten we een security check uitvoeren op beide pakketten.

3. Leefbaarheid

Leefbaarheid is een belangrijk thema voor ons. We vroegen van medewerkers die betrokken zijn bij de leefbaarheid van onze wijken en buurten extra inzet. Dit, omdat wet- en regelgeving verandert. En omdat corona ook invloed had op de leefbaarheid.

Wat deden we aan leefbaarheid?

We stimuleren de zelfregie van de bewoners voor hun omgeving. Waar het nodig is passen we maatwerk toe. Daarbij zoeken we de verbinding met onze partners in het werkgebied.

We startten met de ontwikkeling van een leefbaarheidsmonitor. We maken hierbij gebruik van ervaringen die op andere plekken in Nederland zijn opgedaan. In 2021 zetten we dit actief in. Zo krijgen we een nog beter beeld van de leefbaarheid op wijkniveau. Met deze inzichten stellen we daarna een beleid op.

4. Demografische ontwikkelingen

De samenstelling van de bevolking en de grootte van de huishoudens veranderen. Op dit moment neemt de directe vraagdruk naar woningen toe. Op de langere termijn verwachten we een lichte krimp. Daarnaast hebben we te maken met vergrijzing. Dit heeft allemaal gevolgen voor het type woningen die we in de toekomst willen bouwen. En is terug te zien in ons portefeuilleplan. Dit plan actualiseren we elk jaar. Extra woningen kunnen we alleen bouwen, in overleg met gemeenten. Omdat zij locaties beschikbaar moeten stellen. Wij voeren daarom een actief beleid richting gemeenten. Een langdurig proces. In 2020 leidde dit nog niet tot precieze afspraken voor nieuwe bouwlocaties.

Compliance

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons erg belangrijk. In 2020 bracht een werkgroep in beeld wat de relevante bestaande wet- en regelgeving is voor woningcorporaties. We voegden hier een overzicht aan toe. Hierop staat welke nieuwe wetten en regels eraan zitten te komen. Dit overzicht bestaat uit bijna 150 wetten en regels. Met het MT bespraken we deze lijst. We keken of sommige wetten of regels onvoldoende bekend zijn. Als dat zo is, vormen ze misschien een risico. Uitkomst was, dat wij 'in control' zijn. We zijn dus compliant.

Verslag van de RvC

Hoe ziet de RvC eruit?

De Raad van Commissarissen van Accolade bestaat uit vijf leden. Per 31 december 2019 bestond de RvC uit de volgende personen:

- mevrouw M. Breeuwer, voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie;
- de heer S. Gaastra, voorzitter commissie maatschappelijk presteren;

- de heer A. Gijsbers, vicevoorzitter RvC en lid auditcommissie;
- mevrouw A. Snapper-Valkman, voorzitter auditcommissie;
- De heer A.W. Siebenga, voorzitter remuneratie commissie en lid commissie maatschappelijk presteren.



Achterste rij v.l.n.r.: de heer Siebenga, mevrouw Snapper-Valkman, de heer Gijsbers. Vooraan zitten mevrouw Breeuwer en de heer Gastra.

Rooster van Aftreden

Leden RvC	Geboortejaar	(her)benoemd in	Zittingsperiode t/m	Commissie lidmaatschap	Hoofd- en nevenfunctie
Mevrouw M. P. C. Breeuwer	1963	2017	9-10-2021 (herbenoembaar)	Voorzitter RvC en lid remuneratie-commissie	Advocaat bedrijfskundige, directeur-eigenaar MPC Advocatuur en @juste B.V. legal contractmanagement
de heer s.J.C. Gastra (op voordracht van HO-STESS)	1961	2018	24-04-2022 (herbenoembaar)	Voorzitter commissie maatschappelijk presteren	Consulent Woonbond. Nevenfuncties: lid Huurcommissie, gastdocent Avicenna (VTW-academie), bestuurslid gebiedsfonds Stadskanaal (fondsbeheer)

de heer A.H.M. Gijsbers	1965	2018 24-04-2022 (herbenoembaar)	Vicevoorzitter en lid auditcommissie	Architect, bouwkundig ingenieur; Directeur-bestuurder VAN AKEN Concepts, Architecture & Engineering BV; Directeur-eigenaar MMT Holding BV & MMT Projecten BV
Mevrouw A.R. Snapper	1977	2019 28-02-2023 (herbenoembaar)	Voorzitter auditcommissie	CFO NOP Agrowind. Nevenfuncties: Lid Raad van Commissarissen Regionaal Netbeheerder N.V. Rendo; Raad van Advies MAC, Faculteit Economics & Business, University of Groningen
De heer A.W. Siebenga (op voordracht van de Bewonersraad)	1963	2019 18-06-2023 (herbenoembaar)	Voorzitter remuneratiecommissie, lid commissie maatschappelijk presteren	Kwartiermaker Us Koöperasje; Lid Friese Energie Alliantie; Eigenaar SlimWerk

Bijeenkomsten intern toezicht en besluiten

In 2020 waren er vijf vergaderingen met het bestuur. Door de coronamaatregelen waren vier van de vijf vergaderingen digitaal (via Teams). Toen de coronacrisis net begon, organiseerde de RvB een ingelaste vergadering digitaal. Daarin bespraken de RvB en RvC de situatie en de maatregelen.

Daarnaast waren er twee themabijeenkomsten. Eén live en één digitaal. Deze gingen over:

- businessmodel Accolade en Investeringsstatuut;
- duurzaamheid en strategisch personeelsplan.

Helaas ging de jaarlijkse projectenschouw door corona niet door. Tijdens zo'n schouw ontmoeten de RvC, RvB en OR elkaar en bezoeken ze een paar projecten. In plaats daarvan heeft een deel van de RvC digitaal een overleg gehad met de OR. Aan het eind van het jaar nam De RvC afscheid van de voorzitter van de OR (dhr. Y. Hiemstra). Ze maakten kennis met de nieuwe voorzitter (mevr. J. Blom).

De RvC gaf in de vergaderingen goedkeuring aan:

- invulling bestuur: vertrek mevr. Hartholt en herbenoeming R. Swart;
- onvoorzien onderhoud K.R. Poststraat;
- treasury jaarplan 2020;
- de vergoeding RvC en RvB 2020 en de remuneratie RvB;
- financieringsstrategie;
- procuratie en autorisatie;
- jaarverslag en jaarrekening 2019;
- biedingen aan de gemeenten (prestatieafspraken 2021);
- complexmatige verkoop woningen secundair gebied (eerste twee fasen);
- benoeming F. de Roos als directeur bestuurder financiën en bedrijfsvoering;
- rotatie accountant;
- verlenging contract onderhoud cv-installaties;
- begroting 2021-2030;
- controleplan 2021;
- initiatiefbesluit onderhoud en verduurzamen Furmerusflats;
- investering basispakket ERP.

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2020 vier keer bij elkaar. In de auditcommissie zijn de rapportages en de verklaringen van de onafhankelijke accountant besproken. Daarnaast besprak de commissie de volgende onderwerpen:

- treasury jaarplan 2020;
- integriteit en fraude;
- management letter 2019;
- voortgang ICT-project;
- evaluatie unit4;
- plan van aanpak compliance;
- projectenrapportages;
- beoordelingsbrief 2020 van de AW;
- investeringsstatuut;
- rotatie accountant;
- complexmatige verkoop woningen secundair gebied;
- risicomanagement;
- declaraties bestuur en RvC;
- accountantsverslag, bestuursverslag en jaarrekening 2019;
- managementrapportages;
- controleplan 2020;
- de begroting en meerjarenbegroting 2021-2030;
- initiatiefbesluit onderhoud en verduurzamen Furmerusflats;
- nieuwbouw scholenlocaties Franeker;
- investeringsstatuut;
- overzicht lopende contracten met leveranciers.

Commissie Maatschappelijk Presteren

In 2020 maakte de Commissie Maatschappelijk Presteren een nieuwe start. De commissie bestaat naast twee RvC leden uit de voorzitter RvB en twee medewerkers van Accolade. Zij hebben één bijeenkomst gehad. Ze spraken af elk jaar vier keer te overleggen. De thema's uit de prestatieafspraken staan dan centraal. Denk aan het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Remuneratiecommissie

Zoals altijd sprak de remuneratiecommissie het bestuur twee keer in een jaar. Halverwege 2020 was er met de heer Swart een voortgangsgesprek over de doelen van dat jaar. Aan het eind van 2020 blikte de remuneratiecommissie terug op de doelen. En op het functioneren van de heer Swart. Ook keken ze vooruit naar de doelen van het nieuwe jaar. In februari 2021 is de heer De Roos een half jaar in dienst. De remuneratiecommissie heeft dan een beoordelingsgesprek met hem.

Uitoefenen toezichtstaak

2020 stond voor de RvC vooral in het teken van de invulling van het bestuur van Accolade.

Invulling bestuur

Begin 2020 werd dat duidelijk dat bestuurster Jeriça Hartholt ervoor koos om geen derde bestuursperiode aan te gaan. Ook de bestuurstertermijn van de heer Swart zou tegelijk stoppen. De RvC heeft de heer Swart gevraagd om vanaf september 2020 nog een jaar aan te blijven. Op deze manier zorgt de RvC voor rust in de organisatie.

Procedure werving en selectie directeur-bestuurder Financiën en Bedrijfsvoering

In maart 2020 startte de RvC met de zoektocht naar een nieuwe directeur-bestuurder Financiën en Bedrijfsvoering. Bureau Vanderkruis begeleidde het werving en selectietraject.

Er is een selectiecommissie en een adviescommissie ingesteld. De selectiecommissie bestond uit de leden van de RvC en de voorzitter van de RvB als adviseur. De adviescommissie bestond uit leden van de OR, medewerkers Accolade, de voorzitter van de Bewonersraad en een vertegenwoordiger van Hostess.

De consultant van Vanderkruis startte met gesprekken met de leden van de selectie- en adviescommissie. Na deze gesprekken stelden zij een definitief profiel vast. In dit kandidatenprofiel stond de gewenste kennis omschreven, maar ook de persoonlijke eigenschappen, competenties en resultaatgebieden.

De volgende stap was het zoeken van een geschikte kandidaat. Daarbij is het uitgebreide netwerk van relaties, social media en het opgebouwde kandidatenbestand gebruikt. Ook is een advertentie geplaatst in het Dagblad van het Noorden en de Leeuwarder Courant. En werd de vacature ook online geplaatst. Op basis hiervan zijn kandidaten op gesprek geweest bij de selectiecommissie en de adviescommissie.

Uiteindelijk is de heer F. de Roos door de RvC voorgedragen voor benoeming. De OR adviseerde positief en de AW gaf een positieve zienswijze af. De formele benoeming volgde. Friso de Roos startte op 1 oktober 2020.

Procedure werving en selectie directeur-bestuurder Volkshuisvesting en Vastgoed

In november 2020 startte werving- en selectiebureau Roel&Jasper de begeleiding van dit traject.

Roel&Jasper ging in gesprek met de remuneratiecommissie van de RvC, de directeur-bestuurder Financiën en Bedrijfsvoering en de directieadviseur. Ook waren er gesprekken met een deel van het MT en de OR. Resultaat was een profiel dat door de RvC is goedgekeurd. Daarna is een vacature geplaatst in de Leeuwarder Courant, Dagblad van het Noorden en De Volkskrant. De vacature werd ook online geplaatst op verschillende kanalen. Roel&Jasper adviseerde de selectiecommissie over de mensen waarmee ze een eerste gesprek wilden voeren. De selectie- en adviescommissie volgden een gesprekstraining bij Roel&Jasper. Vervolgens vonden gesprekken plaats tussen kandidaten en de selectiecommissie en adviescommissie. De keuze viel op één kandidaat. Ook de OR adviseerde positief. Daarna is de fit en proper procedure opgestart.

Wijze van toezicht

In 2020 was er elke maand een informeel overleg tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB.

Daarnaast verzamelde de RvC in 2020 actief informatie en kennis binnen en buiten Accolade. Op onafhankelijke wijze voerden ze hun taak uit. Ze haalden en brachten informatie. Onder andere via rapportages en documenten. Alle informatie is volgens het reglement Raad van Commissarissen beschikbaar gemaakt. Deze documenten stonden op de agenda voor de vergaderingen van de RvC. Door de RvB voelt de RvC zich uitgenodigd om samen na te denken en gedachten van de RvB aan te scherpen. De RvC gaf opdracht aan onafhankelijk accountantsbureau Deloitte om het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 te controleren. De RvC nam kennis van de verklaringen en rapportages.

Om langer stil te staan bij sommige onderwerpen, zijn er sinds een aantal jaren themabijeenkomsten. Ook in 2020 zijn deze voor de RvC van toegevoegde waarde geweest.

Nieuwe accountant

De Governancecode 2020 schrijft voor dat een corporatie na tien jaar een nieuwe accountant moet aanstellen. De termijn met PWC als accountant was voorbij. De keuze voor een nieuwe accountant verliep via de afdeling Inkoop. De selectiecommissie bestond uit de voorzitter van de Auditcommissie, een lid van de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder Algemene Zaken, de Concerncontroller en een medewerker Planning & Control. Deze vijf leden beoordeelden individueel en onafhankelijk van elkaar de vier kantoren die zich presenteerden.

De aanbesteding was op basis van de beste prijs- en kwaliteitsverhouding. De gunningscriteria waren:

- 40 procent voor aanpak en werkwijze van de controle van de jaarrekening;
- 30 procent voor presentatie – en communicatieve vaardigheden;
- 30 procent voor de prijs van de werkzaamheden (de prijs was vooraf niet bekend bij selectiecommissie).

Deloitte is met ingang van boekjaar 2020 aangesteld als nieuwe accountant.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van 2020 stond gepland voor half december. Dit kon door corona niet live doorgaan. De sterke voorkeur is elkaar live te ontmoeten. Daarom is de zelfevaluatie verplaatst naar 2021. Ook deze keer vraagt de RvC begeleiding van buitenaf. Want de RvC hecht waarde aan een krachtig gesprek over de ingeslagen weg. Ook de aandacht- en ontwikkelpunten uit de vorige zelfevaluatie nemen ze mee.

Contacten met belanghouders

De RvC overlegt met verschillende belanghouders van Accolade. Dit gebeurt op zowel formele momenten als informele.

De RvC vergaderde met HO-STESS. In dit overleg spraken RvC en HO-STESS over duurzaamheid specifiek in Friesland. Aan de hand van het rapport Opgaven en Middelen van o.a. Aedes sprak men over in hoeverre de duurzame ambities financieel gezien waargemaakt kunnen worden. Tussen de RvC en het Overlegpodium was in 2020 twee keer overleg. Onderwerpen die ze bespraken waren:

- de scenario's over de financiële positie van Accolade, onder andere in relatie tot de begroting en het huurbeleid;
- de werving van de directeur-bestuurders;
- de berichtgeving van de Bewonersraad over de huurverhoging Accolade;
- de invloed van corona op het woondomein;
- de jaarstukken van de Bewonersraad, de vermogenspositie van de Bewonersraad en de manier waarop Accolade in het jaarverslag wordt besproken.

De RvC ziet bij beide huurdersverenigingen tevredenheid over de manier van samenwerken met Accolade. De RvC benadrukt dat het belangrijk is om in contact te blijven met aandacht en begrip voor elkaar. Ook heeft de RvC aandacht gevraagd voor de manier waarop de Bewonersraad over Accolade schrijft in de jaarstukken.

In 2020 heeft de RvC veel contact gehad met de OR. Vooral over het zoeken naar een nieuw bestuur.

Permanente Educatie

De leden van de RvC en de leden van de 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 2020 staat het aantal verplichte PE-punten voor RvC-leden op minimaal vijf PE-punten per jaar. Een overzicht van de PE-punten in 2020 ziet u hieronder.

Naam RvC lid	Behaalde punten 2020
Mevrouw M. Breeuwer	20
De heer S. Gaastra	5
De heer A. Gijsbers	0*
Mevrouw A. Snapper	5
De heer A.W. Siebenga	13

**De heer Gijsbers heeft in 2019 11 PE punten gehaald. Het overschot telt mee in de normering voor 2020 en daarmee voldoet dhr. Gijsbers aan de eisen van het VTW.*

Voor de bestuurders van woningcorporaties geldt dat zij in drie jaar tijd minimaal 108 PE-punten moeten halen. Voor 2018, 2019 en 2020 haalden de bestuurders van Accolade het volgende aantal punten.

Naam bestuurder	Aantal PE-punten over 2018-2020
de heer R. Swart	105
mevrouw J.A. Hartholt	40
de heer F. de Roos	3

De heer Swart zou een leergang starten in 2020, maar die is door corona uitgesteld naar 2021. Het aantal punten van mevrouw Hartholt valt lager uit. Dit komt doordat een leergang niet doorging. De heer de Roos startte een leergang die doorloopt in 2021. De punten daarvoor volgen in 2021.

Bezoldiging RvC en RvB

Het bestuur van Accolade bestaat op 31 december 2020 uit de heer R. Swart en de heer F. de Roos. De heer Swart is per 17 september 2012 benoemd en in 2016 opnieuw benoemd voor vier jaar. In 2020 is de Swart herbenoemd voor één jaar, tot 1 september 2021. De heer de Roos is per 1 oktober 2020 benoemd voor een periode van vier jaar.

Vanaf 1 januari 2013 geldt de Wet Normering Topinkomens. Voor 2020 is de maximale beloning voor topfunctionarissen woningcorporaties € 201.000. 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 2020 € 189.000.

De RvC paste de beloningsstructuur van de RvB in 2020 aan. Dit omdat er sinds eind 2018 een tweehoofdig bestuur is. Eerder bestond het bestuur uit drie personen. De bezoldiging van de bestuurders is voor salaris en WG-deel pensioenbijdrage vastgesteld op vijftachtig procent van deze norm. Het 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 hanteert deze. De maximale beloning van de leden en voorzitter is maximaal € 14.550 en € 21.800. De WNT-norm voor de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen wordt niet overschreden.

Beoordeling en bezoldiging

De RvC is tevreden over de in 2020 geleverde prestaties. Het bestuur haalde de doelstellingen voor 2020. Belangrijke punten daarin zijn:

- de verdere ontwikkeling van het MT;
- de bouw aan de cultuurverandering;
- de implementatie van het koersdocument bij I&A;
- de invoering van het nieuwe ERP-systeem 'Tobias AX'.

De bijzondere waardering van de RvC gaat uit naar Rein Swart en de medewerkers. Zij zorgden dat de dienstverlening en bedrijfsvoering doorging tijdens de corona-pandemie. Maar ook tijdens de wisseling van de wacht. Rein Swart nam tijdelijk ook de taken van Jeriça Hartholt waar. En hij werkte Friso de Roos in.

Het vaststellen van de beloning voor het bestuur voor 2021 is doorgeschoven naar januari 2021.

Tenslotte

Het jaar 2020 was voor Accolade, al haar huurders en medewerkers een inspannend jaar. Corona had impact op alle medewerkers en huurders, het bestuur en de RvC. Het vroeg meteen de volledige invoering van thuiswerken en digitaal contact. Digitale vergaderingen maakten het gelukkig mogelijk om alle bedrijfsprocessen te laten door lopen. Contact met medewerkers en huurders bleef mogelijk. Ook al is en blijft geen direct sociaal contact een gemis.

Toch lukt het Accolade om haar doelstellingen te halen met heel veel inzet van medewerkers. Met als grote plus, het behalen van gemiddeld B-label voor de woningen en de invoering van Tobias. Daarnaast is Accolade actief met het strategisch personeelsbeleid om op de toekomst voorbereid te blijven. Een toekomst die van Accolade innovatie en flexibiliteit vraagt gezien de markt waarin ze werken. De regeldruk vanuit de overheid blijft. Dat geldt ook voor de financiële afdrachten aan het Rijk. Accolade zette zich met het VFW in om de verhuurdersheffing op de agenda te

houden van het Rijk. En dat gaat ook in 2021 gebeuren. Vanuit de gedachte dat het beter is om deze heffing in te zetten voor duurzame woningbouw. Samenwerking met alle belanghouders en collega-woningcorporaties is en blijft daarbij erg belangrijk.

Dat geldt ook voor de RGS-samenwerking met bouwbedrijven. Kostenefficiency, verduurzaming en innovatie, zoals circulair bouwen, zijn in deze samenwerking van groot belang.

Als RvC is het een druk jaar geweest als werkgever van de Raad van Bestuur. Het is gelukt een goede nieuwe bestuurder aan te trekken. Samen met een afvaardiging van de Ondernemingsraad en de huurdersverenigingen. De RvC heeft daarnaast helaas afscheid genomen van bestuurder mw. J. Hartholt. Dit afscheid heeft in corona-tijd tot mooie creatieve oplossingen geleid.

Accolade blijft zich voor haar huurders en doelgroepen inzetten voor voldoende beschikbare en betaalbare duurzame woningen.

Miryam Breeuwer

Voorzitter Raad van Commissarissen

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 2020 en daarbij door de onafhankelijke accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend aan de jaarstukken inclusief de jaarrekening 2020 en decharge verleend aan het bestuur.

Namens de Raad van Commissarissen,

Mevrouw M. P. C. Breeuwer

Voorzitter

Heerenveen, 23 juni 2021

Verklaring bestuur

Bestemming resultaat

De Raad van Bestuur besluit het positieve resultaat na belastingen van € 237.506.762 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 2020 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer F. de Roos en mevrouw E. Klinkhammer

Raad van Bestuur

Heerenveen, 11 mei 2021

Deel B

Jaarrekening



Balans

Balans per 31 december 2020 na resultaatbestemming

ACTIVA in €	ref.		31/12/2020	31/12/2019
Vaste activa				
Immateriële Vaste Activa	1		763.225	0
Vastgoedbeleggingen	2			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.040.980.263		1.804.562.514
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.2	101.157.507		97.784.660
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3	34.090.567		32.294.373
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.4	6.215.704		615.997
			2.182.444.041	1.935.257.544
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	4.106.836		4.049.091
			4.106.836	4.049.091
Financiële vaste activa	4			
Deelnemingen		0		30
Latentebelastingvordering		6.577.840		7.632.613
Te vorderen subsidies		64.844		36.583
Optie premie derivaten		224.342		716.089
Overige vorderingen		836.194		972.741
			7.703.220	9.358.056
Totaal van vaste activa			2.195.017.322	1.948.664.691
Vlottende activa				
Voorraden	5			
Grondposities	5.1	4.687.980		4.270.488
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.2	1.180.874		433.283
			5.868.854	4.703.771
Vorderingen	6			
Huurdebiteuren	6.1	285.758		258.092
Overheid	6.2	110.907		100.602
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	1.859.508		3.882.353
Overige vorderingen	6.4	828.788		773.180
Overlopende activa	6.5	486.649		382.360
			3.571.610	5.396.587
Liquide middelen	7		5.913.164	18.812.378
			15.353.628	28.912.736
Totaal activa			2.210.370.950	1.977.577.427

PASSIVA in €	ref.	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen	8		
Herwaarderingsreserve		1.178.376.189	957.566.201
Overige reserves		475.838.087	459.141.313
		1.654.214.276	1.416.707.514
Egalisatierekening	9		
Egalisatiererekening subsidies		64.844	36.583
		64.844	36.583
Voorzieningen	10		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		4.350.000	465.000
Overige voorzieningen		822.442	760.216
		5.172.442	1.225.216
Langlopende schulden	11		
Leningen overheid	11.1	17.831.838	20.232.515
Leningen kredietinstellingen	11.2	437.216.294	450.967.404
Derivaten	11.3	18.108.757	28.700.511
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.4	33.172.718	31.965.639
Overige langlopende verplichtingen	11.5	197.274	197.014
		506.526.881	532.063.083
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	11		
Schulden aan overheid	12.1	2.401.516	2.292.185
Schulden aan kredietinstellingen	12.2	21.896.463	9.237.719
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.3	9.962.623	4.718.229
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	12.4	2.728.604	3.346.145
Overige schulden	12.5	466.072	307.256
Overlopende passiva	12.6	6.937.229	7.643.497
		44.392.507	27.545.031
Totaal passiva		2.210.370.950	1.977.577.427

Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020 in €

Omschrijving	ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	13.1	104.077.607	102.680.235
Opbrengst Servicecontracten	13.2	2.681.412	2.682.094
Lasten Servicecontracten	13.3	2.644.282-	2.591.892-
Overheidsbijdragen	13.4	9.423	12.961
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13.5	12.391.042-	12.035.962-
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.6	31.637.297-	38.892.466-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13.7	17.333.171-	14.894.738-
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13	42.762.651	36.960.232
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		10.145-	9.918-
Toegerekende financieringskosten		0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	14	10.145-	9.918-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.1	13.179.420	16.826.940
Toegerekende organisatiekosten	15.2	77.207-	85.117-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	15.3	11.224.011-	15.154.558-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	1.878.202	1.587.265
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	3.836.582-	866.377-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	236.423.714	53.059.331
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	589.117	295.807
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	233.176.249	52.488.761
Opbrengst overige activiteiten	17.1	248.961	263.866
Kosten overige activiteiten	17.2	206.390-	292.901-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	17	42.571	29.035-
Overige organisatiekosten	18	616.033-	575.019-
Kosten omtrent leefbaarheid	19	1.520.399-	1.137.897-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	20.1	10.889.246-	12.419.542-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.2	16.811	20.193
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.3	14.015.031-	15.119.473-
Totaal van financiële baten en lasten	20	24.887.466-	27.518.822-
Totaal van resultaat voor belastingen		250.825.630	61.765.567
Belastingen	21	13.318.838-	8.188.052-
Resultaat uit deelnemingen	22	30-	64-
Totaal van resultaat na belastingen		237.506.762	53.577.451

Kasstroomoverzicht

	2020	2019	
Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
Huurontvangsten	106.315.060	102.093.384	
Vergoedingen	3.295.806	2.987.534	
Overheidsontvangsten	9.423	12.961	
Overige bedrijfsontvangsten	583.660	646.865	
Ontvangen interest	14.323	20.193	
Saldo ingaande kasstromen	110.218.272	105.760.937	
Uitgaven			
Erfpacht	2.192	2.136	
Betalingen aan werknemers	10.752.884	9.929.900	
Onderhoudsuitgaven	28.033.969	37.069.413	
Overige bedrijfsuitgaven	13.831.091	13.240.427	
Betaalde interest	14.946.795	15.664.510	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	77.739	84.348	
Verhuurdersheffing	10.905.294	8.864.599	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	417.014	264.613	
Vennootschapsbelasting	10.821.044	16.370.095	
Saldo uitgaande kasstromen	89.788.022	101.490.041	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	20.430.250	4.270.896	
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.543.756	15.118.851	
Verkoopontvangsten VOV na inkoop in dPi periode	1.543.434	1.644.365	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>13.087.190</i>	<i>16.763.216</i>	
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	6.840.351	9.080.754	
Woningverbetering	13.491.609	12.492.911	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Nieuwbouw verkoop	0	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.964.567	1.248.113	
Sloopuitgaven	235.517	11.945	
Investerings overig	423.927	93.955	
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	<i>22.955.971</i>	<i>22.927.678</i>	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.868.781	-6.164.462	
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	212.205	0	

Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	166.783	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		45.422	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-9.823.359	-6.164.462
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen		20.000.000	
Nieuwe ongeborgde leningen		0	
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	2.507.019	21.434.154	
Aflossing ongeborgde leningen	8.999.086	3.650.221	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.506.105	-5.084.375
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar		-899.214	-6.977.941

De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	2020	2019
Geldmiddelen aan het begin van de periode	18.812.378	25.790.319
Mutaties boekjaar	-899.214	-6.977.941
Wijziging kortgeld mutaties	-12.000.000	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.913.164	18.812.378

Waarderingsgrondslagen

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 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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

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

Impact corona

In maart 2020 is de impact van corona op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het coronavirus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is, zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen, mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de

toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Accolade en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

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 kende in 2020 één deelneming. Onderstaand is een overzicht van de bestaande deelnemingen over 2020:

- aandeelhouder van Accolade Vastgoed B.V. te Heerenveen (100% - opgeheven per 31-12-2020);

De omvang van de activa en passiva en het behaalde resultaat is gering van omvang. Daarom maakt Accolade gebruik van de vrijstelling consolidatie gebaseerd op artikel 2:407 lid 1 letter a BW en is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. Indien in deze jaarrekening wordt gesproken over Accolade dan heeft dat betrekking op de enkelvoudige jaarrekening. In de toelichting op de winst- en verliesrekening wordt de deelneming kort toegelicht.

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

Voorzieningen

Tot nu toe mochten voorzieningen gewaardeerd worden tegen hetzij de nominale waarde, hetzij tegen de contante waarde. Voor boekjaren vanaf 2020 is het verplicht om voorzieningen te waarderen tegen contante waarde, indien het effect van de tijds waarde van het geld materieel is. Dit geldt overigens niet voor voorzieningen voor latente belastingen; die mogen nog steeds worden gewaardeerd tegen nominale waarde of contante waarde.

De disconteringsvoet die gehanteerd wordt moet een disconteringsvoet voor belastingen zijn die zowel de actuele marktrente per balansdatum als de specifieke risico's van de verplichting weergeeft. De disconteringsvoet dient echter geen risico's weer te geven waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven al rekening is gehouden. De marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties is de meest geëigende invulling van de actuele marktrente. Bij het ontbreken van een liquide markt voor ondernemingsobligaties geldt het rendement op staatsleningen als meest geëigende invulling (RJ 252.306).

De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als rentelast (en niet als dotatie aan de voorziening als onderdeel van de bedrijfskosten).

Voor de jaarrekening 2020 heeft de wijziging van de waarderingsgrondslagen geen cijfermatige impact op de voorzieningen. Het aanpassen van waarderingsgrondslagen kwalificeert echter wel als stelselwijziging.

Onderhoud

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie 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.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

Indien sprake is van andere stelselwijzigingen wordt verwezen naar RJ 140 'Stelselwijzigingen'.

De impact van de stelselwijziging(en) op het vermogen en resultaat 2020 is verwaarloosbaar.

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 marktwaaarde. Accolade hanteert voor zowel het daeb als het Niet-daeb vastgoed in exploitatie de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Deze methode wordt in het verslagjaar 2020 gecontinueerd. Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een aantal schattingswijzigingen in de marktwaaarde 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 marktwaaarde. 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 2020 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

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

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

Prijrisico

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

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

Valutarisico

Accolade is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Accolade loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de markttrente. Accolade beheerst het renterisico door het risico over meerdere jaren te spreiden. 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, teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2020 in €	
Bankschuld	0
Bankvorderingen	6.000.000
Kredietlimiet	8.000.000
Lopende investeringsverplichtingen	-13.000.000
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2020-2022)	18.000.000
Totaal liquiditeitsrisico per 31 december 2020	19.000.000

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

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Accolade gebruik van meerdere banken. 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. Break clauses zijn niet afgesloten.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Woningcorporaties, leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Accolade heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen 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 bronnen voor lange termijn financiering.

Voor de beschikbaarheid van financiering voor het daeb bezit is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

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 waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Gescheiden verantwoording daeb/ niet-daeb

Stichting Accolade heeft de gescheiden verantwoording *daeb/* 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 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 kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording		
	Balans:	Winst-en-verliesrekening:	Kasstroomoverzicht:
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.	- Vastgoed in exploitatie	- Huuropbrengsten	- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
	- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	- Opbrengsten servicecontracten	- Verhuurderheffing
	- Vastgoed bestemd voor verkoop	- Verkoopopbrengsten en – lasten	- Desinvesteringskasstromen
	- Vastgoed in ontwikkeling	- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- Investeringskasstromen
	- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
	- Overlopende passiva		

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	- Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen	- Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen vastgoed ten dienste van de exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	- Vastgoed ten dienste van de exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties	- Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen Kasstroomoverzicht: - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
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% (2019 95%/5%).	- Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen	- Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, 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. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

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 huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend 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 in achtname van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Accolade waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

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

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

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

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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting Accolade bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Accolade hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld € 539 (66,7% van de maximale redelijke huur).
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Accolade hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. een onderhoudsnorm van € 2.018Hierbij is gekeken naar de meerjarige onderhoudslasten (conform de verduidelijkingen rondom onderhoud/beheer) waarbij de gemiddelde onderhoudsnorm per eenheid €1.924 bedraagt.
- 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 € 1.218

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

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

Uitgangspunten DAEB	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Een streefhuur van gemiddeld	539	525
Onderhoudsnorm	2.018	1.889
Beheernorm	1.218	1.233
Disconteringsvoet gemiddeld	5,40%	6,60%

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 opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

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

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:

Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;

Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;

- 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 vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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 vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Materiële vaste activa

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 waardeverminderingenverliezen.

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

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Optiepremie derivaten

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. 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.

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 waardeverminderingen.

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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Ze worden contant gemaakt tegen de netto vermogenskostenvoet.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 blijfkans.
- *De Voorziening opleidingen* wordt opgenomen tegen de nominale waarde van de opgebouwde rechten.
- *De Voorziening langdurig zieken* is gevormd voor de verplichte loondoorbetaling gedurende de periode van ziekte of arbeidsongeschiktheid voor betreffende medewerkers inclusief eventuele transitievergoeding. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de herstellkans en de blijfkans.

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 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 waardevermindervingsverliezen.

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
- verhuurderheffing

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 grondverkoop. 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.

Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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.

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 bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille -bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille -bestemd voor verkoop 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 voor bijna al 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 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1% (31 december 2019: 110,7%). Ultimo 2020 dient het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van ten minste 125% of hoger te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 5 jaar uit reservetekort kan komen met als uitgangspunt de stand per ultimo 2019. Het pensioenfonds verwacht hieraan op termijn te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Accolade heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Accolade. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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

Dit betreft een voorziening voor:

- de verplichting van Accolade tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door Accolade toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit Cao-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van Accolade.

Daarnaast neemt Accolade een vordering op voor:

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

Per 31 december 2020 en 31 december 2019 is geen sprake van voorzieningen of vorderingen ten aanzien van bovenstaande rechten of verplichtingen.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Bij de berekening van de verplichtingen en vorderingen met betrekking tot de vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van de fiscale eenheid. De fiscale eenheid bestaat uit Stichting Accolade en Accolade Vastgoed B.V.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Verwerking fiscaliteit

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

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Afwaardering bezit naar lagere WOZ waarde indien de WOZ waarde daling groter is dan 24%;
- 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.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarden van de deelnemingen sinds de voorafgaande jaarrekening zijn gewijzigd als gevolg van het door de deelnemingen behaalde resultaat voor zover dit aan Accolade wordt toegerekend.

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	eerste direct toerekenbaar toebedelen, restant o.b.v. FTE verdeling
Sociale Lasten	eerste direct toerekenbaar toebedelen, restant o.b.v. FTE verdeling
Pensioen Lasten	eerste direct toerekenbaar toebedelen, 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	o.b.v. FTE verdeling
Afschrijvingen kantoren, inventaris, werkplaats	o.b.v. FTE verdeling
Afschrijvingen vervoermiddelen	o.b.v. FTE verdeling
Vervoerskosten	o.b.v. FTE verdeling
Huisvestingskosten	o.b.v. FTE verdeling
Bestuurskosten	directe toerekening aan overige organisatie kosten
Kantoorkosten	o.b.v. FTE verdeling
Algemene kosten	obv grootboekrekening, directe toerekening

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

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

Leasing

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

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Waardering vastgoedbeleggingen

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 herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Kasstroomoverzicht

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

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. 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.

Toelichting op de balans

in €

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Omschrijving	Software
Stand per 31/12/2019	
Verkrijgingsprijzen	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Boekwaarde 31/12/2019	0
Investeringsen	782.795
Desinvesteringsen	0
Afschrijving desinvesteringsen	0
Afschrijvingen	19.570-
Boekwaarde 31/12/2020	763.225
Stand per 31/12/2020	
Aanschafwaarde	782.795
Cumulatieve afschrijvingen	19.570-
Boekwaarde 31/12/2020	763.225

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 en 2.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie 2020	DAEB vastgoed in exploitatie 2019	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	915.584.134	884.433.864	74.618.425	87.559.095
Cumulatieve waardeveranderingen	38.520.014-	53.179.145-	6.901.572-	14.285.799-
Niet gerealiseerde herwaarderingen	927.498.394	907.428.941	30.067.807	25.673.851
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0	0
Boekwaarden per 1 januari	1.804.562.514	1.738.683.660	97.784.660	98.947.147
Investerings	13.342.779	33.238.612	31.138	15.153-
Desinvesterings	5.645.153-	6.389.620-	4.361.882-	7.402.575-
Verkoop				
Desinvesterings Sloop	2.676.258-	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	15.408.436	18.960.408	2.881.548	1.861.285
Herwaardering	215.987.945	20.069.454	4.822.043	4.393.956
Boekwaarde 31 december	2.040.980.263	1.804.562.514	101.157.507	97.784.660
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	926.773.359	915.584.134	71.882.308	74.618.425
Cumulatieve waardeveranderingen	29.279.435-	38.520.014-	5.614.651-	6.901.572-
Niet gerealiseerde herwaarderingen	1.143.486.339	927.498.394	34.889.850	30.067.807
Boekwaarde 31 december	2.040.980.263	1.804.562.514	101.157.507	97.784.660

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 markthuurlaast 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 “marktwaaarde 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 markthuurlaast, 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 waarden marktwaaarde 2020’ 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, markthuurlaast, mutatiegraad DE en UP, disconteringsvoet en exit yield.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Markthuur:</i>	O.b.v. klasse, leegwaarde, bouwjaar, woningtype, oppervlakte en COROP gebied	
Woningen		Gemiddeld € 711
BOG		Gemiddeld € 1.402
Parkeren		Gemiddeld € 55
<i>Markthuurstijging</i>	n.v.t.	n.v.t.
Exit Yield:	Eindwaarde	n.v.t.
Woningen	Eindwaarde	Gemiddeld 8,15 %
BOG	Eindwaarde	n.v.t.
Parkeren		
<i>Leegwaarde:</i>	Geïndexeerde WOZ	Gemiddeld € 162.097
Woningen	Geïndexeerde WOZ	Gemiddeld € 11.613
Parkeren		
<i>Leegwaardestijging</i>	Leegwaardestijging	Gemiddeld 10,65% Gemiddeld 8,70%
Disconteringsvoet:	O.b.v. kenmerken, COROP gebied	Gemiddeld 6,49% UP
Woningen		Gemiddeld 7,51 DE
BOG		Gemiddeld 6,69% UP
Parkeren		
<i>Mutatie- en verkoopkans</i>	Minimale ondergrens 2%	Minimale ondergrens 4% (gemiddeld 9%).
<i>Onderhoud:</i>	Zie instandhoudingsonderhoud in bovenstaande tabellen	n.v.t.
Woningen		Gemiddeld € 1.630
BOG		Gemiddeld € 47
Parkeren		
<i>Technische splitsingskosten:</i>		n.v.t.
Woningen	n.v.t.	n.v.t.
BOG	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.	n.v.t.

Gehanteerde werkwijze taxaties DAEB en Niet-DAEB Portefeuille

In 2020 wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille volledig gewaardeerd door een externe taxateur. Het overige 2/3 deel is voorgaande jaren volledig gewaardeerd waardoor nu kan worden volstaan met een markttechnische update. Ook deze update wordt uitgevoerd door een externe taxateur.

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

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Toelichting op de marktwaarde full-versie

Over 2020 is de (totale) marktwaarde van het vastgoed gestegen met 13% van € 1.902 miljard tot € 2.142 miljard. In onderstaande tabel is het verloop van de ultimo marktwaarde 2019 (full-versie) naar marktwaarde ultimo 2020 (full-versie) in beeld gebracht.

Verloop marktwaarde

Portefeuille Omschrijving	DAEB			Niet-DAEB		
	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)
Marktwaarde 2019	1.804.563	0	0,00%	97.785	0	0,00%
Verkoop	1.799.274	-5.288	-0,29%	93.066	-4.719	-4,83%
Sloop	1.796.598	-2.676	-0,15%	93.066	0	0,00%
Overige voorraadmutaties	1.796.599	2	0,00%	93.087	21	0,02%
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	1.796.414	-186	-0,01%	93.087	0	0,00%
Contracthuur en leegstand	1.818.731	22.318	1,24%	94.305	1.218	1,25%
Maximaal redelijke huur	1.820.708	1.977	0,11%	94.305	0	0,00%
WOZ-waarde	1.809.557	-11.151	-0,62%	94.218	-87	-0,09%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	1.820.749	11.192	0,62%	95.190	972	0,99%
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.823.195	2.445	0,14%	95.190	0	0,00%
Versieverschil	1.822.525	-670	-0,04%	95.159	-32	-0,03%
Overdrachtskosten	1.800.418	-22.106	-1,23%	94.331	-827	-0,85%
Scenario bepaling	1.787.466	-12.952	-0,72%	94.331	0	0,00%
Macro-economische parameters	1.780.225	-7.241	-0,40%	94.000	-332	-0,34%
Mutatie- en verkoopkans	1.769.005	-11.219	-0,62%	93.167	-833	-0,85%
Reguliere huurstijging	1.768.776	-229	-0,01%	93.154	-13	-0,01%
Markthuur	1.772.570	3.794	0,21%	93.663	509	0,52%
Leegwaarde	1.877.120	104.550	5,79%	96.598	2.935	3,00%
Leegwaardestijging	1.886.976	9.856	0,55%	97.002	404	0,41%
Splitsings- en verkoopkosten	1.891.286	4.310	0,24%	97.141	139	0,14%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	1.872.611	-18.675	-1,03%	96.557	-583	-0,60%
Beheerkosten	1.870.795	-1.817	-0,10%	96.505	-53	-0,05%
Belastingen en verzekeringen	1.874.748	3.953	0,22%	96.664	159	0,16%
Verhuurderheffing	1.882.885	8.137	0,45%	96.745	81	0,08%
Disconteringsvoet	2.042.164	159.279	8,83%	101.375	4.630	4,73%
Exit yield	2.040.942	-1.222	-0,07%	101.157	-218	-0,22%
Wijziging waarderingsmodel	2.040.980	38	0,00%	101.157	0	0,00%
Marktwaarde 2020	2.040.980	0	0,00%	101.157	0	0,00%

Uit de tabel komt naar voren dat de parameters leegwaarde 5% en de disconteringsvoet (8%) de grootste invloed hebben op de waardestijging over 2020.

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 doorexploteer 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 2%. Daarnaast is de verkoopmutatiegraad gelijkgesteld aan de mutatiegraad bij door exploiteren, terwijl het handboek verschillende mutatiegraden hanteert. Accolade ziet dat een complex dat een verkoopbestemming krijgt niet sneller muteert dan bij door-exploiteren.

x € 1.000

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde	Scenario	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Basisscenario		2.040.980	101.157	2.142.137
Contractuur	1,0% hoger	2.051.004	101.624	2.152.628
Contractuur	1,0% lager	2.030.892	100.665	2.131.557
Markthuur	€ 25 hoger	2.051.477	101.480	2.152.957
Markthuur	€ 25 lager	2.028.703	100.620	2.129.323
Leegwaarde	10,0% hoger	2.048.781	101.576	2.150.357
Leegwaarde	10,0% lager	2.033.576	100.681	2.134.257
Disconteringsvoet	0,5% hoger	1.903.366	95.838	1.999.204
Disconteringsvoet	0,5% lager	2.286.519	110.990	2.397.509
Disconteringsvoet	1,0% hoger	1.805.477	91.759	1.897.236
Disconteringsvoet	1,0% lager	2.703.192	130.946	2.834.138

Tabel eenheden in exploitatie

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie 2020	DAEB vastgoed in exploitatie 2019	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019
Woningen	14.332	14.758	393	415
Intramuraal	501	501	0	0
Extramuraal	748	339	0	0
Overige woongelegenheden	0	54	0	0
Niet woongelegenheden	68	70	999	1.073
Per 31 december	15.649	15.722	1.392	1.488

De woz waarde op basis van WOZ beschikkingen per 01-01-2020 van Daeb en Niet Daeb woningen bedraagt respectievelijk € 2.001 miljoen en € 88 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 € 17,5 miljoen, te dekken.

De beleidswaarde van het Vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2020 ruim € 946 miljoen (31-12-2019: € 788 miljoen).

Waterval beleidswaarde 2020

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2020	2.040.980.263	101.157.507	2.142.137.770
1. Beschikbaarheid	70.247.420	1.251.622	71.499.042
2. Betaalbaarheid	-729.553.367	-5.510.474	-735.063.841
a. Huureffect	-641.848.429	-4.969.601	-646.818.030
b. Verhuurderheffingseffect	-87.704.938	-540.873	-88.245.811
3. Kwaliteit (onderhoud)	-240.970.606	-4.562.579	-245.533.185
4. Beheer	-281.249.123	-5.608.588	-286.857.711
Beleidswaarde 2020	859.454.587	86.727.488	946.182.075

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet (gemiddeld)	5,40%	6,60%
Streefhuur per maand per woning (gemiddeld)	€ 539	€ 525
Lasten onderhoud per jaar per woning (gemiddeld)	€ 2.018	€ 1.889
Lasten beheer per jaar per woning (gemiddeld)	€ 1.218	€ 1.233

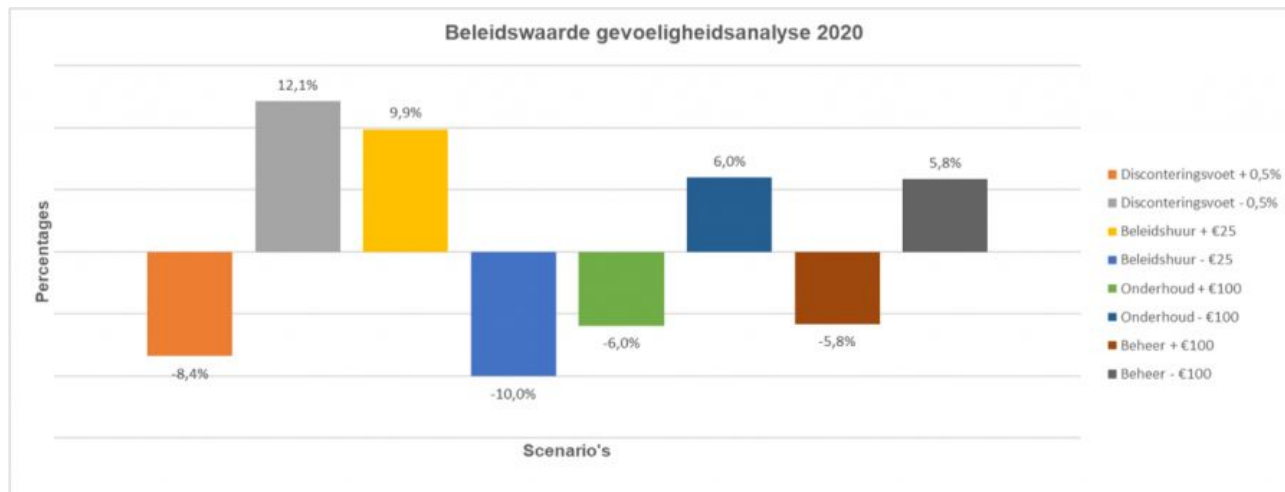
In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.b. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 79.568
Disconteringsvoet	0,5% lager	+/- € 114.953
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	+/- € 93.451
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-/- € 94.990
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-/- € 56.370
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	+/- € 56.370
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 55.220
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	+/- € 55.220

De reden, waarom de aanpassing in de onderhoudsnorm een veel kleiner effect heeft dan de aanpassing in de beheernorm, is het verschil in de eindwaardeberekening. De beheernorm wordt in ieder geval meegenomen in de eindwaardeberekening van de beleidswaarde. Voor de onderhoudsnorm geldt hierbij, dat de laagste van de twee

normen (marktwaaarde onderhouds- norm of de beleidswaaarde onderhoudsnorm 2x) in de eindwaardeberekening wordt meegenomen. Omdat in veel gevallen de laagste onderhoudsnorm van de twee die van de marktwaaarde is, zal de verandering van de beleidswaaarde onderhouds norm alleen in de 15-jaars kasstromen te zien zijn.

Effect op de beleidswaaarde in procenten:



Naar verwachting zullen 56 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 8,6 miljoen. De boekwaarde (marktwaaarde) van deze woningen bedraagt ultimo verslagjaar € 7,8 miljoen.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	Terugkoop plicht (MGE)	Terugkoop recht (SK*)	Totaal
Stand per 31/12/2019			
Verkrijgingsprijzen	6.385.508	22.700.711	29.960.641
Herwaarderingen	848.501	2.359.653	1.581.298
Boekwaarde 31/12/2019	7.234.009	25.060.364	32.294.373
Investeringsen	0	0	0
Desinvesteringsen	1.116.428-	1.163.012-	2.279.440-
Waardemutaties	718.017	3.357.617	4.075.634
Boekwaarde 31/12/2020	6.835.598	27.254.969	34.090.567
Stand per 31-12-2020			
Verkrijgingsprijzen	5.470.474	21.762.711	27.233.185
Herwaarderingen	1.365.124	5.492.258	6.857.382
Boekwaarde 31/12/2020	6.835.598	27.254.969	34.090.567

*) SK = Slimmer Kopen

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 217 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 37 verkocht met een terugkoopplicht en 180 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 2020 € 7,7 miljoen (2019: € 8,2 miljoen).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Omschrijving	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	Grondposities Niet-DAEB	Totaal
Stand per 31/12/2019				
Verkrijgingsprijzen	966.997		16.512.994	30.348.380
Niet gerealiseerde herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	351.000-		12.242.506-	19.629.710-
Boekwaarde 31/12/2019	615.997	0	4.270.488	4.886.485
Overheveling naar voorraad			4.270.488-	4.270.488-
Boekwaarde 31/12/2019	615.997	0	0	615.997
Investerings	19.314.751	31.138	0	19.345.889
Desinvesterings	0	0	0	0
Afgeboekte projectkosten	3.192-	0	0	3.192-
Voorziening ORT	3.885.000	0		3.885.000
Onrendabele Top	4.254.074-	0		4.254.074-
Waarde mutaties	0	0	0	0
Overboekingen naar exploitatie	13.342.778-	31.138-		13.373.916-
Boekwaarde 31/12/2020	6.215.704	0	0	6.215.704
Stand per 31/12/2020				
Verkrijgingsprijzen	6.935.778	0	0	6.935.778
Niet gerealiseerde herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	720.074-	0	0	720.074-
Boekwaarde 31/12/2020	6.215.704	0	0	6.215.704

3. Materiële vaste activa

3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Omschrijving	Kantoor	Inventarissen	Vervoer-middelen	Automatisering	Totaal
Stand per 31/12/2019					
Verkrijgingsprijzen	5.315.285	511.667	127.194	415.951	6.370.097
Cumulatieve afschrijvingen	1.493.677-	385.025-	124.910-	317.394-	2.321.006-
Boekwaarde 31/12/2019	3.821.608	126.642	2.284	98.557	4.049.091
Investerings	20.869	12.820	49.760	340.478	423.927
Desinvesteringen	20.237-	21.443-	57.465-	44.224-	143.369-
Afschrijving desinvesteringen	20.237	21.443	57.465	44.224	143.369
Afschrijvingen	209.287-	53.697-	1.828-	101.370-	366.182-
Boekwaarde 31/12/2020	3.633.190	85.765	50.216	337.665	4.106.836
Stand per 31/12/2020					
Aanschafwaarde	5.315.917	503.044	119.489	712.205	6.650.655
Cumulatieve afschrijvingen	1.682.727-	417.279-	69.273-	374.540-	2.543.819-
Boekwaarde 31/12/2020	3.633.190	85.765	50.216	337.665	4.106.836

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

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

4. Financiële vaste activa

Omschrijving	Deelnemingen	Latente belasting-vordering	Te vorderen subsidies	Optie premie derivaten	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde 31/12/2019	30	7.632.613	36.583	716.089	972.741	9.358.056
Dotatie	0	1.583.997	37.684	0	64.742	1.686.423
Vrijval	0	2.638.770-	0,00	491.747-	23.462-	3.153.979-
Resultaten	30-		0,00	0	0	30-
Ontvangsten	0		9.423-	0	177.827-	187.250-
Boekwaarde 31/12/2020	0	6.577.840	64.844	224.342	836.194	7.703.220

Per 30 november 2020 is besloten Accolade Vastgoed B.V. te onbinden, op 31 december 2020 is ontbinding voltooid met de uitschrijving bij de kamer van koophandel.

De te vorderen subsidies zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben betrekking op Brim subsidies (monumenten) en een SDE subsidie (Stimulering Duurzame Energieproductie).

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

Latente belasting vordering	Disagio leningen	Derivaten	Afschrijvings-potentieel	Totaal
Saldo per 31/12/2019	629.762	7.002.851	0	7.632.613
Dotatie	0	0	1.583.997	1.583.997
Vrijval	109.711-	2.529.059-	0	2.638.770-
Saldo per 31/12/2020	520.051	4.473.792	1.583.997	6.577.840

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,48%. Dit percentage is afgeleid uit de voor de Accolade geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020 van 3,3%, onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2020-2031.

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 derivaten is opgenomen voor het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering (0) en de waardering in de jaarrekening van de derivaten minus de optie premie derivaten € 17,9 miljoen).

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 5 en 36 jaar.

Het nominale bedrag van het volledige verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering heeft een omvang van circa € 400 miljoen (de nominale latentie bedraagt 25 procent van € 400 miljoen is € 100 miljoen). Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Overige vorderingen	BTW 10 jaarstermijn	Startersleningen	Totaal
Saldo per 31/12/2019	93.848	878.893	972.741
Dotatie	0	64.742	64.742
Overheveling	0	0	0
Vrijval	23.462-	0	23.462-
Ontvangsten		177.827-	177.827-
Saldo per 31/12/2020	70.386	765.808	836.194

Ondere de post Startersleningen is de rekening courant verhouding met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting opgenomen. Dit is een rekening courant verhouding voor het verstrekken van Corporatie Startersleningen. Per 31 december 2020 zijn 27 Corporatie Startersleningen verstrekt.

5. Voorraden

5.1. Grondposities

5.1. Grondposities		
Grondposities	4.687.980	4.270.488
Totaal grondposities	4.687.980	4.270.488

Verloop overzicht grondposities

Omschrijving	Grondposities Niet-DAEB
Boekwaarde 31/12/2019	0
Overheveling van ontwikkeling	4.270.488
Boekwaarde 31/12/2019	4.270.488
Investerings	0
Desinvesterings	0
Waarde mutaties	417.492
Boekwaarde 31/12/2020	4.687.980
Stand per 31/12/2020	
Verrijgingsprijzen	16.512.994
Cumulatieve waardeveranderingen	11.825.014-
Boekwaarde 31/12/2020	4.687.980

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

5.2. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31/12/20	31/12/19
Voorraad teruggekochte VOV woningen	1.180.874	433.283
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	1.180.874	433.283

De voorraad koopwoningen per 31-12-2020 heeft betrekking op 7 nog niet verkochte woningen (2019: 3 woningen).

Vorraad koopwoningen

Saldo 31-12-2019	433.283
bij: aangekochte cq opgeleverde koopwoningen	1.964.567
af: opbrengst verkochte koopwoningen	1.543.434
bij: resultaten	326.458
Saldo 31-12-2020	1.180.874

Specificatie voorraad koopwoningen 31-12-2019

Ingekocht VOV voor doorverkoop Slimmer Kopen 2020: 4 woningen	602.889
Ingekocht VOV voor doorverkoop MGE 2020: 3 woningen	577.985
Totaal	1.180.874

6. Vorderingen

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

6.1. Huurdebiteuren

	31/12/20	31/12/19
Huidige huurders	497.812	382.335
Vertrokken huurders	413.946	388.757
	911.758	771.092
af: voorziening wegens oninbaarheid	626.000-	513.000-
Totaal huurdebiteuren	285.758	258.092

De huurachterstanden van huidige huurders bedragen ultimo boekjaar 2020 0,47% (2019: 0,37%) van de bruto jaarhuur. In 2020 werd een bedrag van € 318.911,- (2019: € 223.900,-) voor oninbare vorderingen ten laste van het resultaat geboekt.

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

6.2 Overheid

	31/12/20	31/12/19
Subsidies Wet Maatschappelijke ondersteuning	47.907	37.602
Overig	63.000	63.000
Totaal overheid	110.907	100.602

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31/12/20	31/12/19
Vennootschapsbelasting	1.859.508	3.864.629
Omzetbelasting	0	17.724
Totaal belastingen en sociale premies	1.859.508	3.882.353

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

6.4 Overige vorderingen

	31/12/20	31/12/19
Overige	487.954	560.993
Vordering inzake schadeuitkeringen	398.834	154.158
Verkoop woningen	0	127.029
	886.788	842.180
af: voorziening wegens oninbaarheid	58.000-	69.000-
Totaal overige vorderingen	828.788	773.180

6.5. Overlopende activa

	31/12/20	31/12/19
Overige	486.649	382.360
Totaal overlopende activa	486.649	382.360

7. Liquide middelen

	31/12/20	31/12/19
Kas en bank	5.913.164	18.812.378
Totaal liquide middelen	5.913.164	18.812.378

Accolade heeft de bankrekeningen gekoppeld in een compensabel stelsel. Bij de Bank Nederlandse Gemeenten loopt een kredietfaciliteit van € 8 miljoen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Mutatieoverzicht 2020

Omschrijving	Ongerealiseerde herwaarderings-reserve DAEB	Ongerealiseerde herwaarderings-reserve Niet-DAEB	Overige reserve	Totaal
Saldo per 31/12/2019	927.498.394	30.067.807	459.141.313	1.416.707.514
Gerealiseerde herwaardering agv verkoop	3.747.723-	1.971.267-	5.718.990	0
Gerealiseerde herwaardering agv sloop	2.148.218-	0	2.148.218	0
Waardemutatie (Marktwaaarde minus Hiko)	221.883.886	6.793.310	228.677.196-	0
Resultaat	0	0	237.506.762	237.506.762
Saldo per 31/12/2020	215.987.945	4.822.043	16.696.774	237.506.762

Mutatieoverzicht 2019

Omschrijving	Ongerealiseerde Herwaarderings-reserve DAEB	Ongerealiseerde Herwaarderings-reserve Niet-DAEB	Overige reserve	Totaal
Saldo per 31/12/2018	907.428.940	25.673.851	430.027.273	1.363.130.064
Gerealiseerde herwaardering agv verkoop	4.395.404-	1.713.884-	6.109.287	0
Gerealiseerde herwaardering agv sloop	0	0	0	0
Waardemutatie (Marktwaarde minus Hiko)	24.464.858	6.107.840	30.572.698-	0
Resultaat	0	0	53.577.451	53.577.451
Saldo per 31/12/2019	927.498.394	30.067.807	459.141.313	1.416.707.514

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 2020 beschikbaar als vrij vermogen.

De totale ongerealiseerde herwaardering bedraagt per 31 december 2020 ruim € 1.178 miljoen, dit betreft het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.196 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het beleid van Stichting Accolade. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel resultaatbestemming

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

9. Egalisatierekening subsidies

Mutatieoverzicht

Omschrijving	Egalisatie-rekening subsidies
Saldo per 31/12/2019	36.583
Investerings	37.684
Desinvesterings	0
Ontvangsten	9.423-
Saldo per 31/12/2020	68.844

10. Voorzieningen

Mutatieoverzicht

Omschrijving	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	Overige voorzieningen	Totaal
Saldo per 31/12/2019	465.000	760.216	1.225.216
Dotatie	4.350.000	62.226	4.412.226
Onttrekkingen	465.000-	0	465.000-
Saldo per 31/12/2020	4.350.000	822.442	5.172.442

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.

Voor een toelichting op de stelselwijziging verwijzen we naar de waarderingsgrondslagen.

Specificatie voorziening onrendabele investeringen:

Omschrijving	Saldo per 31-12-2019	Dotatie	Onttrekkingen	Saldo per 31-12-2020
41432 Bottinge Commanderiej	465.000		465.000-	0
61020 Skoalhus		1.250.000		1.250.000
Verduurzaming		3.100.000		3.100.000
Totaal	465.000	4.350.000	465.000-	4.350.000

Specificatie voorziening overig:

	31/12/20	31/12/19
Voorziening jubileum uitkering	444.826	465.610
Voorziening langdurig zieken	62.054	44.707
Voorziening opleidingen	315.562	249.899
Totaal voorziening overig	822.442	760.216

11. Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Omschrijving	Stand per 31-12-2020	Aflossingen 2021	Resterende looptijd >1jaar <5jaar	Resterende looptijd > 5jaar
Leningen overheid	20.232.515	2.400.677	7.271.482	10.560.356
Leningen kredietinstellingen	421.127.518	21.896.463	62.563.993	336.667.062

11.1. en 11.2 Leningen overheid en kredietinstellingen

	31/12/20	31/12/19
Leningen overheid (11.1)	17.831.838	20.232.515
Leningen kredietinstellingen (11.2)	399.231.055	433.127.518
Swaption (11.2)	37.985.239	17.839.886
Totaal leningen kredietinstellingen	455.048.132	471.199.919

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

Het vervalschema van de langlopende schulden van 2022 tot en met 2025 is hieronder weergegeven:

Omschrijving	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Leningen overheid	2.376.628	2.022.960	1.599.130	1.272.764
Leningen kredietinstellingen	8.329.187	18.949.449	17.609.259	17.676.098

De mutaties in 2020 van de leningen kunnen als volgt worden toegelicht:

Omschrijving	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Saldo per 31/12/2019	22.500.901	442.365.218	464.866.119
Af: reguliere aflossingen 2020	2.268.386-	9.237.700-	11.506.086-
Saldo per 31/12/2019	20.232.515	433.127.518	453.360.033
Bij: aangetrokken leningen 2020	0	0	0
Af: terugstorting op Flex lening		12.000.000-	12.000.000-
Af: extra aflossingen 2020	0		
Saldo per 31/12/2020	20.232.515	421.127.518	441.360.033
Af: reguliere aflossingen 2021	2.400.677-	21.896.463-	24.297.140-
Saldo per 31/12/2020	17.831.838	399.231.055	417.062.893

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

Accolade heeft een flex lening met een hoofdsom van € 15 mln, ultimo boekjaar is hiervan € 3 mln opgenomen.
(2019: € 15 mln)

Het is van belang dat de rente-exposure 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 de exposure per jaar weergegeven.

Jaar	Percentage
2022	4%
2023	6%
2024	5%
2025	5%
2026	5%
2027	4%
2028	2%
2029	4%
2030	4%

De duration van de portefeuille bedraagt 15,2 jaar. Het gemiddelde rentepercentage op de totale leningportefeuille bedraagt 3,3%.

De marktwaarde van de leningen is berekend met peildatum 31 december 2020 en bedraagt € 721 miljoen. De marktwaarde wordt berekend door het contant maken van de kasstromen (rente en aflossing). Hiervoor hanteert Accolade de yieldcurve.

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 404 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is 92% van de totale leningportefeuille. Het resterende deel is grotendeels geborgd door gemeentelijke garanties.

Swaption

Omschrijving	Swaption
Saldo per 31/12/2019	17.839.886
Mutatie	21.481.000
Vrijval	1.335.647-
Saldo per 31/12/2020	37.985.239

Dit betreft de marktwaarde van de swap van de extendable leningen op het eind van het eerste rente tijdvak. Deze marktwaarde wordt lineair afgeschreven op basis van de restant looptijd van de leningen.

11.3 Derivaten

Omschrijving	Derivaten
Saldo per 31/12/2019	28.700.511
Vrijval einde looptijd 1e tijdvak	21.481.000-
Waarde mutatie	10.889.246
Saldo per 31/12/2020	18.108.757

Onder de leningen is een bedrag van € 17,9 miljoen voor 2 extendible leningen opgenomen. Dit type leningen valt onder de huidige definitie van derivaten zoals door het ministerie is bepaald. Ultimo 2020 is voor deze leningen ,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 Extendibles is door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau vastgesteld.

Soort derivaat	Nominale waarde 31-12-2020	Marktwaarde 31- 12-2020	Nominale waarde 31-12- 2019	Marktwaarde 31- 12-2019
Basisrente leningen	128.000.000	n.v.t	118.000.000	n.v.t
Extendibles	17.900.000	18.108.000	27.900.000	28.701.000
Totaal	145.900.000	18.108.000	145.900.000	28.701.000

11.4. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht (SK*)	Totaal
Boekwaarde per 31/12/2019			
Verkrijgingsprijzen	6.385.508	22.700.711	29.086.219
Herwaarderingen	763.101	2.116.319	2.879.420
Boekwaarde 31/12/2019	7.148.609	24.817.030	31.965.639
Investerings			0
Desinvesterings	1.095.996-	1.092.641-	2.188.637-
Waardemutaties	638.916	2.756.800	3.395.716
Boekwaarde 31/12/2020	6.691.529	26.481.189	33.172.718

*) SK = Slimmer Kopen

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht (SK*)	Totaal
Boekwaarde per 31-12-2020			
Verkrijgingsprijzen	5.470.474	21.762.711	27.233.185
Herwaarderingen	1.221.055	4.718.478	5.939.533
Boekwaarde 31/12/2020	6.691.529	26.481.189	33.172.718

*) SK = Slimmer Kopen

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 217 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 37 verkocht met een terugkoopplicht en 180 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.

11.5. Overige langlopende verplichtingen

Omschrijving	Waarborgsommen	Erfpacht Canon	Totaal
Saldo per 31/12/2019	58.414	138.600	197.014
Bij: mutatie	2.339	0	2.339
Af: vrijval	479-	1.600-	2.079-
Saldo per 31/12/2020	60.274	137.000	197.274

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

12. Kortlopende schulden

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

12.1 Schulden aan de overheid

	31/12/20	31/12/19
Aflossingen leningen overheid volgend boekjaar	2.400.677	2.268.385
Overige	839	23.800
Totaal schulden aan overheid	2.401.516	2.292.185

12.2. Schulden aan kredietinstellingen

	31/12/20	31/12/19
Aflossingen volgend boekjaar	21.896.463	9.237.719
Totaal schulden aan kredietinstellingen	21.896.463	9.237.719

Naast de reguliere aflossingen worden er 2021 ook 4 fixe-leningen afgelost van totaal € 17,1 miljoen. (2019: 1 lening van € 5,2 mln)

Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen is 4,46%.

12.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31/12/20	31/12/19
Crediteuren	9.962.623	4.718.229
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.962.623	4.718.229

12.4. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31/12/20	31/12/19
Omzetbelasting	2.456.137	3.061.590
Loonbelasting	272.467	284.555
Totaal belastingen en sociale premies	2.728.604	3.346.145

12.5. Overige schulden

	31/12/20	31/12/19
Waarde vakantieuren	352.708	263.294
Overige	113.364	43.962
Totaal overige schulden	466.072	307.256

12.6. Overlopende passiva

	31/12/20	31/12/19
Transitorische rente	5.030.735	5.118.599
Afrekening servicekosten	237.000	263.000
Vooruitontvangen huur	1.118.552	972.080
Overlopende facturen	542.442	1.278.318
Overig	5.500	11.500
Totaal overlopende passiva	6.934.229	7.643.497

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Niet in de balans opgenomen rechten

Koopwoningen Hazzefjild

Accolade heeft in 2004 32 koopwoningen verkocht waarbij een renteloze lening is verstrekt. Er is geen looptijd afgesproken. Bij doorverkoop worden de leningen afgelost. Het totaal van de per balansdatum bij doorverkoop terug te ontvangen renteloze lening bedraagt € 428.000,- voor 15 woningen (2019: € 428.000,- voor 15 woningen).

STEP subsidies

De goedgekeurde (nog te ontvangen) subsidies voor STEP investeringen bedraagt ruim € 0,4 miljoen (2019: € 1,0 mln).

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

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

Te betalen:	€ 70.000
Binnen één jaar	€ 70.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 0

De huurverplichtingen lopen tot en met december 2021.

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 78.000 (2019: € 63.000) aan betaalde huur verwerkt.

Operational lease

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

Te betalen:	€ 247.000
Verplichtingen < 1 jaar	€ 121.000
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	€ 126.000
Verplichtingen > 5 jaar	€ 0

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 110.000 (2019: € 103.000) aan betaalde leasekosten verwerkt.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en duurzaamheids investeringen tot een bedrag van € 13,4 miljoen (2019: € 2,7 miljoen).

Specificatie:	31/12/20	31/12/19
Nieuwbouw	7.800.000	2.400.000
Renovatie	1.200.000	0
Duurzaamheids investeringen	4.400.000	300.000
Totaal investeringsverplichtingen	13.400.000	2.700.000

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Accolade onderhoudsverplichtingen aangegaan voor € 1,6 mln (2019: € 2,0 mln). De uitvoeringen van de werkzaamheden zal binnen één jaar plaatsvinden.

Heffing Saneringsfonds

Accolade zal de komende 5 jaar naar verwachting in totaal € 5,4 miljoen moeten afdragen aan opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Obligo WSW

De obligoverplichting aan het WSW bedraagt per 31-12-2020 € 15,5 miljoen. Deze obligo is gebaseerd op een geborgde leningportefeuille van ruim € 404 miljoen.

Claims

Ultimo 2020 heeft Accolade geen claims ontvangen.

Toelichting op de winst - en verliesrekening

13. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

13.1 Huuropbrengsten

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

	2020	2019
Te ontvangen netto huur DAEB		
Woonruimte	94.980.304	93.065.671
Bedrijfsruimte	116.907	121.973
Maatschappelijk Vastgoed	1.611.902	1.673.957
Intramuraal Zorgvastgoed	3.608.545	3.537.960
Overig	5.353	5.177
Totaal te ontvangen netto huur DAEB	100.323.011	98.404.738
Af: huurderiving wegens projectleegstand	596.089-	300.986-
huurderiving wegens marktleegestand	509.952-	429.844-
Totaal huur DAEB	99.216.970	97.673.908
Te ontvangen netto huur Niet DAEB		
Woonruimte	3.810.302	3.930.927
Bedrijfsruimte	687.704	691.438
Parkeergelegenheid	576.896	583.387
Overig	885	2.108
Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB	5.075.787	5.207.860
Af: huurderiving wegens projectleegstand	34.702-	77.465-
huurderiving wegens marktleegestand	180.448-	124.068-
Totaal huur Niet DAEB	4.860.637	5.006.327
Totaal te ontvangen netto huur DAEB	100.323.011	98.404.738
Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB	5.075.787	5.207.860
Af: huurderiving wegens leegstand	105.398.798	103.612.598
	1.321.191-	932.363-
Totaal huren	104.077.607	102.680.235

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

- de huurverhoging per 1 juli 2020
- de oplevering van 0 nieuwbouwwoningen
- de sloop van 31 woningen
- de verkoop van 62 woningen
- de verkoop van 75 garages

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

	2020	2019
Gemeente Smallingerland	34.589.757	34.037.310
Gemeente Heerenveen	28.435.770	27.649.665
Gemeente Sudwest-Fryslân	15.867.622	15.705.072
Gemeente De Fryske Marren	15.179.303	14.954.318
Gemeente Waadhoeke	9.887.512	9.829.458
Gemeente Tytsjerksteradiel	1.175.677	1.169.718
Gemeente Dantumadeel	214.788	219.379
Gemeente Kollumerland	48.369	47.678
	105.398.798	103.612.598

13.2 Opbrengst servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	2.989.011	2.988.024
Af: huurderiving wegens leegstand	70.599-	42.930-
	2.918.412	2.945.094
Af: afrekening servicekosten	237.000-	263.000-
Totaal opbrengst servicecontracten	2.681.412	2.682.094

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassingen van de vergoedingen per 1 juli 2020
- oplevering 0 van nieuwbouwwoningen

13.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Glasfonds	189.799	166.833
Servicefonds	651.227	691.865
Energie	934.270	887.871
Schoonmaakkosten	518.748	516.152
Huismeester	44.873	52.989
Overige	305.365	276.182
Totaal lasten servicecontracten	2.644.282	2.591.892

13.4 Overheidsbijdragen

	2020	2019
BRIM subsidies	8.767	8.767
Overige	656	4.194
Totaal overheidsbijdragen	9.423	12.961

13.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	12.391.042-	12.035.962
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.391.042-	12.035.962

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.

13.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud (cyclisch)	20.186.165	27.554.463
Groot onderhoud (cyclisch)	4.486.109	4.353.271
Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (cyclisch)	438.577	427.585
Klachtenonderhoud	3.853.639	3.750.746
Mutatie-onderhoud	2.672.807	2.575.949
Subtotaal	31.637.297	38.662.013
Bij: toegerekende organisatiekosten	215.697	230.453
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	31.852.994	38.892.466

In 2020 is voor een bedrag van € 13,2 miljoen (2019: € 13,3 miljoen) aan woningverbeteringen en verduurzaming geactiveerd. De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals opgenomen in de waarderingsgrondslagen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

13.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	10.905.294	8.864.599
Saneringsheffing	0	0
Onroerend zaak belasting	4.105.463	4.091.800
Waterschapslasten	1.454.351	1.261.894
Brand-Storm verzekering	442.621	388.160
EPA keuringen	423.248	284.035
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.194	4.250
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	17.333.171	14.894.738

14. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0
Af: Toegerekende organisatiekosten	10.145-	9.918-
Af: Faalkosten koopwoningen	0	183.129-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.145-	193.047-

Er zijn geen woningen verkocht in 2020 (2019: 0 woningen)

15. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

15.1 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
Bruto verkoopresultaat DAEB woongelegenheden	6.496.117	7.648.186
Bruto verkoopresultaat Niet DAEB woongelegenheden	4.797.581	5.352.256
Bruto verkoopresultaat Niet DAEB niet woongelegenheden	637.222	2.595.000
Bruto verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden	1.635.664	1.708.089
Bruto verkoopresultaat resultaat vastgoedportefeuille	13.566.584	17.303.531
af: verkoopkosten	387.164-	476.591-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.179.420	16.826.940

In 2020 zijn er 62 woningen (2019: 76 woningen), 73 garages (2019: 0 garages) en 0 bedrijfsruimtes verkocht (2019: 17 bedrijfsruimte) uit het bestaand bezit. Van de verkochte woningen zijn 2 met een starterslening verkocht (2019: 4 woningen).

15.2 Toegerekende Organisatie kosten

	2020	2019
Lonen en salarissen verkoopafdeling	53.789-	59.891-
Overige indirecte kosten	23.418-	25.226-
Totaal toegerekende organisatiekosten	77.207-	85.117-

15.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
Boekwaarde verkopen DAEB zelfstandige woningen	5.645.153-	6.389.620-
Boekwaarde verkopen Niet DAEB zelfstandige woningen	3.672.201-	4.840.030-
Boekwaarde verkopen Niet DAEB niet woongelegenheden	689.681-	2.562.545-
Boekwaarde verkopen Verkoop onder Voorwaarden	1.216.976-	1.362.363-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.224.011-	15.154.558-

16. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	954.074-	816.000-
Afwaardering verduurzaming in ontwikkeling	3.300.000-	0
Op(af)waardering Grondposities (o.b.v. taxaties)	417.492	65.205
Waardeverminderingen a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	0	115.582-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.836.582-	866.377-

	2020	2019
DAEB in exploitatie	244.739.160	72.393.605
Investerings Daeb	13.342.779-	33.243.384-
Desinvesterings Sloop DAEB	2.676.258-	0
Terugname ORT opgeleverde projecten DAEB	0	7.779.000
Niet-DAEB in exploitatie	7.734.729	6.114.957
Investerings Niet Daeb	31.138-	15.153
Desinvesterings Sloop Niet DAEB	0	0
Terugname ORT opgeleverde projecten Niet DAEB	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	236.423.714	53.059.331

Specificatie niet gerealiseerde waardeveranderingen

x € 1.000

	Daeb	Niet Daeb
Voorraadmutaties	358	336-
Wijziging overig objectgegevens	26.596	2.104
Methodische wijzigingen	35.729-	859-
Wijziging mutatiekans	11.219-	833-
Wijziging disconteringsvoet	159.279	4.630
Wijziging onderhoud en mutatieonderhoud	18.675-	583-
Wijziging leegwaarde	104.550	2.935
Wijziging overige waarderingsparameters	19.579	677
Totaal	244.739	7.735

16.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht	58.673	41.255-
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht	530.444	337.062
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	589.117	295.807

17. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

17.1 Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengst doorberekende salariskosten	236.743	247.331
Opbrengst beheersvergoedingen woningen in beheer	12.218	16.535
Totaal opbrengst overige activiteiten	248.961	263.866

17.2 Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten salaris	150.055-	210.858-
Toegerekende organisatiekosten overig	56.335-	82.043-
Totaal kosten overige activiteiten	206.390-	292.901-

18. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Kosten ten aanzien van het jaarverslag	286.806-	229.864-
Toegerekende organisatiekosten salaris	127.040-	131.375-
Toegerekende organisatiekosten overig	202.187-	213.780-
Totaal overige organisatiekosten	616.033-	575.019-

19. Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	431.171-	235.449-
Mens gerelateerde leefbaarheid	14.157-	15.669-
Toegerekende organisatiekosten salaris	922.636-	758.793-
Toegerekende organisatiekosten overig	152.435-	127.986-
Totaal leefbaarheid	1.520.399-	1.137.897-

20. Totaal van financiële baten en lasten

20.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

	2020	2019
Waarde mutatie derivaten (extendible leningen)	10.889.246-	12.419.542-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	10.889.246-	12.419.542-

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

20.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Rente op financiële vaste activa, startersleningen	10.760	7.267
Rente op liquide middelen	4.268	8.439
Overige rentebaten	1.783	4.487
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.811	20.193

20.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente langlopende schulden		
- Leningen overheid	826.634-	958.335-
- Leningen kredietinstellingen	13.873.937-	14.382.350-
Vrijval swaption	1.335.647	1.044.190
Vrijval optie premie derivaten	491.747-	673.726-
Totaal rente langlopende schulden	13.856.671-	14.970.221-
Rente kortlopende schulden		
- Rente op liquide middelen	50.588-	53.592-
- Overige rentelasten	0	27-
Totaal rente kortlopende schulden	50.588-	53.619-
Financieringskosten	107.772-	95.633-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.015.031-	15.119.473-
De rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd:		
Rentelasten van leningen met een vaste rente	14.727.900-	15.378.814-
Rentelasten van leningen met een variabele rente	27.329	38.129
Overige	843.900	370.464
Totaal rentelasten langlopende schulden	13.856.671-	14.970.221-

De grondposities vertegenwoordigen een waarde van € 4,7 miljoen. De rentelasten van de grondposities komen direct ten laste van het resultaat en bedragen op basis van 3,3% € 155.000.

21. Belastingen

	2020	2019
Acute belasting 2020	13.976.080-	
Acute belasting 2019	533.991	12.707.759-
Acute belasting 2018	1.178.024	329.159
Acute belasting 2017	0	2.377.877
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	1.583.997	0
Mutatie latentie disagio	109.711-	185.281-
Mutatie latentie derivaten	2.529.059-	1.997.952
Totaal belastingen	13.318.838-	8.188.052-

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

Samenstelling fiscaal resultaat

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening	250.826	61.766
Projectresultaat	0	2.800-
Terugname ingezette WOZ -daling	30.678	27.827
Verkopen	835	1.672-
Afchrijvingen	2.900-	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	237.012-	53.355-
Overige waardeveranderingen	3.836	866
Overige posten	845-	759
Saneringsheffing	0	0
Herinvesteringsreserve	2.822-	0
Disagio/rente	494-	531-
Derivaten	10.889	12.420
	197.835-	16.486-
Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek	52.991	45.280
Afschrijvingen	3.286	422
Terugname ingezette WOZ -daling	30.678-	27.827-
Rentelasten	14.859	15.630
Overige posten	371	
Grondslag voor renteaftrek	40.829	33.505
Maximale rente aftrek 30%	12.249	10.052
Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten	15.230	15.650
Beperking rente aftrek (ATAD)	2.981	5.599
Fiscaal resultaat	55.972	50.879
Fiscale verlies compensatie	0	0
Belastbaar bedrag	55.972	50.879
Verschuldigde winstbelasting 16,5% van € 200 (2019: 19%)	33	38
Verschuldigde winstbelasting 25% van € 55.972 - € 200	13.943	12.670
Totaal verschuldigde winstbelasting	13.976	12.708

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. De effectieve belastingdruk over 2020 is 5,3% (2019: 13,3%).

De aangifte t/m 2017 zijn definitief, 2018 en 2019 zijn ingediend.

22. Resultaat uit deelnemingen

	2020	2019
Accolade Vastgoed B.V.	30-	64-
Totaal resultaat deelnemingen	30-	64-

Overige toelichtingen op het resultaat

Verhuurderheffing

	2020	2019
Verhuurderheffing	11.065.295	10.294.599
Vermindering verhuurderheffing door transformatie	0	-20.000
Vermindering verhuurderheffing door nieuwbouw onder 1e aftoppingsgrens	-160.000	-1.410.000
Totaal verhuurderheffing	10.905.295	8.864.599

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2020	2019
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie:		
Immateriële vaste activa	19.570-	0
Kantoor	209.287-	210.100-
Inventarissen	53.697-	55.522-
Vervoermiddelen	1.828-	17.975-
Automatisering	101.370-	138.487-
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	385.752-	422.084-

Lonen en salarissen

	2020	2019
Bruto salaris	7.839.023-	7.227.546-
Ziekengeld	79.733	34.262
Inleenkrachten	672.884-	368.472-
Sociale lasten	1.196.526-	1.209.723-
Pensioenlasten	1.201.513-	1.075.978-
Overige personeelskosten	629.730-	1.430.775-
Totaal lonen en salarissen	11.459.943-	11.278.232-

Het bruto salaris is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd met een CAO aanpassing van 2,25% (2019: 3,25%).

Eind 2020 had de corporatie 147,4 (2019: 146,4) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Accolade heeft geen medewerkers in dienst die buiten Nederland werkzaam zijn.

Overige bedrijfslasten

	2020	2019
Vervoerskosten	228.185-	252.077-
Huisvestingskosten	401.602-	402.450-
Kosten Toezichthouders (RVC)	112.025-	128.211-
Kantoorkosten	1.806.601-	1.577.563-
Algemene kosten *)	1.759.969-	1.642.966-
Totaal overige bedrijfslasten	4.308.382-	4.003.267-
*) Specificatie Algemene kosten		
Dotatie voorziening Huurdebiteuren	318.911-	223.900-
Dotatie voorziening Overige Debiteuren	15.400-	4.000
Contributie Aedes	87.851-	83.900-
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	77.739-	84.348-
Verhuurderbijdrage huurcommissie	38.054-	36.932-
Bijdrage huurdersverenigingen	119.835-	107.783-
Accountants honoraria	286.806-	229.864-
Advieskosten	337.639-	494.214-
Overig	477.734-	386.025-
Totaal algemene kosten	1.759.969-	1.642.966-

Accountantshonoraria

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

	2020	2019
Controle van de jaarrekening Deloitte	159.125-	0
Controle van de jaarrekening PWC	120.627-	229.864-
Andere controlewerkzaamheden Deloitte	7.054-	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	286.806-	229.864-

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 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 146,9 werknemers in dienst (2019: 143,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2020	2019
Algemene Zaken	21,7	22,5
Financien & Informatisering	34,2	34,2
Klant & Huis	91	86,3
Totaal	146,9	143,0

Verantwoordingsmodel WNT 2020

De WNT is van toepassing op Stichting Accolade. Het voor Stichting Accolade toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000. 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 13e maand van de functievervulling.

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

Gegevens 2020

bedragen x € 1

	J.A. Hartholt	R. Swart	F.W. de Roos
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-16/09	01/01-31/12	01/10-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.725	139.343	34.474
Beloningen betaalbaar op termijn	16.403	23.066	5.767
<i>Subtotaal</i>	128.128	162.409	40.241
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	134.262	189.000	47.508
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	128.128	162.409	40.241
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1

	J.A. Hartholt	R. Swart	K.P. Groenveld
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder	directeur F&I
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	129.085	126.848	80.210
Beloningen betaalbaar op termijn	21.076	21.076	10.538
<i>Subtotaal</i>	<i>150.161</i>	<i>147.924</i>	<i>90.748</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000	90.748
Bezoldiging	150.161	147.924	90.748

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

bedragen x € 1

	M.P.C. Breeuwer	A.H.M. Gijsbers	S.J.C. Gaastra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1

	M.P.C. Breeuwer	A.H.M. Gijsbers	S.J.C. Gaastra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.575	14.050	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.913	18.300	18.300

Gegevens 2020

bedragen x € 1

	A.R. Snapper	A.W. Siebenga
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.550	14.550
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 2019

bedragen x € 1

	A.R. Snapper	A.W. Siebenga
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.708	7.487
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.342	9.827

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Functiegegevens	J.A. Hartholt
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1.0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2020	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gescheiden verantwoording daeb/niet daeb

Balans

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

Balans per 31 december 2020 na resultaatbestemming Daeb

ACTIVA in €	ref.	31/12/2020	31/12/2019
Vaste activa			
Immateriële Vaste Activa		763.225	0
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.040.980.263		1.804.562.514
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0		0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.658.151		11.679.065
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.215.704		615.996
		2.059.854.118	1.816.857.575
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.106.836		4.049.091
		4.106.836	4.049.091
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	0		0
Latentebelastingvordering	6.577.840		7.632.613
Interne lening	20.000.000		24.000.000
Te vorderen subsidies	64.844		36.583
Optie premie derivaten	224.342		716.089
Overige vorderingen	836.194		972.741
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb	103.717.258		92.727.871
		131.420.478	126.085.897
Totaal van vaste activa		2.196.144.657	1.946.992.563
Vlottende activa			
Voorraden			
Grondposities			
Vastgoed bestemd voor verkoop	379.374		259.601
		379.374	259.601
Vorderingen			
Huurdebiteuren	275.383		248.714
Overheid	110.907		100.602
Vordering op groepsmaatschappij	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.859.508		3.882.353
Overige vorderingen	784.263		731.037
Overlopende activa	486.649		382.360
		3.516.710	5.345.066
Liquide middelen		11.696.634-	3.461.911
		-7.800.550	9.066.578
Totaal activa		2.188.344.107	1.956.059.141

PASSIVA in €	ref.	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		1.143.486.339	927.498.394
Wettelijke reserve		34.889.850	30.607.807
Overige reserves		475.838.087	458.601.313
		1.654.214.276	1.416.707.514
Egalisatierekening			
Egalisatiererekening subsidies		64.844	36.583
		64.844	36.583
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		4.350.000	465.000
Overige voorzieningen		822.442	760.216
		5.172.442	1.225.216
Langlopende schulden			
Leningen overheid		17.831.838	20.232.515
Leningen kredietinstellingen		437.216.294	450.967.404
Interne lening		0	0
Derivaten		18.108.757	28.700.511
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.103.706	11.540.087
Overige langlopende verplichtingen		47.392	47.492
		485.307.987	511.488.009
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		2.401.516	2.292.185
Schulden aan kredietinstellingen		21.896.463	9.237.719
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		9.962.623	4.714.066
Schulden aan groepsmaatschappij			0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		2.728.604	3.346.144
Overige schulden		466.072	307.256
Overlopende passiva		6.129.280	6.704.449
		43.584.558	26.601.819
Totaal passiva		2.188.344.107	1.956.059.141

Balans per 31 december 2020 na resultaatbestemming Niet Daeb

ACTIVA in €	ref.	31/12/2020	31/12/2019
Vaste activa			
Immateriële Vaste Activa		0	0
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie			0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	101.157.507		97.784.660
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.432.416		20.615.308
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		
		122.589.923	118.399.968
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0		0
		0	0
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	0		30
Latentebelastingvordering	0		0
Interne lening	0		0
Te vorderen subsidies	0		0
Optie premie derivaten	0		0
Overige vorderingen	0		0
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb			0
		0	30
Totaal van vaste activa		122.589.923	118.399.998
Vlottende activa			
Voorraden			
Grondposities	4.687.980		4.270.488
Vastgoed bestemd voor verkoop	801.500		173.682
		5.489.480	4.444.170
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.375		9.378
Overheid	0		0
Vordering op groepsmaatschappij	0		0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		0
Overige vorderingen	44.525		42.143
Overlopende activa	0		0
		54.900	51.521
Liquide middelen		17.609.798	15.350.468
		23.154.178	19.846.159
Totaal activa		145.744.101	138.246.157

PASSIVA in €	ref.	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve		34.889.850	30.607.807
Wettelijke reserve			0
Overige reserves		68.827.408	62.120.064
		103.717.258	92.727.871
Egalisatierekening			
Egalisatierekening subsidies			0
		0	0
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		0	0
Overige voorzieningen		0	0
		0	0
Langlopende schulden			
Leningen overheid		0	0
Leningen kredietinstellingen		0	0
Interne lening		20.000.000	24.000.000
Derivaten		0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		21.069.012	20.425.553
Overige langlopende verplichtingen		149.882	149.521
		41.218.894	44.575.074
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		0	0
Schulden aan kredietinstellingen		0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		0	4.164
Schulden aan groepsmaatschappij		0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva		807.949	939.048
		807.949	943.212
Totaal passiva		145.744.101	138.246.157

Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020 Daeb

Omschrijving	ref.	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Huuropbrengsten		99.216.970	97.673.908
Opbrengst Servicecontracten		2.588.291	2.584.512
Lasten Servicecontracten		2.549.728-	2.487.171-
Overheidsbijdragen		9.423	12.961
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		11.885.729-	11.438.978-
Lasten onderhoudsactiviteiten		30.835.461-	37.792.504-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		16.930.108-	14.473.727-
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.613.658	34.079.001
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Toegerekende organisatiekosten			
Toegerekende financieringskosten			
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.939.270	8.388.130
Toegerekende organisatiekosten		48.562-	46.864-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		6.140.121-	7.179.931-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		750.587	1.161.335
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.254.074-	931.582-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		228.720.123	46.929.221
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		415.468	205.008
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		224.881.517	46.202.647
Opbrengst overige activiteiten		248.961	263.866
Kosten overige activiteiten		206.390-	292.901-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		42.572	29.035-
Overige organisatiekosten		610.662-	567.935-
Kosten omtrent leefbaarheid		1.520.399-	1.137.897-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		10.889.246-	12.419.542-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		16.770	20.192
Rentelasten en soortgelijke kosten		14.015.031-	15.119.473-
Rentebaten interne lening		740.000	944.000
Totaal van financiële baten en lasten		24.147.507-	26.574.823-
Totaal van resultaat voor belastingen		239.009.765	53.133.293
Belastingen		12.492.390-	7.824.364-
Resultaat uit deelnemingen		0	0
Resultaat niet Daeb Tak		10.989.387	8.268.522
Resultaat na belastingen		237.506.762	53.577.451

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020 Niet Daeb

Omschrijving	ref.	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Huuropbrengsten		99.216.970	97.673.908
Opbrengst Servicecontracten		2.588.291	2.584.512
Lasten Servicecontracten		2.549.728-	2.487.171-
Overheidsbijdragen		9.423	12.961
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		11.885.729-	11.438.978-
Lasten onderhoudsactiviteiten		30.835.461-	37.792.504-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		16.930.108-	14.473.727-
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.613.658	34.079.001
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Toegerekende organisatiekosten			
Toegerekende financieringskosten			
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.939.270	8.388.130
Toegerekende organisatiekosten		48.562-	46.864-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		6.140.121-	7.179.931-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		750.587	1.161.335
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.254.074-	931.582-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		228.720.123	46.929.221
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		415.468	205.008
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		224.881.517	46.202.647
Opbrengst overige activiteiten		248.961	263.866
Kosten overige activiteiten		206.390-	292.901-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		42.572	29.035-
Overige organisatiekosten		610.662-	567.935-
Kosten omtrent leefbaarheid		1.520.399-	1.137.897-
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		10.889.246-	12.419.542-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		16.770	20.192
Rentelasten en soortgelijke kosten		14.015.031-	15.119.473-
Rentebaten interne lening		740.000	944.000
Totaal van financiële baten en lasten		24.147.507-	26.574.823-
Totaal van resultaat voor belastingen		239.009.765	53.133.293
Belastingen		12.492.390-	7.824.364-
Resultaat uit deelnemingen		0	0
Resultaat niet Daeb Tak		10.989.387	8.268.522
Resultaat na belastingen		237.506.762	53.577.451

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2020 Daeb (directe methode)

in €			
	2020	2019	
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	101.190.674	97.041.706	
Vergoedingen	3.173.777	2.868.380	
Overheidsontvangsten	9.423	12.961	
Overige bedrijfsontvangsten	578.279	599.618	
Renteontvangsten	902.287	964.193	
Saldo ingaande kasstromen		105.854.440	101.486.858
Erfpacht	2.192	2.136	
Betalingen aan werknemers	10.319.675	9.437.527	
Onderhoudsuitgaven	27.299.301	36.114.125	
Overige bedrijfsuitgaven	13.095.626	12.573.042	
Betaalde interest	14.946.795	15.664.510	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	73.852	80.131	
Verhuurdersheffing	10.767.514	8.727.064	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	417.014	264.613	
Vennootschapsbelasting	9.994.596	15.979.048	
Saldo uitgaande kasstromen		86.916.565	98.842.196
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.937.875	2.644.662
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.258.242	7.359.079	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	681.028	1.029.051	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		6.939.270	8.388.130
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	6.840.351	9.080.754	
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	13.460.471	12.296.906	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	

	2020	2019
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	614.741	921.508
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	235.517	11.945
Investerings overig	423.927	93.955
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstromen</i>		21.575.007
		22.405.068
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-14.635.737
		-14.016.938
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	4.212.205	4.000.000
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	166.783	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		4.045.422
		4.000.000
Kasstroom uit (des)investeringen		-10.590.315
		-10.016.938
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	0	20.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	2.507.019	21.434.154
Aflossing ongeborgde leningen	8.999.086	3.650.221
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.506.105
		-5.084.375
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar		-3.158.545
		-12.456.651

De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Stand per 1 januari	3.461.911	15.918.562
Mutaties boekjaar	-3.158.545	-12.456.651
Wijziging kortgeld mutaties	-12.000.000	
Stand per 31 december	-11.696.634	3.461.911

Kasstroomoverzicht 2020 Niet DAEB (directe methode)

in €

	2020	2019	
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	5.124.386	5.051.679	
Vergoedingen	122.030	119.154	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	5.382	47.247	
Renteontvangsten	36	0	
Saldo ingaande kasstromen		5.251.834	5.218.080
Erfpacht	0	0	
Betalingen aan werknemers	433.209	492.373	
Onderhoudsuitgaven	734.668	955.285	
Overige bedrijfsuitgaven	735.468	667.383	
Betaalde interest	888.000	944.000	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3.887	4.217	
Verhuurdersheffing	137.780	137.535	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0	
Vennootschapsbelasting	826.448	391.052	
Saldo uitgaande kasstromen		3.759.460	3.591.845
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.492.374	1.626.235
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.285.514	7.759.772	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	862.406	615.314	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		6.147.920	8.375.086
<i>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Woningverbetering, woon- en nietwoongelegenheden	31.138	196.005	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.349.826	326.605	

Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	
Investerings overig	0	0	
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstromen</i>		1.380.964	522.610
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		4.766.956	7.852.476
<i>FVA</i>			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	0	0	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	0
Kasstroom uit (des)investeringen		4.766.956	7.852.476
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	0	0	
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen	4.000.000	4.000.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.000.000	-4.000.000
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar		2.259.330	5.478.711

De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Stand per 1 januari	15.350.468	9.871.757
Mutaties boekjaar	2.259.330	5.478.711
Wijziging kortgeld mutaties		
Stand per 31 december	17.609.798	15.350.468

Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen

Verklaring Bestuur

Het bestuur van Accolade heeft de jaarrekening 2020 opgesteld en kennis genomen van de bevindingen van PWC Accountants, d.d. 11 mei 2021.

De heer F.W. de Roos

Lid Raad van Bestuur

Mevrouw E. Klinkhammer

Lid Raad van Bestuur

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen stelt de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2020 vast na kennisname van de bevindingen van Deloitte Accountants, d.d. 23 juni 2021.

Mevrouw M. Breeuwer

voorzitter

Mevrouw A. Snapper

Lid

De heer A. Gijsbers

Lid

De heer S. Gaastra

Lid

De heer A. Siebenga

Lid

Deel C

Overige gegevens



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Deloitte Accountants B.V.
Eemsgolaan 15
9727 DW Groningen
Postbus 980
9700 AZ Groningen
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9870
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Accolade

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Accolade te Heerenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Accolade op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2020.
- De winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 2020 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 49,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% 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, inclusief 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 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2106927712/MA/1

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

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 niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Accolade en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Stichting Accolade beschikt niet over een frauderisico-analyse. Wij hebben de frauderisico's van Stichting Accolade beoordeeld en het management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Accolade waaronder de directeur bestuurder Financiën en Bedrijfsvoering en de controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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

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

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Accolade.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

2106927712/MA/2

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de 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 directeur-bestuurder Financiën en de controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

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

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 financiële overzichten.

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 financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

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 entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

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 financiële overzichten. 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 financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte 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. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2,1 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 77 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 assumpties 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 assumpties 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 relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Accolade. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 95 tot en met 99 getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 95 tot en met 99 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en het vaststellen of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVt. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangsrendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

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

Observaties

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

2106927712/MA/4

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

Omschrijving

Op pagina 78 en 79 van de jaarrekening is de waarderingsgrondslag van 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, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Accolade, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt 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 100 en 101 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 beheersnorm 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 beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag
- Overige gegevens

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.

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 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

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 WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

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

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

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

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

Wij bepalen de kempunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kempunten 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.

Groningen, 29 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. H. Kuperus RA

2106927712/MA/8

Bijlagen



Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
A- Bezit					
Vooroorlogs	297	298	302	302	301
Naoorlogs	15.121	15.214	15.241	15.164	15.518
Aantal verhuureenheden					
1. Huurwoningen	14.671	15.512	15.543	15.466	15.603
2. Extramuraal	747				
3. Intramuraal	502	501	458	350	331
4. Overige wooneenheden					
a. onzelfstandige eenheden	4	4	6	6	6
b. collectieve wooneenheden	18	18	18	136	136
c. woonwagenstandplaatsen	30	30	30	30	30
d. woonwagens	2	2	2	2	2
5. Maatschappelijk vastgoed	30	33	33	29	29
6. Overige niet wooneenheden					
a. bedrijfsruimten	47	48	66	73	75
b. garages	831	903	903	903	902
c. parkeerplaatsen	132	132	133	133	133
d. overige verhuureenheden	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	17.041	17.210	17.219	17.155	17.274
Aantal verhuureenheden in beheer					
Woningen		132	132	132	131
Bedrijfsruimten		3	3	3	3
B- Waarden (gemiddelden)					
Bedrijfswaarde per woning x € 1.000				53	52
Beleidswaarde per woning x € 1.000	59	48	55	54	0
Marktwaaarde per woning x € 1.000	134	118	114	108	87
Woz waarde per woning x € 1.000	140	132	123	117	112
Eigen vermogen per woning x € 1.000	104	88	85	78	58
C- Financiële continuïteit *)					
Solvabiliteit in % op basis van bedrijfswaarde				40	39
Solvabiliteit in % op basis van beleidswaarde	45	35	42	42	
Solvabiliteit in % op basis van marktwaaarde	75	72	71	70	63
Current ratio	0,3	0,9	0,6	0,4	0,4
Interest Coverage Ratio	2,4	1,3	2,1	2,4	2,5
Loan to Value in % op basis van bedrijfswaarde				55	57
Loan to Value in % op basis van beleidswaarde	47	59	53	53	
Loan to Value in % op basis van marktwaaarde	21	24	26	27	34
Rentabiliteit eigen vermogen in %	14,4	3,8	8,0	26,0	0,1-
Rentabiliteit vreemd vermogen in % (lang)	3,3	3,3	3,3	3,7	3,7
Rentabiliteit totaal vermogen in %	12,7	3,9	7,4	22,1	1,9

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
D- Balans en winst- en verliesrekening *)					
Eigen vermogen einde boekjaar x € 1.000	1.654.214	1.416.708	1.363.130	1.253.759	927.932
Jaarresultaat x € 1.000	237.506	53.577	108.571	325.826	1.320-
Totale huuropbrengst x € 1.000	104.077	102.680	101.236	100.231	99.380
E- Het verhuren van woningen					
Gemiddelde kale huur per woning	541	526	517	509	506
Huur in % van maximaal redelijk	66,6	66,8	67,8	67,9	67,4
Huurachterstand in % jaarhuur	0,5	0,4	0,3	0,4	0,3
Huurderving in % jaarhuur	1,3	0,9	0,7	0,9	1,4
Mutatiegraad	7,8	8,5	8,1	8,0	9,3
F- Kwaliteit					
Planmatig onderhoud per woning in €.	1.577	2.019	1.422	968	988
Niet planmatigonderhoud per woning in €.	396	395	338	496	490
G- Personeel					
Aantal formatieplaatsen (o.b.v 36 uren per week)	147,4	146,4	139,5	138,5	145,3
Aantal werknemers	168	169	160	161	168
Ziekteverzuim in % excl. zwangerschap	3,6	4,8	2,7	2,6	6,1

Factsheets



accolade



Vastgoed

aantal eenheden
2.302

2020

verdeling

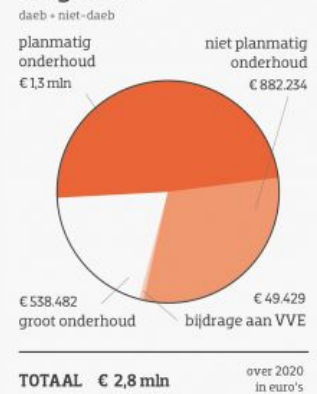
	groen	daeb	oranje	niet-daeb	AANTAL EENHEDEN
huurwoningen					2.213
intramuraal zorgvastgoed					64
overig*					22
totaal					2.299

* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven

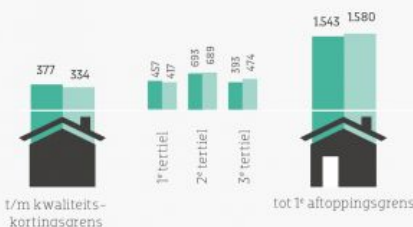


Betaalbaarheid

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens*	€ 442,46
1 ^e tertiaal	€ 442,47 t/m € 504,93
2 ^e tertiaal	€ 504,94 t/m € 570,79
3 ^e tertiaal	€ 570,80 tot € 633,25
tot 1 ^e aftoppingsgrens	€ 442,46 t/m € 633,25
tot 2 ^e aftoppingsgrens	€ 633,26 t/m € 678,66
tot maximale huurgrens	€ 678,67 t/m € 752,33
vanaf maximale huurgrens	> € 752,33

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie



aandeel sociale huur
tot 1^e aftoppingsgrens

84% 86%

aantal woningen
2.303

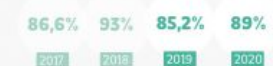
aantal woningen
2.279

2020

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1^e aftoppingsgrens
als % van totaal



primaire doelgroep passend toegewezen



80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep



Beschikbaarheid

2020

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

77% 70% 67% 59%

2017 2018 2019 2020

secundaire doelgroep

19% 27% 25% 35%

2017 2018 2019 2020

niet doelgroep

5% 3% 7% 6%

2017 2018 2019 2020

aantal verhuringen

149 143 122 140

2017 2018 2019 2020

wachttijd

actief woningzoekende | daeb

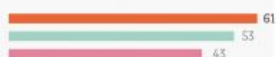


IN MAANDEN

tot kwaliteits-
kortingsgrens



tot 1^e aftoppings-
grens



tot 2^e aftoppings-
grens



tot maximale
huurgrens



gemiddeld



verhuringen

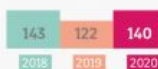
naar huurklasse | daeb



AANTAL
EENREDEN



totaal daeb



ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020

2.303

verkoop	-9
sloop	-15
nieuwbouw	0
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	0

31-12-2020

2.279

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

Hoogte huurachterstand in %
van de te innen jaarhuur.

0,21% 0,24% 0,23%

2018 2019 2020

Aantal huurders met
maximaal 1 maand huurachterstand.

33 29 42

2018 2019 2020

Aantal huurders met huurachterstand
groter dan een maand.

26 38 32

2018 2019 2020

ontruimingsvonnissen

2 4 1

2018 2019 2020

daadwerkelijke ontruimingen

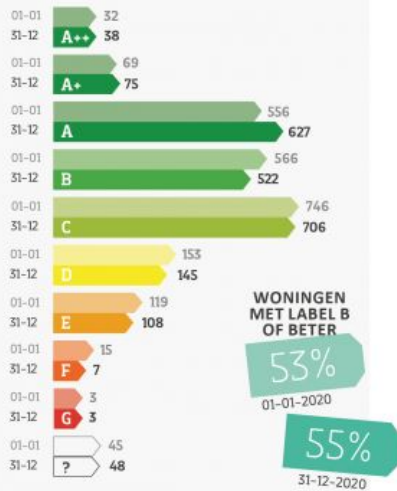
0 1 0

2018 2019 2020

Kwaliteit

2020

energielabel



woonwaardering punten

31-12-2020

Eengezinswoningen	166
Gelijkvloerse eengezinswoningen	153
Appartement zonder lift	123
Appartement met lift	151

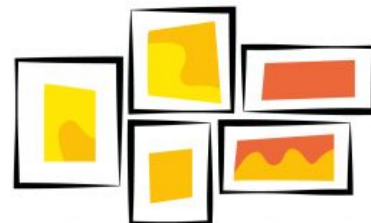


Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	5
burenruzie	4
geluidsoverlast	18
huisdieren	2
stankoverlast	0
verward persoon/verslaving/vervuiling	2
woonfraude	2
druggerelateerd/hennep	1
totaal	34



= 1,47%
VAN ALLE MELDINGEN

accolade
helemaal
je eigen plek

♥ Leefbaarheidsinitiatieven

- Samen met bewoners richtten we een bewonerscommissie op aan de Dukdalf in Joure. Bewoners waren betrokken bij verbetering van het woongebouw.
- Ook aan de aan de Jousterweg in Oudehaske richtten we een bewonerscommissie op.
- We maakten een [filmpje](#) voor bewoners om ze een hart onder de riem te steken in deze coronatijd.
- We schreven een dichtwedstrijd uit voor bewoners in de 55+-gebouwen. Het mooiste gedicht hangen we op in de hal van het woongebouw.
- In het kader van *Thuis in de wijk* startten in oktober een aantal werkgroepen die de 'zachte landing in de wijk' gaan vormgeven. Hoe zorg je ervoor dat bewoners uit een beschermde woonvorm op een goede manier zelfstandig kunnen wonen? Wat kunnen buurtbewoners daarin voor elkaar betekenen? De Kear, de welzijnsorganisatie, gemeente, zorgpartijen, Dynhus en Accolade maken samen plannen.

Schoon, heel en veilig voor fijne buurten

- Bij het woongebouw De Haven brachten we zonweringen aan.
- Geluidsoverlast vanuit de trappenhal aan de Dukdalf wisten we op te lossen op een ludieke manier. We vulden de trapleuningen met zand.
- We pasten de groenstrook en borders aan bij De Haven voor een beter aanzicht en biodiversiteit.

Bewonersbegeleiding

- We ondersteunden bij de verhuizing van bewoners uit de Wietske Tademalaan.

Vastgoed

aantal eenheden
4.995

2020

verdeling

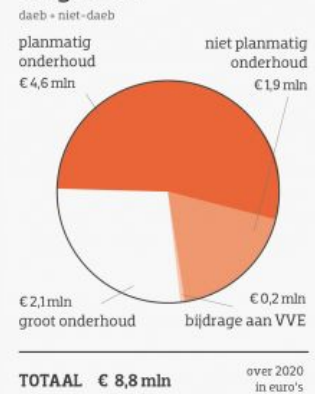


* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven



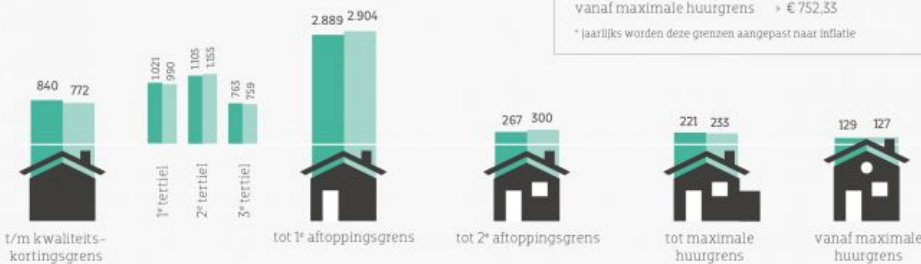
Betaalbaarheid

2020

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens* € 442,46

1st tertiaal € 442,47 t/m € 504,93

2^{de} tertiaal € 504,94 t/m € 570,79

3^{de} tertiaal € 570,80 tot € 633,25

tot 1st aftoppingsgrens € 442,46 t/m € 633,25

tot 2^{de} aftoppingsgrens € 633,26 t/m € 678,66

tot maximale huurgrens € 678,67 t/m € 752,33

vanaf maximale huurgrens > € 752,33

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur
tot 1st aftoppingsgrens

88% 87%

aantal woningen

4.346

aantal woningen

4.336

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1st aftoppingsgrens
als % van totaal

91,5% 90,6% 90% 89%

2017 2018 2019 2020

primaire doelgroep passend toegewezen

99,6% 99% 99,7% 98,7%

2017 2018 2019 2020

80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep

97,9% 97% 95,6% 96%

2017 2018 2019 2020

Beschikbaarheid

2020

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

81% 79% 74% 77%

2017 2018 2019 2020

secundaire doelgroep

16% 18% 21% 19%

2017 2018 2019 2020

niet doelgroep

3% 3% 4% 4%

2017 2018 2019 2020

aantal verhuringen

318 363 481 301

2017 2018 2019 2020

wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

tot kwaliteits-
kortingsgrens



tot 1^e aftoppings-
grens



tot 2^e aftoppings-
grens



tot maximale
huurgrens



gemiddeld

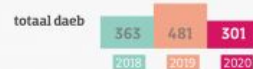


verhuringen

naar huurklasse | daeb



AANTAL
EENREDEN



ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020

4.346

verkoop	-10
sloop	0
nieuwbouw	0
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	0

31-12-2020

4.336

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

2020

Hoogte huurachterstand in %
van de te innen jaarhuur.

0,31% 0,39% 0,49%

2018 2019 2020

Aantal huurders met
maximaal 1 maand huurachterstand.

88 69 81

2018 2019 2020

Aantal huurders met huurachterstand
groter dan een maand.

88 101 73

2018 2019 2020

ontruimingsvonnissen

8 17 11

2018 2019 2020

daadwerkelijke ontruimingen

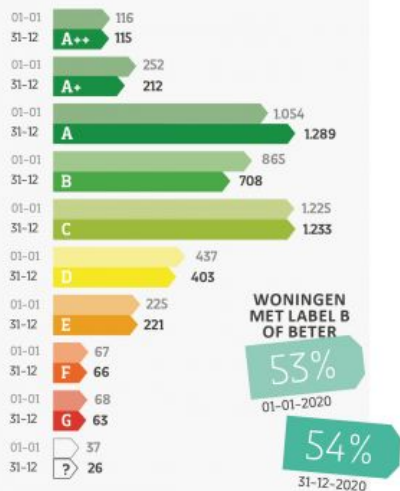
3 3 2

2018 2019 2020

Kwaliteit

2020

energielabel



woonwaardering punten

31-12-2020

Eengezinswoningen	167
Gelijkvloerse eengezinswoningen	169
Appartement zonder lift	127
Appartement met lift	143



Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	13
burenruzie	11
geluidsoverlast	43
huisdieren	9
stankoverlast	2
verward persoon/verslaving/vervuiling	25
woonfraude	7
druggerelateerd/hennep	6
totaal	116



= **2,60%**
VAN ALLE MELDINGEN

accolade
helemaal
je eigen plek

Leefbaarheidsinitiatieven

- Met bewoners aan de nieuwbouw van Van Medenblikstraat maakten we een plan voor de inrichting van de omgeving. Onze wijkbeheerder maakte hier een [vlog](#) over.
- Met bewoners van de Nieuwstraat maakten we een nieuw plan voor de inrichting van de daktuin. Daarin nemen we duurzaamheid mee en zo weinig mogelijk onderhoud.
- We maakten met bewoners van de Koornbeurs een keuze voor het aanpassen van de entree. We verplaatsten brievenbussen, waardoor er ruimte is voor scootmobiel. En we vernieuwden de intercom.
- Bij de flats Veluwelaan, Akkersplein en Passage sausden we de entree en het trappenhuis.
- We breidden de fietsenberging aan de Veilingstraat uit.
- We brachten een fietsgoot aan voor de fietsenberging bij de Pleinweg. Dit om de woningen beter bereikbaar te maken en langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken.
- We plaatsten deurdrangers en pasten het sleutelsysteem aan bij de Johan Bantemastate aan de Nieuwburen. We verbeterden de toegang voor mindervaliden.
- Bij Marijkehiem organiseerden we een tulpenactie. Ook kwam daar extra verlichting. We hingen mooie tekeningen op in het trappenhuis en verbeterden de veiligheid op gangen en in het trappenhuis.

Schoon, heel en veilig voor fijne buurten

- Rond diverse flats vervingen we het groen. We richtten dit opnieuw in, zodat het er verzorgd uitziet.
- De entree bij Marijkehiem aan de Coehoorn van Scheltingaweg en de H. Hebbesstraat knapten we op.

Vastgoed

aantal eenheden
5.493

2020

verdeling

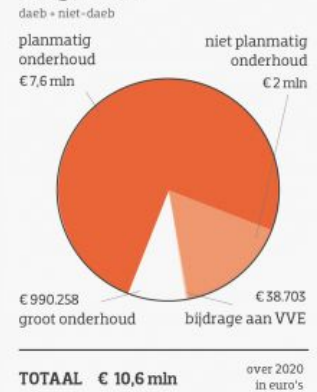


* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven



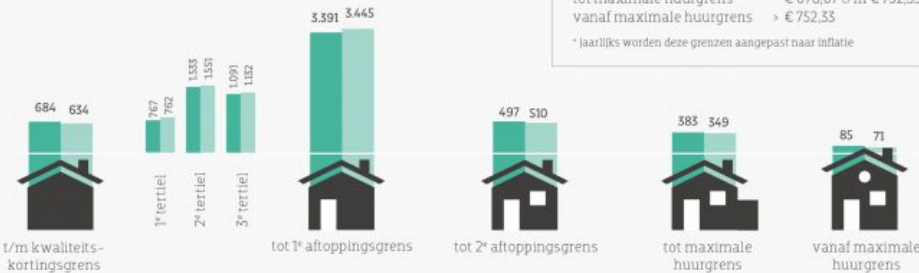
Betaalbaarheid

2020

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens* € 442,46

1st tertiaal € 442,47 t/m € 504,93

2^{de} tertiaal € 504,94 t/m € 570,79

3^{de} tertiaal € 570,80 tot € 633,25

tot 1st aftoppingsgrens € 442,46 t/m € 633,25

tot 2^{de} aftoppingsgrens € 633,26 t/m € 678,66

tot maximale huurgrens € 678,67 t/m € 752,33

vanaf maximale huurgrens > € 752,33

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur
tot 1st aftoppingsgrens

82% 83%

aantal woningen

5.040

aantal woningen

5.009

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1st aftoppingsgrens
als % van totaal

80% 81,7% 84% 84%

2017 2018 2019 2020

primaire doelgroep passend toegewezen

97,3% 98,1% 98,6% 99,6%

2017 2018 2019 2020

80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep

94,3% 95,9% 94,8% 92,6%

2017 2018 2019 2020

Beschikbaarheid

2020

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

75% 76% 75% 72%

2017 2018 2019 2020

secundaire doelgroep

19% 20% 19% 20%

2017 2018 2019 2020

niet doelgroep

6% 4% 5% 7%

2017 2018 2019 2020

aantal verhuringen

400 410 366 338

2017 2018 2019 2020

wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

tot kwaliteits-
kortingsgrens



tot 1^e aftoppings-
grens



tot 2^e aftoppings-
grens



tot maximale
huurgrens



gemiddeld

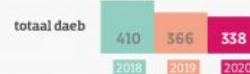


verhuringen

naar huurklasse | daeb



AANTAL
EENREDEN



ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020

5.040

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

31-12-2020

5.009

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

Hoogte huurachterstand in %
van de te innen jaarhuur.

0,37% 0,40% 0,41%

2018 2019 2020

Aantal huurders met
maximaal 1 maand huurachterstand.

98 100 122

2018 2019 2020

Aantal huurders met huurachterstand
groter dan een maand.

110 100 106

2018 2019 2020

ontruimingsvonnissen

20 12 10

2018 2019 2020

daadwerkelijke ontruimingen

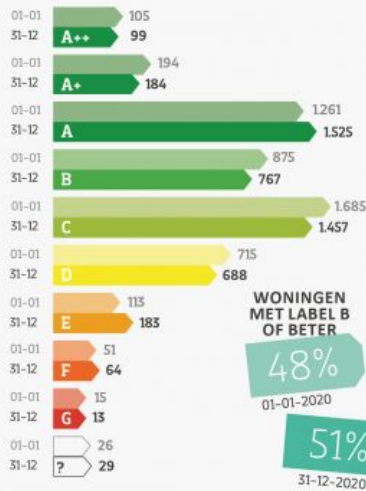
5 0 0

2018 2019 2020

Kwaliteit

2020

energielabel



woonwaardering punten

31-12-2020

Eengezinswoningen	166
Gelijkvloerse eengezinswoningen	168
Appartement zonder lift	127
Appartement met lift	147

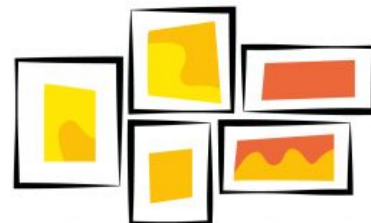


Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	5
burenruzie	35
geluidsoverlast	82
huisdieren	15
stankoverlast	3
verward persoon/verslaving/vervuiling	21
woonfraude	5
druggerelateerd/hennep	12
totaal	178



= 3,40%
VAN ALLE MELDINGEN

accolade
helemaal
je eigen plek

♥ Leefbaarheidsinitiatieven

- Gezamenlijk met bewoners legden wij een tuin aan achter een flat aan de Oude Nering. Hierdoor ontstaat meer biodiversiteit. Ook legden we er een schelpenpad aan voor een betere wandelverbinding met het centrum. En we maakten een verlichtingplan voor het pad bij de Oude Nering. Hierbij houden we rekening met de nachtdieren.
- Op vier plaatsen legden wij bollenvelden aan. Voor een aantrekkelijk aanzicht, maar ook voor de biodiversiteit.
- Bij De Tuinen investeerden we in de netheid in en om het woongebouw. We lieten een grote schoonmaakbeurt uitvoeren en de tuin rondom is opnieuw aangelegd. Daarna zijn we samen met welzijnsinstelling MOS langs de deuren geweest om te praten over het wonen in dit jongerencomplex. Hieruit bleek dat de meeste jongeren hier nu tevreden(er) wonen.

Duurzaamheid

Samen met de gemeente deden we een actie om energie te besparen. Bij 21 woningen aan het Oud Ambacht optimaliseerden wij de cv-installatie. Met waterzijdig inregelen streef je naar een perfect temperatuurverschil tussen de aanvoer- en retourleiding. In februari volgde een bezoek van de energicoach en ontvingen bewoners een bespaarpakket. Met bewoners brengen we het energieverbruik in kaart.

Schoon, heel en veilig voor fijne buurten

- We organiseerden diverse acties om algemene ruimten op te ruimen.
- Een groot deel van ons bomenbezit onderging een keuring. We deden veel kap- en snoeiwerk. Vier beeldbepalende bomen zijn opnieuw geplant bij het Schuttersveld en de Tille.
- De alarmering bij 42 appartementen in Súderhiem is aangepast.
- Bij een ingrijpende liftrenovatie van twee weken in de Oranjestins in Burgum zorgden we voor juiste begeleiding, communicatie en ondersteuning.

Vastgoed

aantal eenheden
2.551

2020

verdeling

	groen : daeb	oranje : niet-daeb	AANTAL EENHEDEN
huurwoningen	2.319	61	
intramuraal zorgvastgoed	60	0	
overig*	55	56	
totaal	2.434	117	

* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven

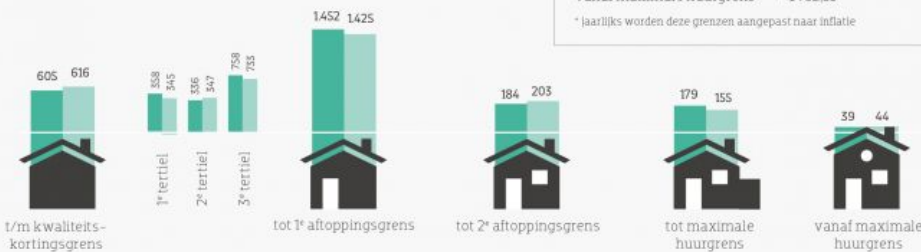


Betaalbaarheid

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens*	€ 442,46
1 ^{ste} tertiaal	€ 442,47 t/m € 504,93
2 ^{de} tertiaal	€ 504,94 t/m € 570,79
3 ^{de} tertiaal	€ 570,80 tot € 633,25
tot 1 ^{ste} aftoppingsgrens	€ 442,46 t/m € 633,25
tot 2 ^{de} aftoppingsgrens	€ 633,26 t/m € 678,66
tot maximale huurgrens	€ 678,67 t/m € 752,33
vanaf maximale huurgrens	> € 752,33

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur
tot 1^{ste} aftoppingsgrens

85% 85%

aantal woningen

2.459

aantal woningen

2.440

2020

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1^{ste} aftoppingsgrens
als % van totaal



primaire doelgroep passend toegewezen



80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep



Beschikbaarheid

2020

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

84% 80% 73% 80%

2017 2018 2019 2020

secundaire doelgroep

14% 17% 25% 17%

2017 2018 2019 2020

niet doelgroep

2% 3% 2% 4%

2017 2018 2019 2020

aantal verhuringen

170 253 172 171

2017 2018 2019 2020

wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

tot kwaliteits-kortingsgrens 41 39 35

tot 1^e aftoppings-grens 57 43 35

tot 2^e aftoppings-grens 56 58 55

tot maximale huurgrens 90 54 66

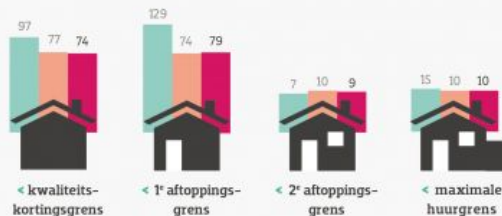
gemiddeld '19-'20 49 '18-'19 42 '17-'18 36

verhuringen

naar huurklasse | daeb



AANTAL EENREDEN



totaal daeb 249 172 171

2018 2019 2020

ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020 2.459

verkoop -3
sloop -16
nieuwbouw 0
aankoop 0
geliberaliseerd 0
overig 1

31-12-2020 2.440

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

2020

Hoogte huurachterstand in % van de te innen jaarhuur.

0,35% 0,41% 0,32%

2018 2019 2020

Aantal huurders met maximaal 1 maand huurachterstand.

67 53 49

2018 2019 2020

Aantal huurders met huurachterstand groter dan een maand.

51 53 50

2018 2019 2020

ontruimingsvonnissen

2 8 3

2018 2019 2020

daadwerkelijke ontruimingen

0 3 0

2018 2019 2020

Kwaliteit

2020

energielabel



woonwaardering punten

31-12-2020

Eengezinswoningen	174
Gelijkvloerse eengezinswoningen	152
Appartement zonder lift	110
Appartement met lift	132

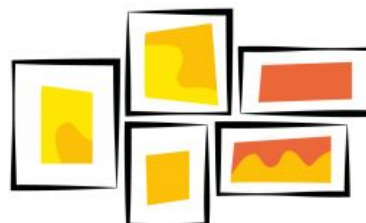


Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	7
burenruzie	11
geluidsoverlast	62
huisdieren	4
stankoverlast	3
verward persoon/verslaving/vervuiling	10
woonfraude	10
drugsgelateerd/hennep	0
totaal	107



= **4,35%**
VAN ALLE MELDINGEN

acolade
helemaal
je eigen plek

Leefbaarheidsinitiatieven

- Contacten met bewonerscommissies zorgden voor het aanschaffen van vlaggen aan de Vrijbouter/Valkstraat en rookmelders in de Prins Mauritsflat.
- We maakten een ontmoetingstuin bij de Steenklip naar een ontwerp van bewoners.
- De tuin bij woongebouw de Dillenburg richtten we samen met de bewonerscommissie opnieuw in.
- Samen met bewoners maakten we een Buurtmakersplan voor de Willem de Zwijgerstraat. Dit zijn plannen voor onderhoud, verduurzaming en het verbeteren van de woonomgeving.
- Tijdens een wijkavond Nieuwe Buren kwamen bewoners met leuke ideeën:
 - een kidsclub;
 - een zwerfvuilploeg;
 - een 'snoepwandelpad' door de wijk bestaande uit fruitbomen en -struiken;
 - gebruik van het wijkgebouw.

Ook startten ze een mooi initiatief om te zorgen voor ontmoeting. Nieuwe bewoners in de wijk krijgen een warm welkom. Ze worden wegwijs gemaakt in de wijk.

- Door corona konden we elkaar niet ontmoeten zoals we wilden, maar wel zoals we konden. Dit deden we samen met bewoners en samenwerkingspartners. Wij trekken hierin samen op met Sociaal Collectief.
 - er is een tulpenactie geweest;
 - vuilprikactie;
 - een actie hart-onder-de-riem-pakket.

Schoon, heel en veilig voor fijne buurten

- We brachten noppen op de stalen trappen in de Katzijlstraat aan.
- We schaften een evacuatiestoel voor de Valkstraat aan.

Bewonersbegeleiding

- We ondersteunden bewoners met hun verhuizing uit Bottinge en Commanderie vanwege sloop.
- We hielpen kamerbewoners verhuizen van de Albertine Agnesstraat. Deze woning had vier kamers en wordt weer een gezinswoning.
- We hielpen bewoners van het Grootzand met verhuizen.

Vastgoed

aantal eenheden
173

2020

verdeling

	groen	daeb	oranje	niet-daeb	AANTAL EENHEDEN
huurwoningen					137
intramuraal zorgvastgoed					0
overig*					36
totaal					173

* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven



Betaalbaarheid

2020

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens* + € 442,46
1e tertiaal € 442,47 t/m € 504,93
2e tertiaal € 504,94 t/m € 570,79
3e tertiaal € 570,80 tot € 633,25
tot 1e aftoppingsgrens € 442,46 t/m € 633,25
tot 2e aftoppingsgrens € 633,26 t/m € 678,66
tot maximale huurgrens € 678,67 t/m € 752,33
vanaf maximale huurgrens > € 752,33

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur
tot 1e aftoppingsgrens

82% 87%

aantal woningen
137

aantal woningen
137

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1e aftoppingsgrens
als % van totaal



primaire doelgroep passend toegewezen



80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep



Beschikbaarheid

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep



secundaire doelgroep



niet doelgroep



aantal verhuringen



wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

geen

verhuringen

naar huurklasse | daeb



AANTAL EENREDEN



ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020 137

verkoop	0
sloop	0
nieuwbouw	0
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	0

31-11-2020 137

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

Hoogte huurachterstand in % van de te innen jaarhuur.



Aantal huurders met maximaal 1 maand huurachterstand.



Aantal huurders met huurachterstand groter dan een maand.



ontruimingsvonnissen



daadwerkelijke ontruimingen



Kwaliteit

2020

energielabel

01-01	0
31-12	A+ 0
01-01	0
31-12	A+ 0
01-01	82
31-12	A 105
01-01	55
31-12	B 32
01-01	0
31-12	C 0
01-01	0
31-12	D 0
01-01	0
31-12	E 0
01-01	0
31-12	F 0
01-01	0
31-12	G 0
01-01	0
31-12	? 0

WONINGEN
MET LABEL B
OF BETER

100%

01-01-2020

100%

31-12-2020

woonwaardering punten

31-12-2020

Eensgezinswoningen	0
Gelijkvloerse eensgezinswoningen	0
Appartement met lift	0
Appartement met lift	150

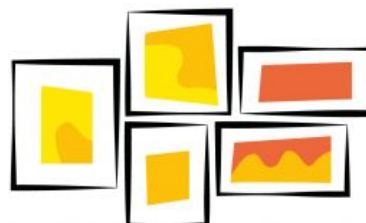


Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	0
burenruzie	0
geluidsoverlast	0
huisdieren	0
stankoverlast	0
verward persoon/verslaving/vervuiling	0
woonfraude	0
drugsgelateerd/hennep	0
totaal	0



= 0%
VAN ALLE
MELDINGEN

acolade
helemaal
je eigen plek

Vastgoed

aantal eenheden
1.493

2020

verdeling

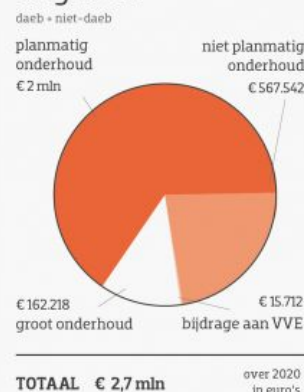
	groen : daeb	oranje : niet-daeb	AANTAL EENHEDEN
huurwoningen	1398	42	
intramuraal zorgvastgoed	13	0	
overig*	35	5	
totaal	1446	47	

* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven



Betaalbaarheid

2020

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2020 31-12-2020



t/m kwaliteitskortingsgrens*	€ 442,46	t/m € 504,93
1 ^o tertiael	€ 442,47	t/m € 504,93
2 ^o tertiael	€ 504,94	t/m € 570,79
3 ^o tertiael	€ 570,80	tot € 633,25
tot 1 ^o aftoppingsgrens	€ 442,46	t/m € 633,25
tot 2 ^o aftoppingsgrens	€ 633,26	t/m € 678,66
tot maximale huurgrens	€ 678,67	t/m € 752,33
vanaf maximale huurgrens	> € 752,33	

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur
tot 1^o aftoppingsgrens

85% **85%**

aantal woningen

1.461

aantal woningen

1.453

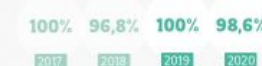
verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1^o aftoppingsgrens
als % van totaal



primaire doelgroep passend toegewezen



80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep



Beschikbaarheid

2020

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

76% 77% 81% 84%

2017 2018 2019 2020

secundaire doelgroep

21% 18% 18% 14%

2017 2018 2019 2020

niet doelgroep

3% 5% 1% 2%

2017 2018 2019 2020

aantal verhuringen

124 119 106 98

2017 2018 2019 2020

wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

tot kwaliteits-
kortingsgrens



tot 1^e aftoppings-
grens



tot 2^e aftoppings-
grens



tot maximale
huurgrens



gemiddeld



verhuringen

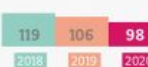
naar huurklasse | daeb



AANTAL
EENREDEN



totaal daeb



ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2020

1.461

verkoop	-8
sloop	0
nieuwbouw	0
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	0

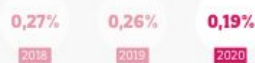
31-12-2020

1.453

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

Hoogte huurachterstand in %
van de te innen jaarhuur.



Aantal huurders met
maximaal 1 maand huurachterstand.



Aantal huurders met huurachterstand
groter dan een maand.



ontruimingsvonnissen



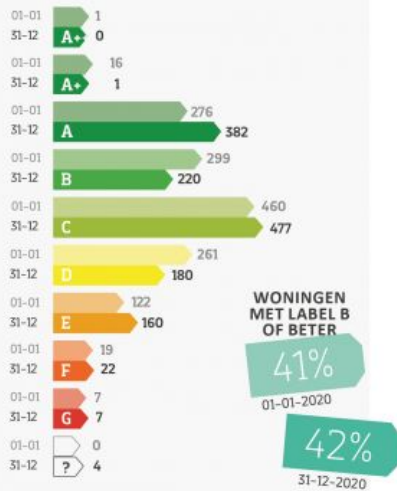
daadwerkelijke ontruimingen



Kwaliteit

2020

energielabel



woonwaardering punten

31-12-2020

Eengezinswoningen	160
Gelijkvloerse eengezinswoningen	157
Appartement zonder lift	109
Appartement met lift	134

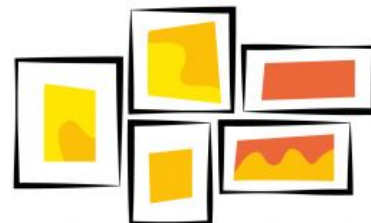


Leefbaarheid

2020

overlastmeldingen

	AANTAL EENHEDEN
agressie tegen derde	0
burenruzie	8
geluidsoverlast	15
huisdieren	3
stankoverlast	0
verward persoon/verslaving/vervuiling	5
woonfraude	0
druggerelateerd/hennep	0
totaal	31



= 2,12%
VAN ALLE MELDINGEN

accolade
helemaal
je eigen plek

♥ Leefbaarheidsinitiatieven

- Contacten met de bewonerscommissie van Froonacker zorgden voor het opnieuw inrichten van bloembakken.
- Met een praatje en vol aandacht voor de bewoners deelden we rozen uit in de Froonackerflat.
- We sloten aan bij de actie Kopkes Waarmte Yn Kâlde Tiden van de gemeente en De Skûle Welzijn. We deelden in diverse woongebouwen koffiekopjes en lekkere zaken voor de high tea uit. Bij de koffiekopjes zit een kaartje: een uitnodiging om iemand op te zoeken die zich mogelijk eenzaam voelt in deze tijd. En samen een kopje koffie te drinken. We hebben er zelfs deurhangers bij gedaan. Bewoners kunnen deze aan hun voordeur hangen met de tekst: *bel aan voor een bakkie*. Bewoners waren blij om even met iemand te kunnen praten.

Schoon, heel en veilig, voor fijne buurten

- We plaatsten strips op het loopvlak van de loopbrug van Roordastrate op verzoek van bewoners.
- We plaatsten nieuwe vloertegels voor de entree aan de Waagstraat.

Bewonersbegeleiding

We herhuisvestten bewoners van het Ankerplak. Deze woningen worden gesloopt. We organiseerden opruimacties voor de netheid van de omgeving van het Ankerplak en de leefbaarheid.

Begrippenlijst

Aedes

Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

Aftoppingsgrens

De huurtoeslag wordt berekend op basis van de huur tot de aftoppingsgrens. Over het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens ligt, krijgt de huurder geen of slechts beperkt huurtoeslag. Met andere woorden, als de huur boven de aftoppingsgrens ligt, wordt de huurtoeslag 'afgetopt'.

ATAD

ATAD staat voor Anti Tax Avoidance Directive. Het is een richtlijn die de Europese Unie heeft opgesteld. In de richtlijn staan maatregelen tegen belastingontwijking. De ATAD kost woningcorporaties veel geld.

Auditcommissie

Een auditcommissie is een door de Raad van Commissarissen ingestelde commissie. De auditcommissie adviseert de RvC in hun financiële taak. En bereidt besluitvorming voor. Het gaat dan om :

- toezicht op:- interne risico- en controlesystemen;
- naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes;
- informatieverwerving en -verschaffing;
- contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten.

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.

AW

Autoriteit Woningcorporaties

AZC

Asielzoekerscentrum

Benchmark

De Aedes-benchmark vergelijkt corporaties op vijf prestatievelden en een verdieping over nieuwbouw. Accolade scoort BACB.

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

Zie ook 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 Volkshuisvesting 2015 (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 corporatie, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-DAEB vastgoed.

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 behoort 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 geliberaliseerd segment) in een herstructureringswijk gewenst is om een qua inkomenssamenstelling meer gemengde bevolking te krijgen. Deze activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

disconteringsvoet

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

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.

HDBF

Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

HO-STESS

Dit zijn de gezamenlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek.

ICR

Rentedekkingsgraad, Interest Coverage Rate.

Intramuraal zorgvastgoed

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

KPI

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

Marktwaaarde

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 marktwaaarde op twee manieren bepalen:

1. Marktwaaarde 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. Marktwaaarde full-versie

Een tweede mogelijkheid is om de marktwaaarde 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.

NOM-woning

Een nul-op-de-meter woning is een woning waarin net zoveel energie wordt opgewekt (door zon, wind of warmtepompen) als verbruikt, gemiddeld genomen over een jaar tijd.

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.

Passendheidstoets

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

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 Rein Swart 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 wie in de RvC zitten.

Statushouders

Voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning.

Streefhuur

De streefhuur is een afgeleide van de maximaal redelijk huur van een huurwoning. Met het woningwaarderingssysteem 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.

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.

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.

WGA

Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten

WNT

Wet Normering Topinkomens

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Colofon

Dit bestuursverslag 2020 is een uitgave van

Accolade
Postbus 341
8440 AH Heerenveen
www.accolade.nl

Redactie

Afdeling Communicatie & Marketing Accolade

Vormgeving

[Accolade](#)
[Studio Elbee](#)
[iWink](#)

Website

iWink Reporting
www.iwink.nl

Contact

Centraal postadres: Postbus 341, 8440 AH Heerenveen
Bankrekeningnummer: NL38 BNGH 02851 44944
KvK nr. 01031591
BTW nr. 0010.231.60.B.01

Telefoonnummer: (0513) 433 633
E-mail: contact@accolade.nl
Website: www.accolade.nl