

Bestuursverslag 2018



accolade



| | |
|-----------------|---|
| Stevige opgaven | 5 |
|-----------------|---|

Deel A: Bestuursverslag

| | |
|---|----|
| 2018 in cijfers | 7 |
| | 8 |
| Bestuursverslag van het bestuur | 9 |
| | 10 |
| 1. Over Accolade | 13 |
| 1.1 Accolade | 14 |
| 1.2 Organisatie van Accolade | 15 |
| 2. Verslag Raad van Commissarissen | 16 |
| 2.1 Samenstelling Raad van Commissarissen | 17 |
| 2.2 Uitoefenen toezichttaak | 19 |
| 2.3 Contacten met belanghouders | 20 |
| 2.4 Permanente Educatie | 21 |
| 2.5 Bezoldiging RvB en RvC | 22 |
| 3. Factsheets per gemeente | 23 |
| Smallingerland | 24 |
| Dantumadiel | 29 |
| De Fryske Marren | 32 |
| Heerenveen | 37 |
| Noardeast-Fryslân | 42 |
| Súdwest-Fryslân | 45 |
| Tytsjerksteradiel | 50 |
| Waadhoeke | 54 |
| 4. Governance | 59 |
| 4.1 Intern toezicht: Raad van Commissarissen | 60 |
| 4.2 Extern toezicht: Autoriteit Woningcorporaties | 61 |
| 4.3 Accolade en de AVG | 62 |
| 5. Service & Dienstverlening | 63 |
| 5.1 Onze klant | 64 |
| 5.2 FrieslandHuurt | 65 |
| 5.3 Klanttevredenheid | 66 |
| 5.4 Aedes Benchmark Huurdersoordeel | 67 |
| 5.5 Klachtenadviescommissie | 69 |
| 6. Realisatie van ons beleid | 70 |
| 6.1 De visie 2020 'Elke stap telt' | 71 |
| 6.2 Organisatiestrategie en Balanced Score Card | 73 |
| 6.3 Focusprojecten | 74 |
| 7. Leefbaarheid | 77 |
| 7.1 Zeggenschap en eigenaarschap | 78 |
| 7.2 Duurzaamheid | 80 |
| 7.3 Verbinding | 81 |
| 7.4 Sociaal en veilig | 82 |
| 8. Samenwerken met huurders en belanghouders | 83 |
| 8.1 Betrekken van huurders bij beleid | 84 |

| | |
|---|------------|
| 8.2 De rol van huurdersbelangenverenigingen | 85 |
| 8.3 Overige belanghouders | 86 |
| 9. Vastgoed | 87 |
| 9.1 Ontwikkelingen | 88 |
| 9.2 Conditie-score | 89 |
| 9.3 Onderhoud | 90 |
| 9.4 Toolz | 92 |
| 10. Assetmanagement | 93 |
| 10.1 Ontwikkeling marktwaarde | 94 |
| 10.2 Beleidswaarde | 95 |
| 10.3 Ontwikkeling niet-daeb portefeuille | 96 |
| 11. Interne organisatie | 97 |
| 11.1 Algemeen | 98 |
| 11.2 Gezondheid en Arbobeleid | 99 |
| 11.3 Personeelsontwikkeling en opleidingen | 101 |
| 11.4 Cao/Werkkostenregeling | 102 |
| 11.5 Medezeggenschap | 103 |
| 12. Financiën | 104 |
| 12.1 Financieel beleid | 105 |
| 12.2 Weerstandsvermogen | 106 |
| 12.3 Jaarresultaat 2018 | 107 |
| 12.4 Rentabiliteit | 108 |
| 12.5 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) | 109 |
| 12.6 Fiscale positie | 110 |
| 12.7 Treasury | 111 |
| 12.8 Deelnemingen en verbindingen | 113 |
| 12.9 Beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde | 114 |
| 13. Bijlagen | 116 |
| Bijlage 1: Balanced Scorecard | 117 |
| Bijlage 2: Kengetallen | 123 |
| Bijlage 3: Risicoparagraaf | 124 |
| Bijlage 4: Overzicht belanghouders | 125 |
| Bijlage 5: Deelnemingen en verbindingen | 127 |
| Bijlage 6: Verklaring RvB en RvC | 128 |

Deel B: Jaarrekening

| | |
|---|------------|
| 1. Balans | 129 |
| A Balans | 130 |
| 2. Winst- en verliesrekening | 132 |
| B Winst- en verliesrekening | 133 |
| 3. Kasstroomoverzicht | 134 |
| C Kasstroomoverzicht | 135 |
| 4. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 136 |
| D Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva | 137 |
| 5. Toelichting op de balans | 159 |
| E Toelichting op de balans | 160 |

| | |
|--|-----|
| 6. Toelichting op de winst- en verliesrekening | 173 |
| F Toelichting op de winst- en verliesrekening | 174 |
| 7. Overige informatie | 182 |
| G Overige informatie | 183 |
| 8. Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB | 185 |
| H Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB | 186 |

Deel C: Overig

| | |
|--|-----|
| 1. Overige gegevens | 190 |
| I Overige gegevens | 191 |
| 2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 192 |
| J Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 193 |
| 3. Download | 197 |
| 4. Contact | 198 |
| 5. Colofon | 199 |
| 6. Begrippenlijst | 200 |

Stevige opgaven

Beschikbaarheid

Wij hebben veel woningen, zo'n 16.000. Maar zijn deze woningen voldoende om de vraag te bedienen?

De wachttijden laten zien dat ze in de vijf grote gemeenten Súdwest-Fryslân, De Fryske Marren, Smallingerland, Heerenveen en De Waadhoeke onder druk komen te staan.

Maximaal twaalf maanden wachten is ons uitgangspunt. We zien dat dit niet meer lukt. Dit betekent dat wij op zoek gaan naar oplossingen. Dit doen we natuurlijk samen met onze huurders en de gemeenten. We gaan op zoek naar plekken waar we extra kunnen bouwen om in de vraag te voorzien. Een belangrijk speerpunt, ook voor 2019.

Betaalbaarheid

Het gaat niet alleen om voldoende en geschikte woningen. Bovenal gaat het om betaalbare woningen. Passend toewijzen werd daarin een instrument. Maar ook ontwikkelen wij een gereedschapskoffer om huurders met betaalproblemen te kunnen ondersteunen. Samen met de gemeenten, samen met collega-corporaties, samen met onze huurdersorganisaties. We werken met minimale huurverhogingen. In sommige gevallen verlagen we de huren.

Duurzaamheid

We willen naar een duurzamer wereld. Omdat het daar ook voor de komende generaties goed vertoeven is. We willen ook naar duurzamere woningen. Omdat daarmee de betaalbaarheid van energielasten voor onze huurders verbetert.

Een goed geïsoleerde woning draagt daaraan bij. Net zoals de opwekking van energie op andere manieren dan via de fossiele weg. En als laatste willen we inzetten op houding en gedrag van onze huurders. Bewust omgaan met energie kan vijftien tot twintig procent schelen in uitstoot van CO². Onze energiecoaches kunnen daarbij helpen.

Leefbaarheid

De druk op leefbaarheid in onze wijken neemt toe. We zien dat steeds meer voorzieningen voor mensen die hulp nodig hebben niet meer 24 uur per dag open zijn. Deze mensen mogen, of eigenlijk 'moeten' nu zelfstandig wonen. Dit zijn mensen met een vaak moeilijk te begrijpen gedrag. Wij heten ze welkom. Maar we willen hierin stevig samenwerken met hulpverleningsinstanties, gemeenten, politie en sociale teams. We willen gedrag begrijpen maar ook kunnen zeggen: 'Tot zover en niet verder. U heeft immers ook burens'.

Zeggenschap

Denken voor huurders is niet altijd onze taak. En het doet geen recht aan de eigen verantwoordelijkheid van huurders. We willen onze huurders serieus nemen. Zij weten immers zelf het beste wat goed is voor hen. Daarom betrekken wij huurders direct bij zaken die er spelen. In het klein maar ook als het gaat om beleid. Dit geven we samen met onze huurders vorm. Een proces van vallen en opstaan. Het afgelopen jaar hebben wij hier stevige stappen in gezet. Een voorbeeld is het project om onze woningen te verduurzamen.

De overheid

De overheid claimt meer en meer inkomsten van ons. Via de verhuurdersheffing en door belastingmaatregelen te treffen. Nu al gaan zo'n drie maanden van een jaaropbrengst huurinkomsten rechtstreeks naar Den Haag. We kunnen veel minder investeren. Denk aan onderhoud plegen, bouwen, de leefbaarheid op peil houden en duurzame maatregelen nemen. Doodzonde, juist ook omdat het de mensen met de smalste beurs treft. We voerden verschillende acties om die verhuurdersheffing op een ander manier te gebruiken. Dit deden we ook met collega-corporaties, huurdersverenigingen en gemeenten. Tot nu toe zonder succes. Maar we geloven in de kracht van de herhaling.

Verbinding

In alles waar we aan werken, werken we samen met anderen. Met huurders, collega-corporaties, gemeenten en zorginstellingen. Want wij geloven in de verbindende kracht van samenwerking en co-creatie. Met elkaar hebben we meer oog voor gemeenschappelijke belangen. Samen krijgen we meer voor elkaar.

Helemaal je eigen plek

'Helemaal je eigen plek' geldt voor onze huurders. Maar zeker ook voor onze medewerkers. De evaluatie van Het Bewuste Werken laat zien dat onze medewerkers content zijn. De balans werk en privé ziet er gezond uit, het ziekteverzuim is onder de drie procent en het werkplezier nam toe.

Bewust werken vraagt om de terugkerende vraag hoe jij het meest van toegevoegde waarde voor Accolade kunt zijn. En wat je van Accolade nodig hebt om dit te kunnen bereiken. Dit geldt voor de onderhoudsmedewerker, voor de managementassistente, voor de directeur-bestuurder. Gewoon, voor iedereen. Een prachtig proces.

Jeriça Hartholt en Rein Swart

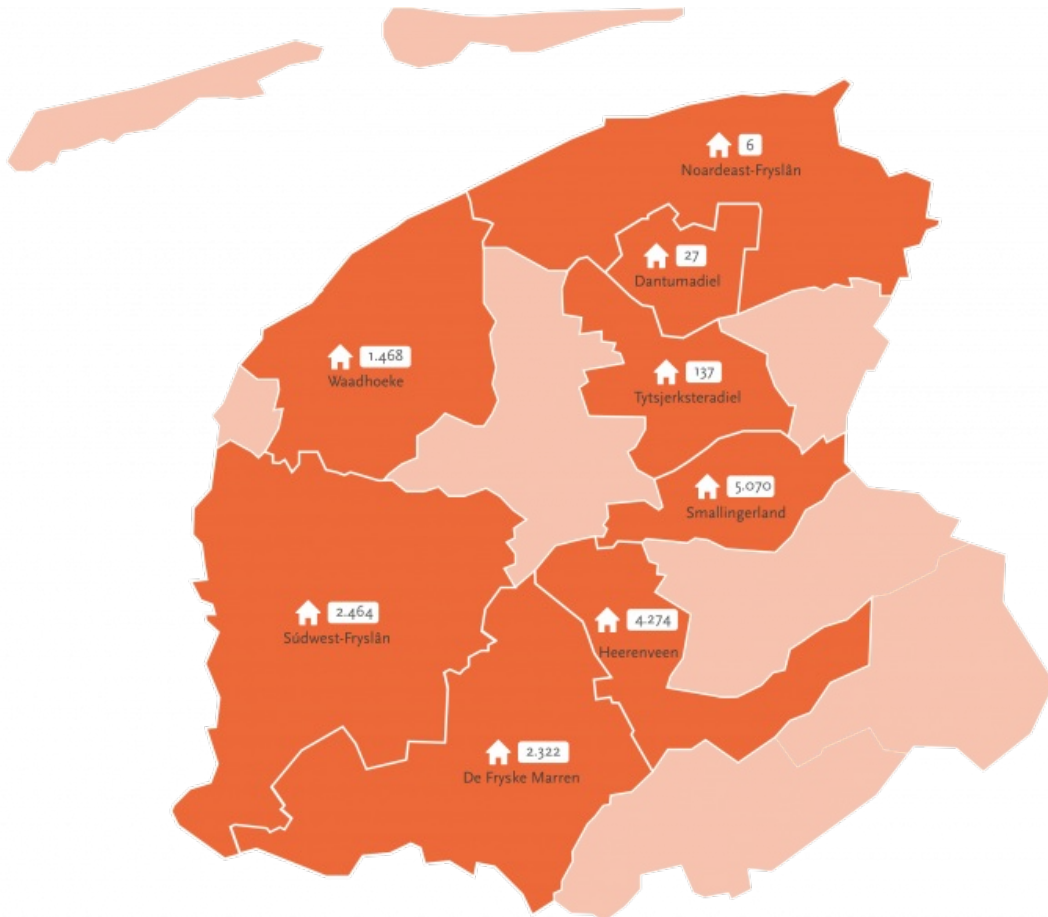
2018 in cijfers

accolade



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 fervente huurders tot potentiële kopers.

Helemaal je eigen plek. Onze kernspreuk. 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.



15.768

woningen in bezit

1345

nieuwe verhuringen

766

verduurzaamde woningen

7,6

rapportcijfer van onze bewoners

BAC

Aedes Benchmark

98,8 %

Verhuringen passend toegewezen

€ 25,7 mln

Exploitatieresultaat na rentelasten

2,1

ICR

€ 28,2 mln

Uitgegeven aan onderhoud

Bestuursverslag van het bestuur

accolade



Omzet en jaarresultaat

De belangrijkste omzet behalen we met de verhuur en verkoop van onroerend goed en dan vooral woningen. De waardestijging van de marktwaarde was € 98,6 miljoen. Dit was in 2017 € 314 miljoen. Deze waardestijging valt onder niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Ze worden wel als bate in de V&W opgenomen, maar dit leidt niet tot een kasstroom. Daardoor laten we dit buiten het genormaliseerde resultaat. Het is pas een kasstroom als we dit onroerend goed zouden verkopen.

Uit de verhuur van onze woningen haalden we in 2018 een omzet van € 101 miljoen. Dit was in 2017 € 100 miljoen. De omzet uit verkoop over 2018 is € 11 miljoen (2017: € 16 miljoen). Het jaar 2018 sluiten we af met een winst van € 108 miljoen (2017: winst € 326 miljoen). Zonder de waardeveranderingen is dit € 14,8 miljoen (2017: € 15,7 miljoen).

Een aantal posten beïnvloeden het resultaat over 2018. Dit zijn posten die niet kasstroom gerelateerd zijn. Zij zijn het gevolg van de waardering van het vastgoed en de leningen. De verwachting is, dat in de toekomst de schommelingen blijven. Een verdere uitleg staat in de waarderingsgrondslagen bij de [jaarrekening](#).

Het genormaliseerd resultaat bedraagt over 2018 € 14,8 miljoen (2017: € 15,7 miljoen). In de tabel staat hoe dit bedrag is opgebouwd:

| Jaarresultaat (bedragen in euro's) | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 44 789 705 | 51 791 531 |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 134 218 | 191 264 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1 090 892 | 3 788 192 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 25.778- | 53.813- |
| Overige activiteiten inclusief organisatiekosten | 533.250- | 1.409.157- |
| Leefbaarheid | 1.100.753- | 1.921.770- |
| Financiële baten en lasten | 15.811.178- | 17.495.621- |
| Belastingen | 13.784.343- | 19.171.533- |
| Deelnemingen | 64- | 16.920- |
| Genormaliseerd resultaat na belasting | 14 759 449 | 15 702 173 |
| Waardeverandering fva en effecten/derivaten | 2.445.768- | 4 270 967 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | 96 143 274 | 305 852 854 |
| Jaarresultaat na Vpb | 108 456 955 | 325 825 994 |

Positieve ratio's

De belangrijkste ratio's uit het beoordelingskader van AW-WSW zijn de ratio's ICR, LTV en dekkingsratio. Als Accolade voegen we de operationele kasstroom als belangrijk onderdeel toe. Deze ratio's voldoen aan de minimale eisen die het WSW eraan stelt. Wel komen deze ratio's onder druk te staan. Dit komt door de grote duurzaamheidsinvesteringen die we de komende jaren doen. Maar ook door een combinatie van de stijgende Vpb-last, de verhuurdersheffing en het passend toewijzen. Het is aan ons om de investeringen in duurzaamheid zo te plannen, dat we ons zeker aan de minimale eisen houden.

Financiering

Het komende jaar gaan we € 20 miljoen aan leningen opnieuw financieren (2018: € 26 miljoen). Leningen met een omvang van € 67 miljoen kennen in 2019 een renteconversie. Dit is inclusief € 51 miljoen aan renteconversies voor basisrenteleningen. € 20 miljoen financieren we extra. Het WSW kende ons een borgingsplafond toe van € 430 miljoen. Wij verwachten hier voldoende aan hebben. Voor het niet-Daeb-bezit is er een interne lening van € 28 miljoen. Tegen een rente die gelijk is aan het niveau van de leningenportefeuille.

Organisatieontwikkelingen

In 2018 legden we de focus op het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. Om dit voor elkaar te krijgen richtten we de afdeling vastgoed opnieuw in. Zo kunnen ze het langdurige contractbeheer met RGS-partners goed besturen. Dit is nodig om de duurzaamheidsopgave te halen. Hierdoor zijn de onderhoudslasten in 2018 flink gestegen. In de Aedes-benchmark zijn we een BA-corporatie gebleven.

Ontwikkeling huren

In 2018 is het effect van het nieuwe huurbeleid helemaal zichtbaar. Hierdoor stijgen de huren nauwelijks bij mutatie en alleen bij de jaarlijkse verhoging met inflatie. Kenmerkend voor het nieuwe huurbeleid is dat het percentage maximaal redelijke huur afhankelijk is van het energielabel van de woning. En dat de huur bij mutatie verlaagd wordt als het aantal woningpunten hier reden voor geeft. Door de huursombenadering gaan de huren beneden streefhuur iets meer stijgen en blijven de huren boven streefhuur gelijk.

Ontwikkeling verkopen

In 2018 is de opbrengst uit verkoop gedaald. Dit komt door een grotere vraag naar daeb-woningen. We boden daarom in 2018 minder woningen aan voor de verkoop. Wel zijn de verkoopprijzen fors gestegen. Daardoor is de opbrengst relatief hoog.

Ontwikkeling financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten worden negatief beïnvloed door de waardeverandering in de derivaten. Deze derivaten zijn niet speculatief en kennen geen bijstortplicht. De derivatenpositie nam in 2018 verder af.

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Saldo 31-12-2017 | 26 533 201 |
| Vrijval einde looptijd 1e tijdvak | -7 632 000 |
| Waardemutatie | 2 445 768 |
| Saldo 31-12-2018 | 21 346 969 |

Personeel

We zien een verschuiving in personeel. Door de toename van de digitale klantbediening verwachten wij minder medewerkers nodig te hebben bij het Woonpunt. Op andere plekken is een formatiestijging nodig. Dit komt door de administratieve lastenverzwaren en een toename van overlastklachten.

Informatie over financiële instrumenten

Wij hebben geen speculatieve financiële instrumenten en gaan deze ook niet aan. In ons beleggingsbeleid staat dat we financiële middelen niet speculatief aanhouden. Ook staat er dat er geen derivaten met bijstortverplichtingen als renteproducten zijn toegestaan. De derivaten die we hebben, hebben dan ook geen bijstortverplichting.

Onze liquiditeitsbuffer is beperkt en gericht op het opvangen van schommelingen in de kasstromen. We zorgen voor het spreiden van de rente- en liquiditeitsrisico's. Dit doen we door een goed gespreide aflossingsportefeuille en rentevervalkalender. Voor het beheer van de liquiditeitsrisico's sturen we strikt op de kasstromen en het borgingsplafond dat door het WSW is afgegeven.

Belangrijkste risico's

De belangrijkste risico's en onzekerheden zijn:

- De omvang van de duurzaamheidsinvesteringen en mogelijkheden om de investeringen via de huur (deels) terug te verdienen;
- De stijging van de bouw- en onderhoudskosten. Om zo goed mogelijk gebruik te maken van kostenbesparende innovaties kijken we naar aanpassingen in de onderhoudsstructuur.
- De politieke risico's op korte en lange termijn. Denk aan ontwikkelingen op het gebied van de huurtoeslag, de VpB, verhuurdersheffing, de lage inflatie en de mogelijke vereffeningsplicht.
- De omvang van de krimp en de kosten van de woningaanpassingen op de lange termijn. Wij gaan dit risico beperken door de omvang van het woningbezit in de dorpen met krimp te verkleinen. We concentreren ons meer in de grotere gebieden. We verkopen vooral de grote en duurdere woningen.
- De individualisering van de maatschappij en het afnemen van sociale vangnetten. Hierdoor neemt het draagvlak tussen huurders af. Agressie naar elkaar neemt toe. Dit geldt vooral voor het anders begeleiden van verwarde personen.
- De stijgende rente op de lange termijn en de gevolgen voor de investeringscapaciteit. We verminderen dit risico door de leningenportefeuille verder te verbeteren. Ook verlagen we de omvang van de leningenportefeuille.

Fiscale risico's. De Vpb-last is de afgelopen jaren gedrukt door de daling van de WOZ-waarde. Maar sinds 2017 zijn de WOZ-waarden weer gestegen. Hierdoor is er weer sprake van een feitelijke VpB-afdracht.

Overige bepalingen vanuit de woningwet

- Voor de nevenfunctie van de bestuurders en de leden van de RvC verwijzen we naar het bestuursverslag, hoofdstuk 2.
- Het aantal verbindingen, beperken we de komende jaren verder. De Vastgoed BV is als enige over gebleven. De Participatie BV is medio 2018 geliquideerd. Daarnaast bouwen we de omvang van de grondposities, het bedrijfsonroerend- en maatschappelijk vastgoed af;
- De statuten en reglementen zijn in 2018 aangepast en goedgekeurd door het ministerie;
- In 2018 heeft Accolade de volgende investeringen boven de € 3 miljoen gedaan:
 - De Akkers, Heerenveen. Betreft woningverbetering. (besluit 18-1-2018) € 4,9 miljoen.
- Accolade is lid van de brancheorganisatie Aedes en voldoet aan de Governancecode die geldt voor haar leden. Accolade onderschrijft de vijf uitgangspunten van de code. Dit zijn:
 1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
 2. Bestuur en Rv zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
 3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun functie.
 4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen. Bestuur en RvC beheersen risico's verbonden met de activiteiten.
 5. Accolade is een G-corporatie. We voldoen ruim aan de maxima van het beloningsbeleid die de WNT hieraan stelt. Meer informatie staat verderop in dit bestuursverslag.
- De belangrijkste uitdagingen waar we de komende jaren voor staan zijn:
 1. de noodzakelijke verduurzaming van het woningbezit;
 2. de betaalbaarheid van onze woningen;
 3. het verbinden van partijen, vooral gericht op de sociale structuren in onze wijken en woongebouwen;
 4. de invoering van het sturen op assetmanagement als vervolg op invoering marktwaarde;
 5. het verlagen van de Loan to Value om de gevolgen van een rentestijging en de krimp op te vangen.

We doen dit samen met de gemeenten waar wij actief zijn en de huurdersbelangenverenigingen waar wij mee samenwerken.

Hoofdstuk 1

Over Accolade

accolade



1.1 Accolade

Prettig wonen op een plek waar je je thuis voelt. Daar maken we ons sterk voor. Daarom doen we meer dan het aanbieden van betaalbare, comfortabele woningen. We werken samen met organisaties op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Ons doel is: voor iedereen een passende woonplek in een aangename buurt.



‘Alleen ga je sneller, samen kom je verder’

We hebben woningen in en om Drachten, Franeker, Heerenveen, Joure en Sneek. We hebben een divers aanbod van ongeveer 16.000 woningen voor jong en oud. Voor gezinnen en alleenstaanden. Het grootste gedeelte bestaat uit zelfstandige woningen. Een aantal maakt onderdeel uit van intramurale woonvormen, zoals een zorginstelling.

Onze woonregio is Friesland. Wij zijn lokaal verankerd. We zoeken altijd de verbinding met onze huurders, gemeenten en andere belanghouders. Vanuit onze rotsvaste overtuiging: ‘Alleen ga je sneller, maar samen kom je verder’.

Elke stap telt

Betaalbaarheid, zeggenschap, duurzaamheid en verbinding zijn onze speerpunten tot 2020. Dit hebben we vastgelegd in de Visie 2015-2020 ‘Elke Stap telt’. In dit bestuursverslag leest u deze speerpunten steeds terug. De keuzes die we maken zijn in lijn met deze thema’s.

Bewust Werken en eigenaarschap

Ook in 2018 was Bewust Werken een belangrijk onderwerp. In 2014 startten we hiermee. Bewust Werken kreeg door de jaren heen steeds meer vorm. Eigenaarschap speelt daarin een belangrijke rol. Bewust Werken betekent voor ons dat medewerkers zichzelf afvragen op welke manier zij het meest van toegevoegde waarde zijn voor Accolade. En omgekeerd. In [hoofdstuk 11](#) gaan we hier verder op in.

Leren

Wij zijn een lerende organisatie. We staan open voor en zijn alert op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen. We gebruiken onder andere de [Aedes benchmark](#) om samen met onze collega’s te kijken hoe we beter en slimmer kunnen werken. En hoe we de klanttevredenheid verder kunnen verbeteren. Ook meten we de kwaliteit binnen de processen. We gebruiken onder andere LEAN om onze processen te verbeteren. We bieden onze medewerkers de mogelijkheid zich te ontwikkelen. Ze kunnen aangeven wat ze hiervoor nodig hebben. We geven ze zeggenschap om de veranderingen mee vorm te geven. Om geïnspireerd te raken en om te leren.

Duidelijk, ondernemend & dichtbij

Onze kernwaarden zijn duidelijk, ondernemend en dichtbij. We zeggen wat we doen, en we doen wat we zeggen. Het contact met onze klanten is helder, begrijpelijk en vriendelijk. Hierdoor weten zij goed welke mogelijkheden er zijn. Ruimte voor initiatief voor onze klanten en medewerkers staat bij ons voorop. Met lef en creativiteit willen we inspireren. Ontdekkend en samenwerkend pakken we kansen op en zoeken wij samen naar de beste oplossing. We voelen ons verbonden met onze klanten, buurten en belanghebbers. We zijn toegankelijk en bereikbaar. Verwacht van ons aandacht en respect.

1.2 Organisatie van Accolade

We werken vanuit het kantoor in Heerenveen. Hier is ook een Baliepunt. Daarnaast zijn er Baliepunten in Drachten, Sneek en Franeker.

Accolade kent een tweehoofdig bestuur:

Rein Swart:

voorzitter bestuur, directeur-bestuurder Algemene Zaken, Woonpunt, Wijken en Buurten en Financial Control

Jeriça Hartholt:

directeur-bestuurder Vastgoed, Financiën, Bedrijfsvoering en Informatisering

Per 1 november 2018 legde de heer Groenveld zijn rol als directeur-bestuurder neer. Mevrouw Hartholt en de heer Swart gingen op dat moment als tweehoofdig bestuur verder.

Bij Accolade werken 160 mensen op 139,52 formatieplaatsen. De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur. Onze RvC bestaat uit vijf leden. Voor het verslag van de RvC verwijzen wij u naar [hoofdstuk 2](#).

Hoofdstuk 2

Verslag Raad van Commissarissen

accolade



2.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen van Accolade is volgens het statuut. We voldoen hiermee aan de wettelijke voorschriften. Per 31 december 2018 bestond de RvC uit de volgende leden:

- de heer R. Winius, voorzitter Raad van Commissarissen en lid remuneratiecommissie;
- de heer F. Haven, lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie;
- mevrouw M. Breeuwer, lid Raad van Commissarissen, voorzitter van de remuneratiecommissie;
- de heer S. Gaastra, lid Raad van Commissarissen, voorzitter commissie maatschappelijk presteren;
- de heer A. Gijsbers, lid Raad van Commissarissen en lid auditcommissie.

Begin 2018 staken we energie in een volledige bezetting van de RvC. We werven twee nieuwe commissarissen. Beide vacatures stelden we open volgens de procedure zoals in het reglement van de RvC staat. Dit houdt in dat we de leden van de RvC openbaar selecteren en werven. Voor een van deze vacatures doet de huurdersbelangenvereniging een bindende voordracht. Daarover maakten we procedureafspraken met de huurdersverenigingen uit Heerenveen, Joure en Sneek (Ho-stess). Gezamenlijk stelden we een profiel op. De selectiecommissie voor deze vacature bestond uit een afvaardiging van de huurdersverenigingen en RvC.

Na diverse gesprekken selecteerden we twee nieuwe kandidaten. De fit en proper procedure verliep goed. Beide kandidaten zijn in april benoemd. Het gaat om de heer A. Gijsbers en de heer S. Gaastra. De laatste is voorgedragen door Ho-stess.

Rooster van aftreden

Dit rooster van aftreden stelden we op volgens het reglement van de raad van commissarissen.

Bijeenkomsten intern toezicht en besluiten

In 2018 waren er vijf reguliere vergaderingen van de RvC met het bestuur. Daarnaast heeft de RvC drie themabijeenkomsten gehad. De volgende onderwerpen kwamen aan bod: duurzaamheid, organisatie inrichting en de strategie van Accolade.

In oktober bezocht de RvC samen met het bestuur en de OR een aantal projecten in Drachten. De RvC is geïnformeerd over het initiatief Samendracht. Samendracht is door ouders van jongeren met autisme opgezet. Het regelt voor deze jongeren de huisvesting in oudercomplexen. Een voorbeeld daarvan is het woongebouw Burefen. De groep bezocht dit woongebouw. Daarnaast bezochten ze verduurzaamde woningen en liet de RvC zich informeren over een voorbeeld van betaalbare woningen voor jongeren en statushouders aan de Tuinen. Hier plaatsten we tijdelijke containerwoningen. Tot slot bekeken we de woningen aan de Nachtegaalstraat. Deze woningen werden eind 2015 verwoest door een gasexplosie. De RvC vindt het waardevol en inspirerend om projecten op deze manier te bekijken. En een goede manier om informeel met elkaar in contact te komen.

De RvC gaf in de vergaderingen goedkeuring aan:

- jaarverslag en jaarrekening 2017;
- benoeming van de heer S. Gaastra en de heer A. Gijsbers als lid van de RvC;
- remuneratierapport 2017;
- biedingen aan de gemeenten (prestatieafspraken);
- begroting 2019;
- project de Akkers in Heerenveen;
- project Wietske Tadema in Joure;
- project Geelgorsstraat/Noorderdwarsstraat in Drachten;
- project kop van Midden in Heerenveen;
- verduurzamingsagenda en investeringen Accolade;
- de jaarlijkse vergoeding RvC en RvB;
- oprichting commissie maatschappelijk presteren;
- instellen tijdelijke commissie bestuurlijke vernieuwing;
- afscheid van de heer K. Groenveld als bestuurder;
- benoeming mevrouw M. Breeuwer als voorzitter RvC per 1 juli 2019;
- aanpassing statuten aan de veegwet.

| Leden raad van commissarissen | M/V | Geboorte jaar | (Her) Benoemd in | Zittingsperiode tot en met | Commissie lidmaatschap | Hoofdfunctie en nevenfuncties |
|--|-----|---------------|------------------|------------------------------|---|--|
| De heer F. Haven | M | 1965 | 2011/2014/2017 | 30/6/2019 (aftredend) | Voorzitter auditcommissie | Nevenfuncties: Lid Raad van Advies Fintessa, mede-eigenaar Friese Rekenkameronderzoekers, lid rekenkamercommissies Littenseradiel, Opsterland, Ooststellingwerf en Weststellingwerf. Voorzitter raad van toezicht stichting Odyssee voor primair onderwijs, lid raad van toezicht stichting voortgezet onderwijs Steenwijk - Wolvega |
| De heer R. Winius (op voordracht van de Bewonersraad) | M | 1956 | 2011/2014/2017 | 30/6/2019 (aftredend) | Voorzitter RvC, Lid remuneratie- commissie | Onderwijsdirecteur school voor Zorg, Service en Welzijn Friesland College en zelfstandig ondernemer Veranderingsbureau 5D. Nevenfuncties: geen |
| Mevrouw M. P. C. Breeuwer | V | 1963 | 2017 | 9/10/2021 (herbenoembaar) | Voorzitter remuneratie- commissie | Advocate/bedrijfskundige. Nevenfunctie: Docent Hanze Hogeschool t/m 31-8. |
| De heer S. J. C. Gaastra (op voordracht van Ho-stess) | M | 1961 | 2018 | 24/4/2022 (herbenoembaar) | Voorzitter commissie maatschappelijk presteren | Consulent Woonbond. Nevenfuncties: Lid huurcommissie, docent VTW |
| De heer A. H. M. Gijsbers | M | 1965 | 2018 | 24/4/2022 (herbenoembaar) | Lid auditcommissie | Directeur eigenaar MMT Projecten BV |

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2018 drie keer bijeen. In de auditcommissie zijn de rapportages en de verklaringen van de onafhankelijke accountant aan de orde geweest. Daarnaast besprak de commissie de volgende onderwerpen:

- treasury jaarplan 2018;
- management letter 2017;
- projectenrapportages;
- ontwikkelingen verkoop woningen;
- accountantsverslag, bestuursverslag en jaarrekening 2017;
- management rapportages;
- normen stichtingskosten;
- evaluatie accountant;
- controleplan 2018;
- evaluatie projecten 2017;
- de begroting en meerjarenbegroting 2019.

2.2 Uitoefenen toezichttaak

De RvC verzamelde in 2018 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 ter beschikking gesteld. Deze documenten stonden op de agenda voor de vergaderingen van de RvC. Door de RvB voelen zij zich uitgenodigd om samen na te denken en gedachten van de RvB aan te scherpen. De RvC gaf opdracht aan onafhankelijk accountantsbureau PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. om het bestuursverslag en de jaarrekening 2018 te controleren. De RvC nam kennis van de verklaringen en rapportages.

In 2017 zette Accolade in op meer betrokkenheid van de RvC bij het maken van beleid. En meer verdieping hierbij. In 2018 zetten we deze lijn voort. Daarom organiseerde Accolade ook de themabijeenkomsten. De themabijeenkomst over de verduurzaming van Accolade is hiervan een mooi voorbeeld geweest.

De overleggen tussen RvC en RvB zijn zoveel mogelijk overdag op kantoor van Accolade. Op die manier kan de RvC makkelijk contact leggen met medewerkers.

Zelfevaluatie

In 2018 was er een interne zelfevaluatie van de RvC. Ze benoemden een aantal thema's en bespraken wat goed gaat en wat beter kan. Daarna ging de RvC hierover met elkaar in gesprek. Hier kwam een top drie uit van zaken die goed gaan. En een top drie van verbeterpunten.

Ook keek de RvC naar individuele opleidingsbehoeften. De RvC is in 2018 tevreden over de samenstelling en de kwaliteit van het toezicht. De RvC is weer volledig. En de vaardigheden, competenties en deskundigheid passen goed bij elkaar. Net als de verschillende Insightskleuren. Deze kleuren staan voor de gedragsvoorkeuren van de mensen binnen de RvC.

Er is een goede taakverdeling tussen de verschillende leden. De voorzitter speelt kort op de bal. Het toezicht is hierdoor intensiever geworden. Met elkaar wordt in openheid gesproken. Al met al is er vertrouwen in elkaar. Dat wenst de RvC te behouden. Mede met het oog op het naderende vertrek van twee leden in 2019.

De RvC benoemde drie verbeterpunten voor Accolade:

1. een betere vastlegging van besluiten en actiepunten in notulen van vergaderingen;
2. meer tijd voor vooroverleg van vergaderingen;
3. nog meer verdieping in themasessies.

Tot slot constateren we dat de relatie met het bestuur om continue aandacht vraagt. We spraken af dat we een keer in de vier weken een informeel overleg plannen tussen een afvaardiging van de RvC en het bestuur.

2.3 Contacten met belanghouders

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

De Bewonersraad Friesland

In oktober bezocht een delegatie van de RvC het minisymposium van de Bewonersraad. Dit organiseerden ze vanwege hun 25-jarig bestaan. Het symposium stond in het teken van duurzaamheid. Sprekers waren Diederik Samson, voorzitter klimaattafel gebouwde omgeving, en Ruud Feltenaar, TEDx-spreker, trendwatcher, inspirator en filosoof.

Ho-stess

Daarnaast overlegde de RvC met de gezamenlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek. Men sprak over de nieuwe directiestructuur en borging van de financiële continuïteit vanwege het vertrek van een van de bestuurders. Daarnaast spraken ze over het initiatiefrecht van huurders bij verduurzaming.

Overlegpodium

Tussen de RvC en het overlegpodium was in 2018 twee keer overleg. Besproken onderwerpen waren:

- co-creatie;
- de relatie tussen Accolade en het overlegpodium;
- de toekomstige bestuursamenstelling;
- de toenemende financiële druk op corporaties vanuit den Haag.

De RvC constateerde tevredenheid bij het overlegpodium over de ruimte die zij ervaren om thema's samen op te pakken. Het overlegpodium geeft aan dat de relatie tussen hen en Accolade is verbeterd. De RvC is hier tevreden mee, omdat daar een periode met schuring aan vooraf is gegaan.

OR

In 2018 heeft de RvC kennis gemaakt met de nieuwe OR. Daarna is er overleg geweest met de OR om het vertrek van de bestuurder te bespreken.

Commissie Maatschappelijk Presteren

In 2018 besloot de RvC een commissie Maatschappelijk Presteren in het leven te roepen. Doel hiervan is de verbinding met de maatschappij en toegankelijkheid van de RvC voor belanghouders vorm te geven. Zo ontstaat een actieve opstelling richting belanghouders.

Dit vloeit ook voort uit principe 4 van de Governancecode: 'Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen'. De commissie Maatschappelijk Presteren krijgt verder vorm in 2019. De relatie met belanghouders van Accolade staat hierin centraal. Het gaat vooral om maatschappelijke thema's zoals: betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg.

2.4 Permanente Educatie

De leden van de Raad van Commissarissen en de leden van de Raad van Bestuur 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 2017 en 2018 staat het aantal PE punten voor RvC-leden op minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar. Een overzicht van de behaalde PE punten in 2018 ziet u hieronder.

| Naam RvC lid | Behaalde punten in 2018 |
|---------------------|-------------------------|
| De heer F. Haven | 5 |
| De heer R. Winius | 6 |
| Mevrouw M. Breeuwer | 5 |
| De heer S. Gaastra | 6 |
| De heer A. Gijsbers | 12 |

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

| Naam bestuurder | Aantal behaalde PE-punten over 2016/2017/2018 |
|-----------------------|---|
| de heer R. Swart | 110 |
| mevrouw J.A. Hartholt | 87 |

Tot nu toe hebben de bestuurders bovenstaand aantal punten behaald. De driejaarsperiode loopt van 1 augustus 2016 t/m 31 juli 2019.

2.5 Bezoldiging RvB en RvC

Bezoldiging RvB

Het bestuur van Accolade bestaat op 31 december 2018 uit de heer R. Swart en mevrouw J.A. Hartholt. De bestuurders zijn per 17 september 2012 benoemd. In 2016 zijn ze opnieuw benoemd voor een tweede periode van vier jaar.

De heer K.P. Groenveld is per 1 november 2018 teruggetreden als bestuurder van Stichting Accolade.

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens van kracht (WNT). Voor 2018 is de maximale beloning voor topfunctionarissen woningcorporaties vastgesteld op € 189.000 (2017: € 181.000). Accolade is onder verdeeld in klasse G, waarvoor een maximum van € 176.000 geldt.

De RvC van Accolade heeft voor de bestuurders het maximum inkomen vastgesteld op € 140.800. Dit is tachtig procent van de WNT voor de beloning inclusief beloning op termijn, maar exclusief de fiscale bijtelling over de zakelijke auto.

De heer R. Swart heeft in 2019 een bedrag van € 132 terug betaald. Dit betreft een correctie van een gebruteerde vergoeding, ontvangen in 2018.

| bedragen x € 1 | R. Swart | J.A. Hartholt | K.P. Groenveld |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Functiegegevens | directeur-bestuurder | directeur-bestuurder | directeur-bestuurder |
| | Voorzitter | Lid | Lid |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 120 608 | 120 476 | 120 476 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 20 316 | 20 316 | 20 316 |
| Totaal (maximum € 140.800) | 140 924 | 140 792 | 140 792 |
| Fiscale bijtelling auto | 1 534 | 3 865 | 0 |
| Totaal bezoldiging | 142 458 | 144 657 | 140 792 |

Nevenfuncties Raad van Bestuur

mevrouw J.A. Hartholt::

- vicevoorzitter Raad van Toezicht bij CSG Liudger in Drachten (bezoldigd).

de heer R. Swart:

- voorzitter bestuur Platform GEEF (onbezoldigd)
- lid Raad van Toezicht bij stichting De Friesland. Dit is onderdeel van de Friesland Zorgverzekeraar (bezoldigd).
- lid Raad van Toezicht RTV Noord (bezoldigd)

Bezoldiging RvC

Voor de leden van de RvC geldt in de WNT een maximum beloning over 2018 van tien procent respectievelijk vijftien procent van de maximale WNT-bezoldiging die geldt voor Accolade. De VTW stelt voor de beloning van de leden en de voorzitter van de RvC een lagere vergoeding vast. Als lid van de VTW hanteert de RvC dit maximum.

| bedragen x € 1 | Raad van Commissarissen | Raad van Commissarissen |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Voorzitter | Lid |
| Totale bezoldiging | 20 250 | 13 500 |
| WNT maximum | 26 400 | 17 600 |
| VTW maximum | 20 250 | 13 500 |

Zowel de WNT-norm als de VTW-norm worden niet overschreden.

Meer informatie over de beloningen van het bestuur en RvC-leden staat in [hoofdstuk G van de jaarrekening](#). De nevenfuncties van de RvC staan in [paragraaf 2.1](#).

Hoofdstuk 3

Factsheets per gemeente

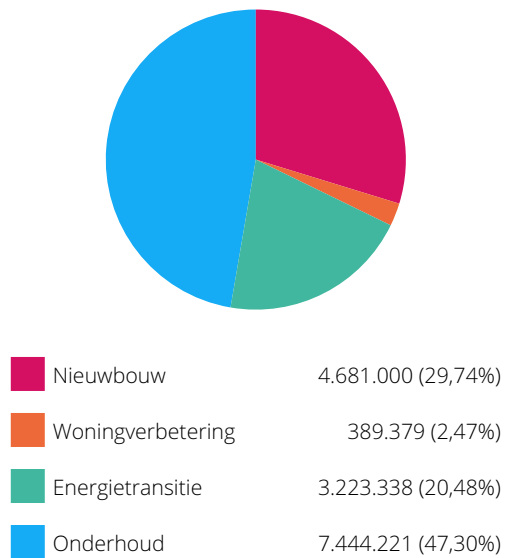
accolade



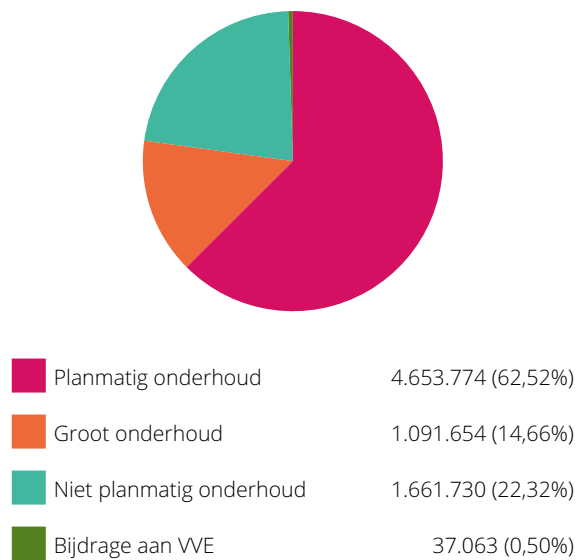
Smallingerland



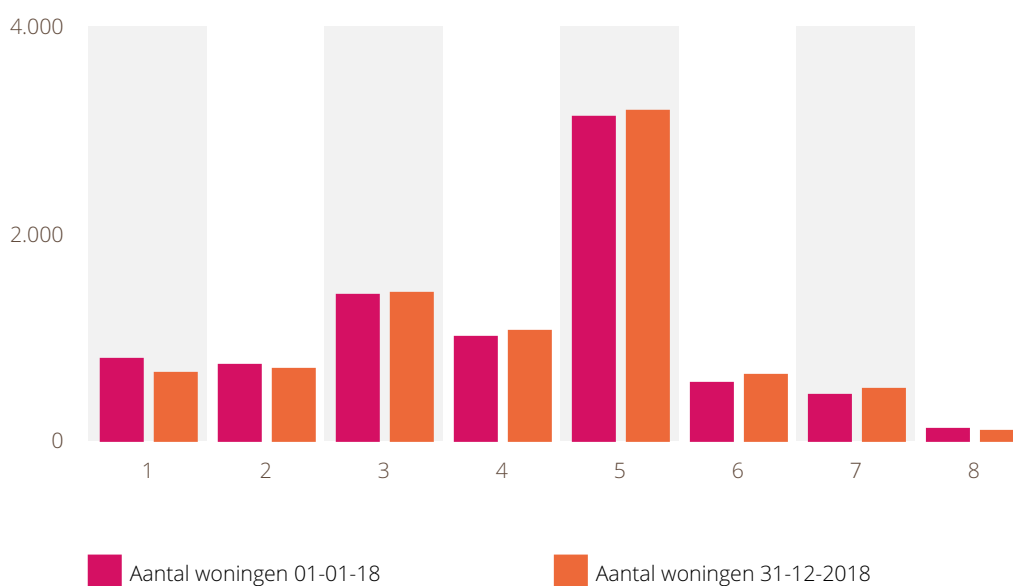
Investerings (in euro's)



Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)

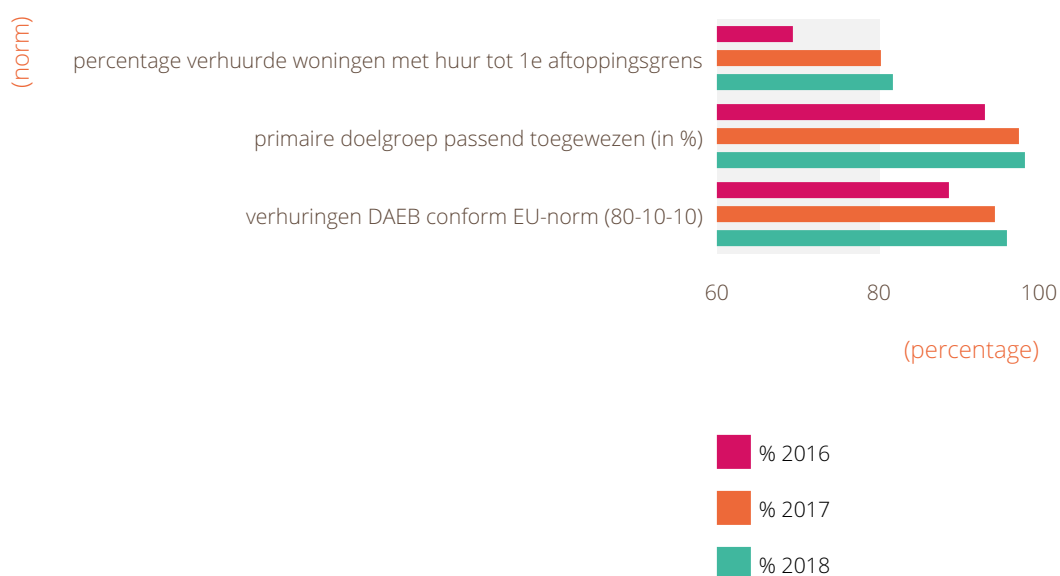


Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018

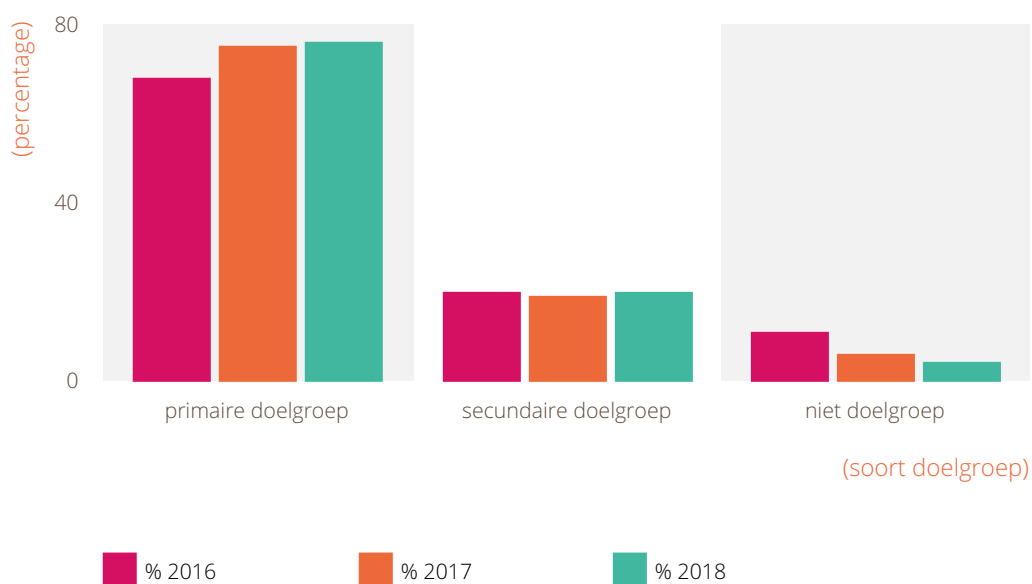


| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | 790 | 650 |
| 2 1e tertiël: € 417,35 t/m € 476,28 | 734 | 689 |
| 3 2e tertiël: € 476,29 t/m € 538,40 | 1.401 | 1.436 |
| 4 3e tertiël: € 538,41 t/m € 597,30 | 1.001 | 1.058 |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 3.136 | 3.183 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 562 | 635 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 446 | 499 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | 107 | 103 |
| totaal | 5.041 | 5.070 |

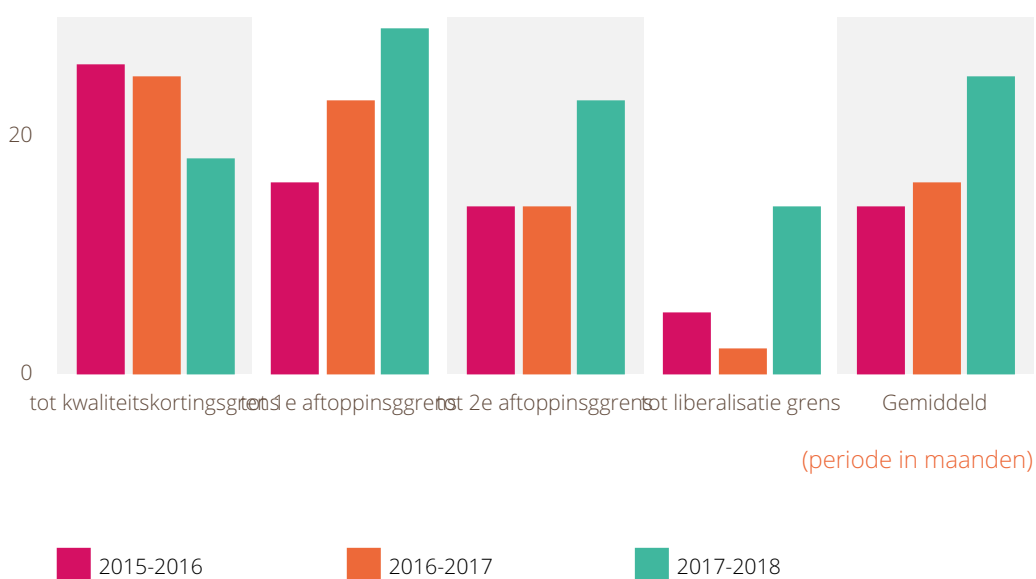
Kengetallen verhuur en betaalbaarheid (sociale verhuur)



Verhuringen naar doelgroep



Wachttijd actief woningzoekende (daeb)



Nieuwe verhuringen naar huurklasse

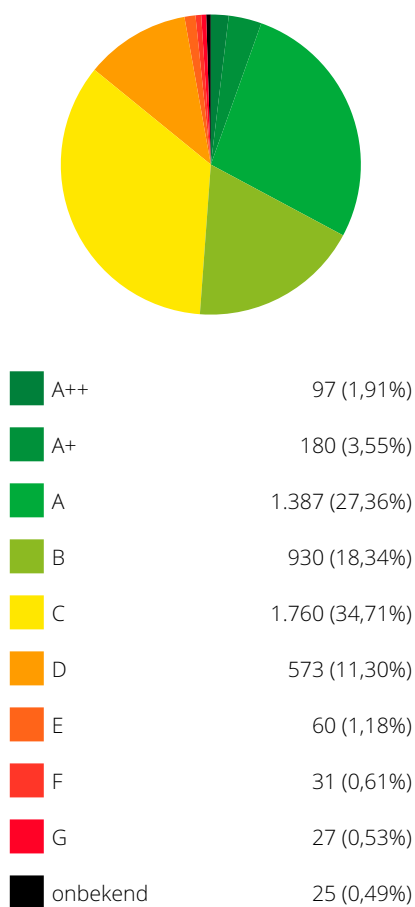
| Huurklasse | 2017 | 2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| < kwaliteitskortingsgrens | 107 | 60 |
| < aftoppingsgrens laag | 213 | 275 |
| < aftoppingsgrens hoog | 47 | 46 |
| < liberalisatiegrens | 33 | 29 |
| Totaal Daeb | 400 | 410 |
| Niet Daeb | 13 | 1 |

Ontwikkeling totale voorraad

| Maatregelen | 2017 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| situatie 1-1-2018 | 5.043 | 5.041 |
| verkoop | -26 | -9 |
| sloop | - | - |
| nieuwbouw | 24 | 38 |
| aankoop | - | - |
| geliberaliseerd | - | - |
| overig (samenvoegen, extramuraliseren, administratief) | - | - |
| situatie 31-12-2018 | 5.041 | 5.070 |

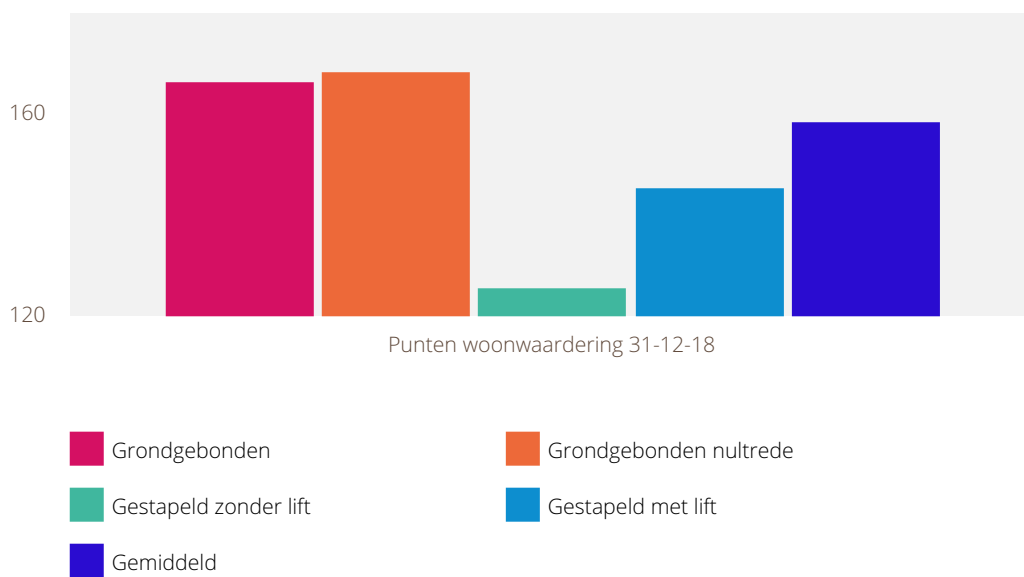
Energielabels

(totaal aantal 31-12-2018)



| Energielabel | totaal aantal 01-01-18 | totaal aantal 31-12-18 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| A++ | 41 | 97 |
| A+ | 78 | 180 |
| A | 996 | 1.387 |
| B | 412 | 930 |
| C | 1.843 | 1.760 |
| D | 1.130 | 573 |
| E | 310 | 60 |
| F | 110 | 31 |
| G | 72 | 27 |
| onbekend | 49 | 25 |
| totaal | 5.041 | 5.070 |
| % woningen met label B of beter | 30% | 51% |

Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



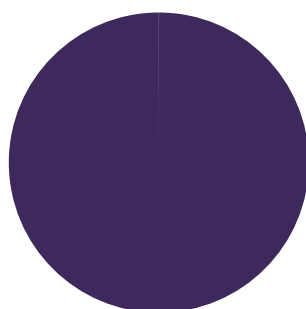
Ontruimingen







Dantumadiel

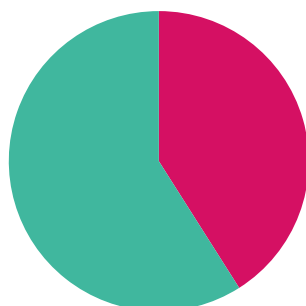






Investerings (in euro's)



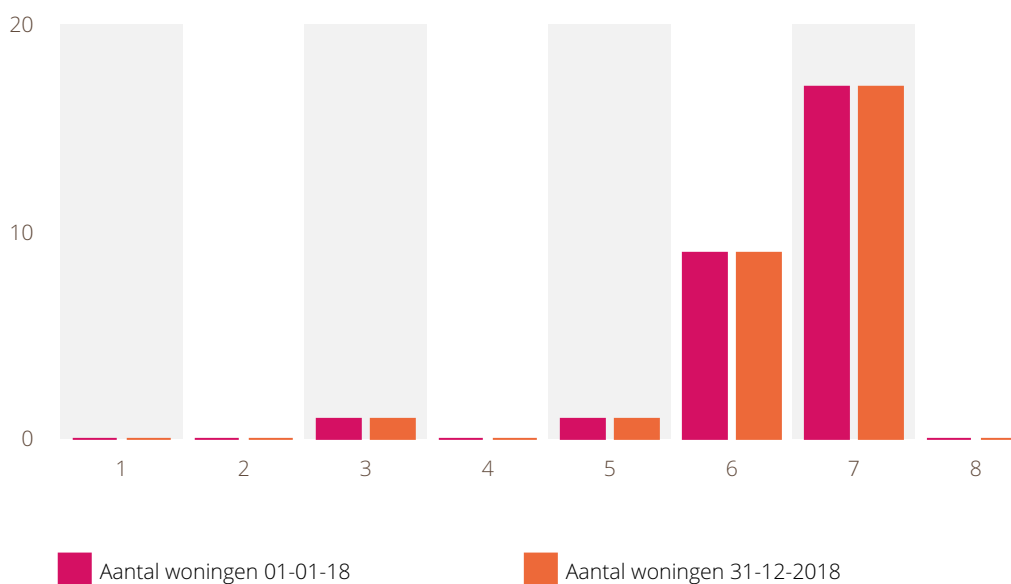
| | | |
|---|-------------------|------------------|
|  | Nieuwbouw | 0 (0,00%) |
|  | Woningverbetering | 0 (0,00%) |
|  | Energietransitie | 0 (0,00%) |
|  | Onderhoud | 14.513 (100,00%) |

Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)



| | | |
|---|--------------------------|----------------|
|  | Planmatig onderhoud | 5.951 (41,00%) |
|  | Groot onderhoud | 0 (0,00%) |
|  | Niet planmatig onderhoud | 8.562 (59,00%) |
|  | Bijdrage aan VVE | 0 (0,00%) |

Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018



| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | - | - |
| 2 1e tertiel: € 417,35 t/m € 476,28 | - | - |
| 3 2e tertiel: € 476,29 t/m € 538,40 | 1 | 1 |
| 4 3e tertiel: € 538,41 t/m € 597,30 | - | - |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 1 | 1 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 9 | 9 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 17 | 17 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | - | - |
| totaal | 27 | 27 |

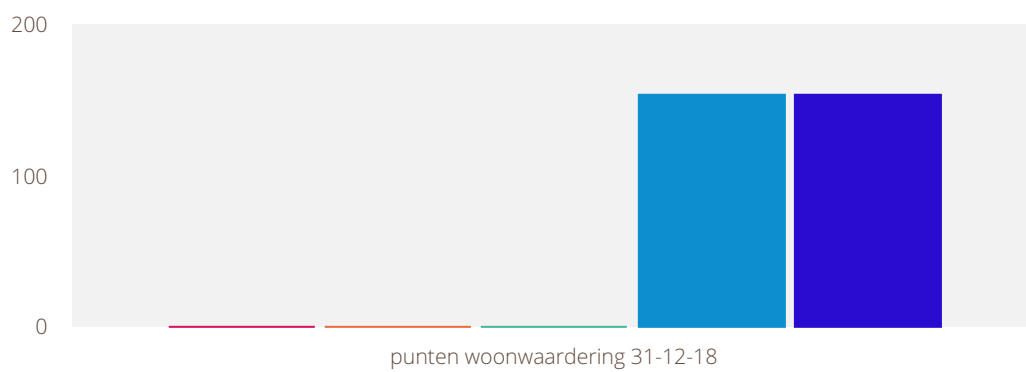
Ontwikkeling totale voorraad

| Maatregelen | 2018 |
|--|-----------|
| situatie 1-1-2018 | 27 |
| verkoop | - |
| sloop | - |
| nieuwbouw | - |
| aankoop | - |
| geliberaliseerd | - |
| overig (samenvoegen, extramuraliseren, administratief) | - |
| situatie 31-12-2018 | 27 |

Energielabels

Alle 27 woningen in Dantumadiel hebben energielabel A.

Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



Grondgebonden

Grondgebonden nultrede

Gestapeld zonder lift

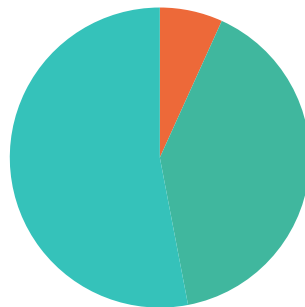
Gestapeld met lift

Gemiddeld

De Fryske Marren

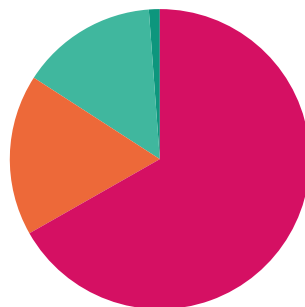


Investerings (in euro's)



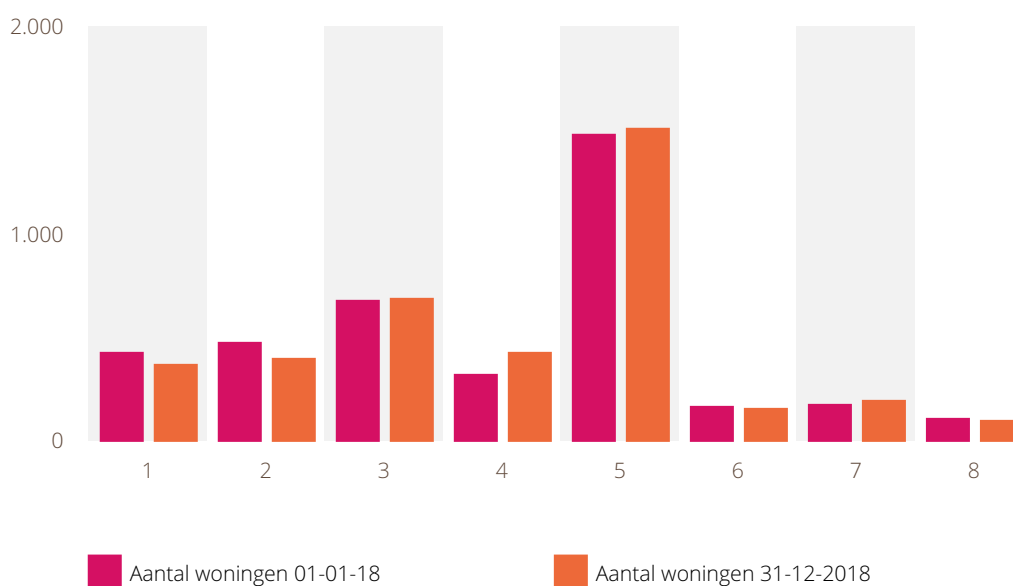
| | |
|-------------------|-----------------------|
| Nieuwbouw | 0 (0,00%) |
| Woningverbetering | 589.521,87 (6,78%) |
| Energietransitie | 3.497.472,68 (40,21%) |
| Onderhoud | 4.611.602,5 (53,02%) |

Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)



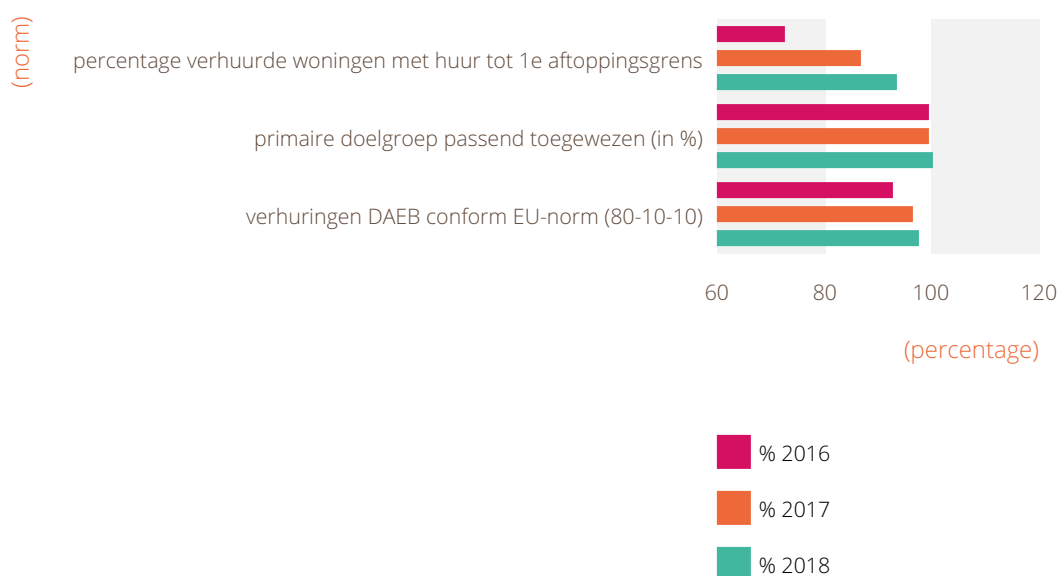
| | |
|--------------------------|----------------------|
| Planmatig onderhoud | 3.079.226,5 (66,77%) |
| Groot onderhoud | 800.507 (17,36%) |
| Niet planmatig onderhoud | 677.756 (14,70%) |
| Bijdrage aan WE | 54.113 (1,17%) |

Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018

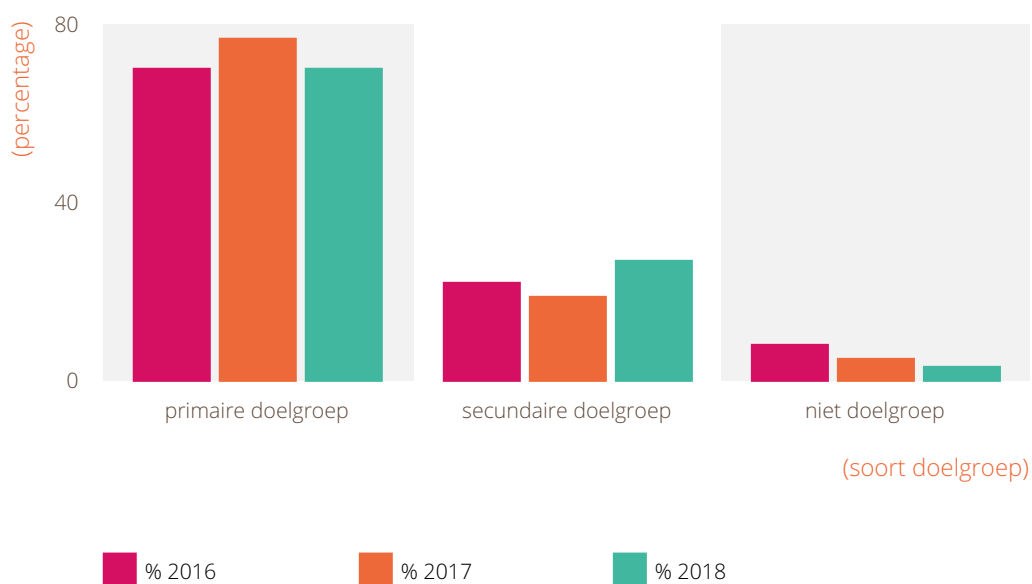


| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | 426 | 369 |
| 2 1e tertiël: € 417,35 t/m € 476,28 | 473 | 397 |
| 3 2e tertiël: € 476,29 t/m € 538,40 | 679 | 686 |
| 4 3e tertiël: € 538,41 t/m € 597,30 | 322 | 424 |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 1.474 | 1.507 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 163 | 154 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 177 | 191 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | 102 | 101 |
| totaal | 2.342 | 2.322 |

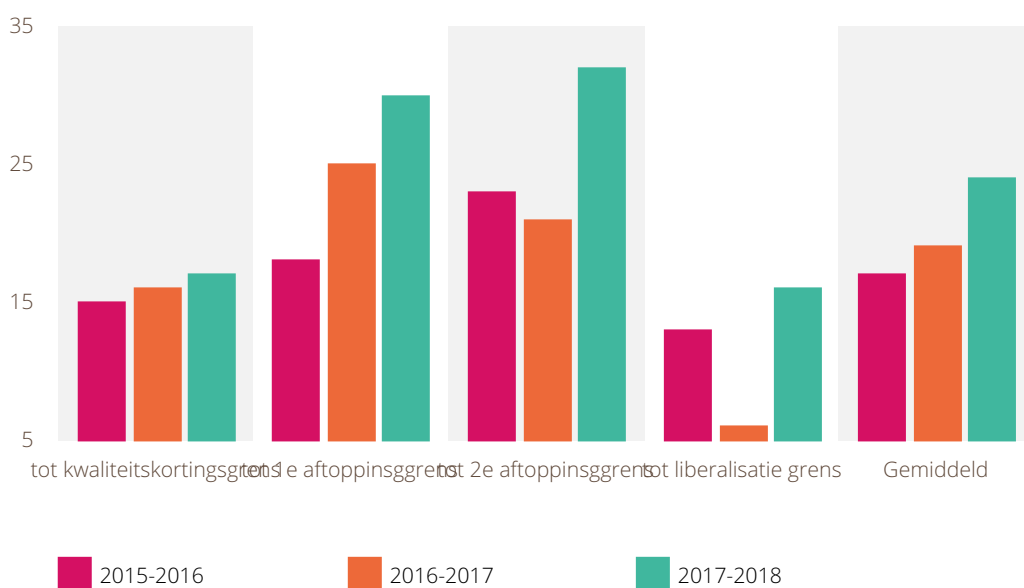
Kengetallen verhuur en betaalbaarheid (sociale verhuur)



Verhuringen naar doelgroep



Wachttijd actief woningzoekende (daeb)



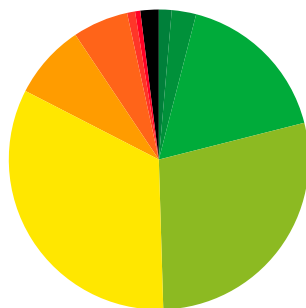
Nieuwe verhuringen naar huurklasse

| Huurklasse | 2017 | 2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| < kwaliteitskortingsgrens | 27 | 34 |
| < aftoppingsgrens laag | 102 | 99 |
| < aftoppingsgrens hoog | 12 | 5 |
| < liberalisatiegrens | 8 | 5 |
| Totaal Daeb | 149 | 143 |
| Niet Daeb | - | - |

Ontwikkeling totale voorraad

| Maatregelen | 2017 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| situatie 1-1-2018 | 2.374 | 2.342 |
| verkoop | -32 | -20 |
| sloop | - | - |
| nieuwbouw | - | - |
| aankoop | - | - |
| geliberaliseerd | - | - |
| overig (samenvoegen, extramuraliseren, administratief) | - | - |
| situatie 31-12-2018 | 2.342 | 2.322 |

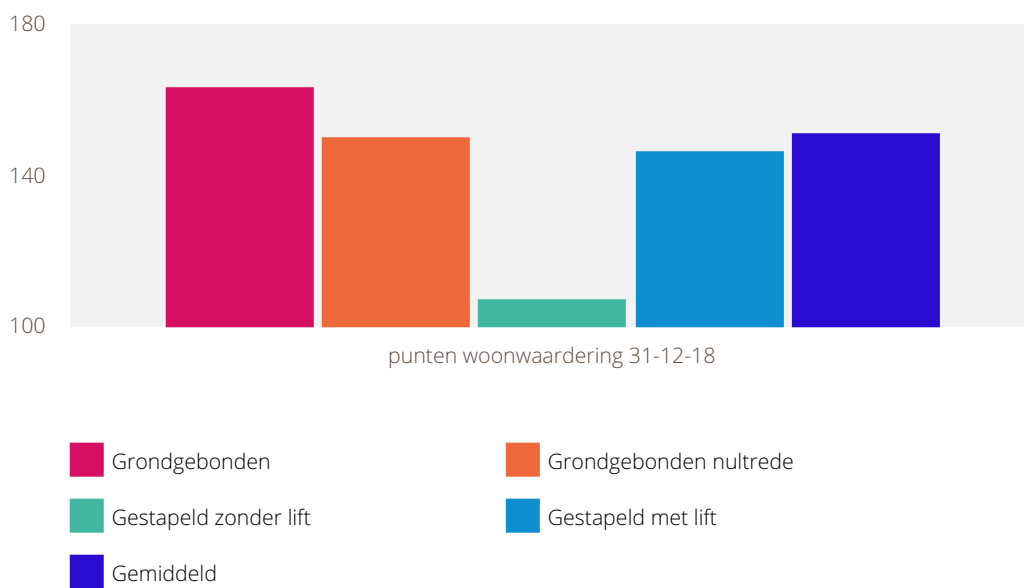
Energielabels



| | |
|----------|--------------|
| A++ | 32 (1,38%) |
| A+ | 61 (2,63%) |
| A | 396 (17,05%) |
| B | 661 (28,47%) |
| C | 767 (33,03%) |
| D | 187 (8,05%) |
| E | 139 (5,99%) |
| F | 20 (0,86%) |
| G | 13 (0,56%) |
| onbekend | 46 (1,98%) |

| Energielabel | totaal aantal 01-01-18 | totaal aantal 31-12-18 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| A++ | 32 | 32 |
| A+ | 48 | 61 |
| A | 247 | 396 |
| B | 439 | 661 |
| C | 938 | 767 |
| D | 309 | 187 |
| E | 219 | 139 |
| F | 45 | 20 |
| G | 19 | 13 |
| onbekend | 46 | 46 |
| totaal | 2.342 | 2.322 |
| % woningen met label B of beter | 33% | 50% |

Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



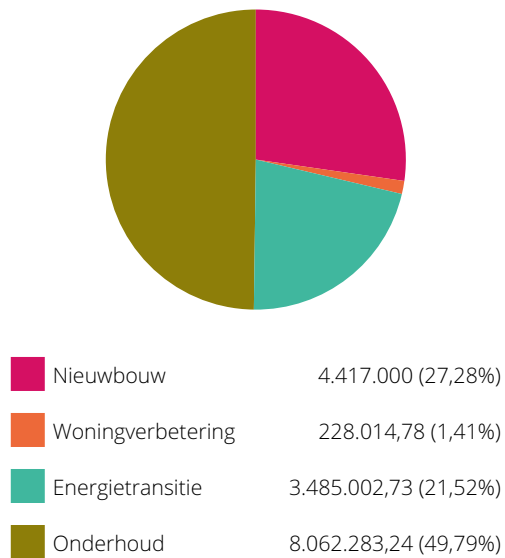
Ontruimingen



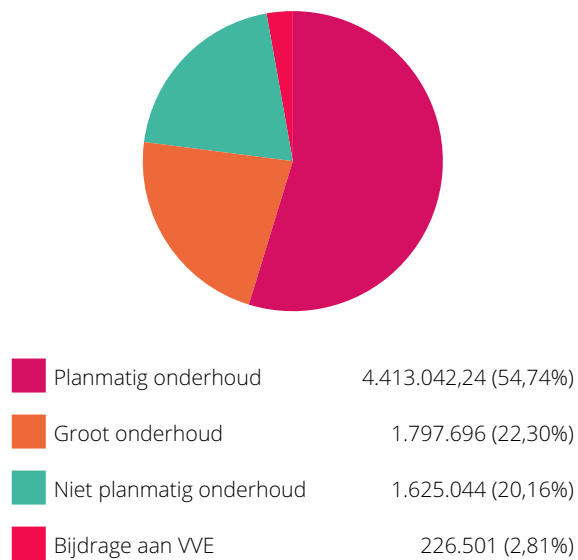
Heerenveen



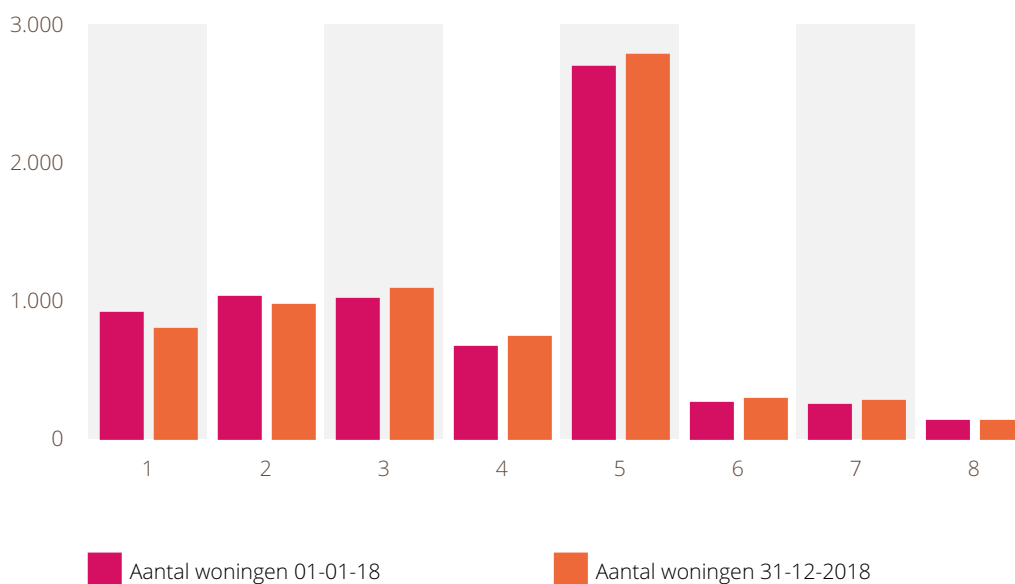
Investerings (in euro's)



Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)

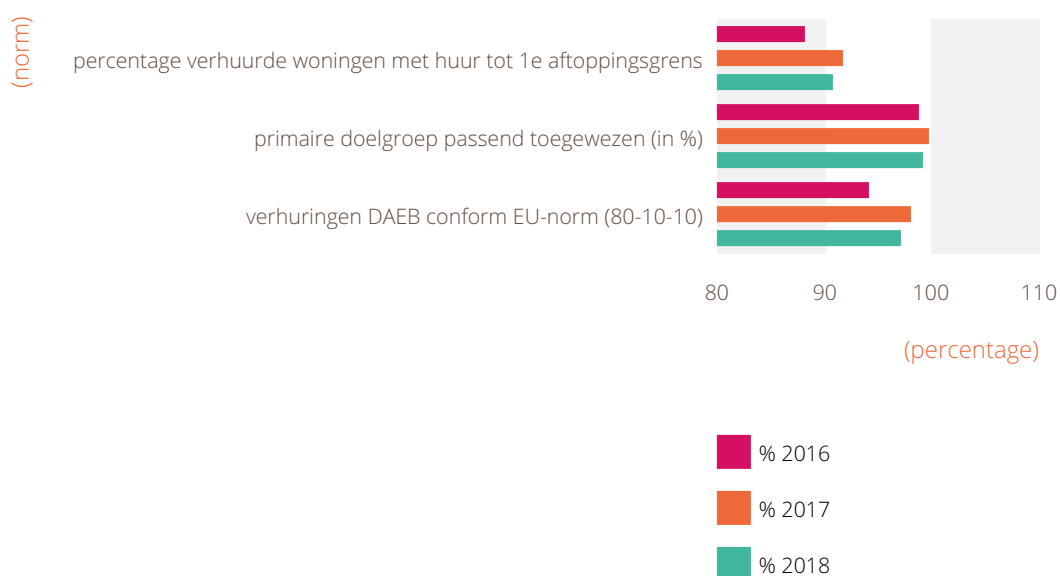


Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018

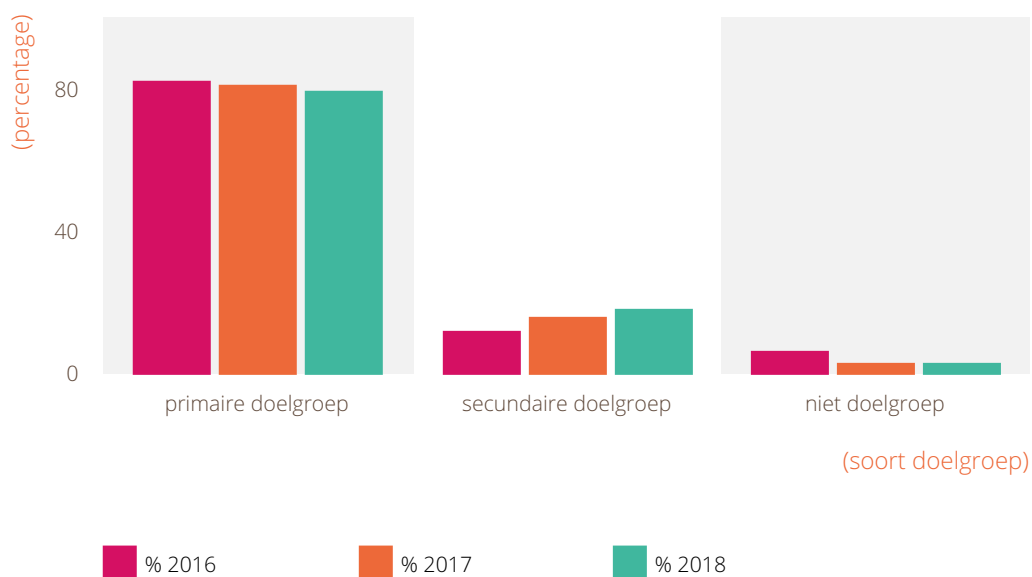


| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | 913 | 793 |
| 2 1e tertiael: € 417,35 t/m € 476,28 | 1.025 | 964 |
| 3 2e tertiael: € 476,29 t/m € 538,40 | 1.011 | 1.082 |
| 4 3e tertiael: € 538,41 t/m € 597,30 | 662 | 735 |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 2.698 | 2.781 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 268 | 291 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 242 | 277 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | 129 | 132 |
| totaal | 4.250 | 4.274 |

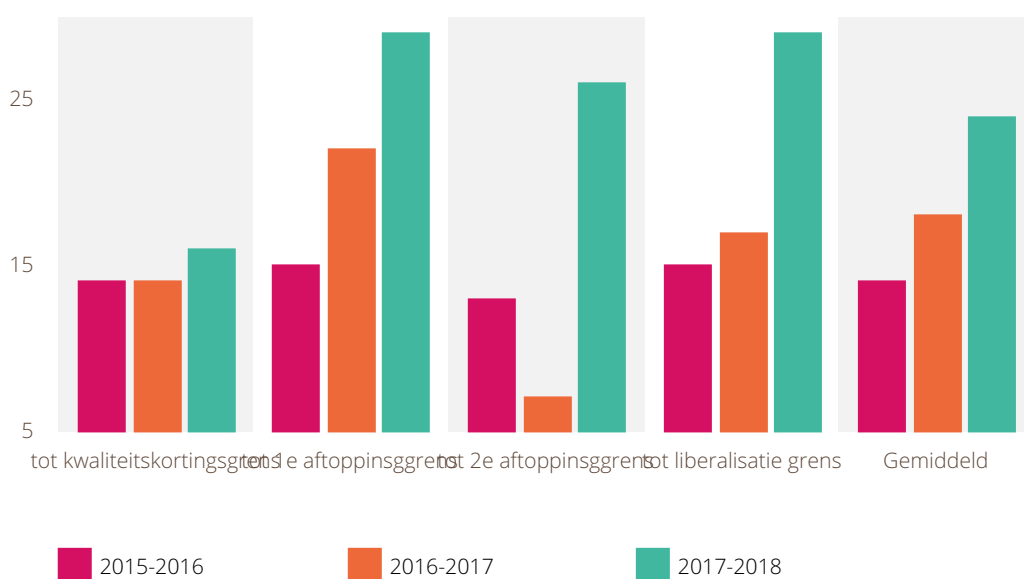
Kengetallen verhuur en betaalbaarheid (sociale verhuur)



Verhuringen naar doelgroep



Wachttijd actief woningzoekende (daeb)



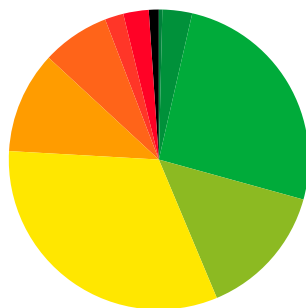
Nieuwe verhuringen naar huurklasse











| Huurklasse | 2017 | 2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| < kwaliteitskortingsgrens | 88 | 77 |
| < aftoppingsgrens laag | 203 | 252 |
| < aftoppingsgrens hoog | 14 | 18 |
| < liberalisatiegrens | 13 | 16 |
| Totaal Daeb | 318 | 363 |
| Niet Daeb | 24 | 26 |

Ontwikkeling totale voorraad

| Maatregelen | 2017 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| situatie 1-1-2018 | 4.293 | 4.250 |
| verkoop | -6 | -4 |
| sloop | -62 | - |
| nieuwbouw | 21 | 28 |
| aankoop | 5 | - |
| geliberaliseerd | - | - |
| overig (samenvoegen, extramuraliseren, administratief) | -1 | - |
| situatie 31-12-2018 | 4.250 | 4.274 |

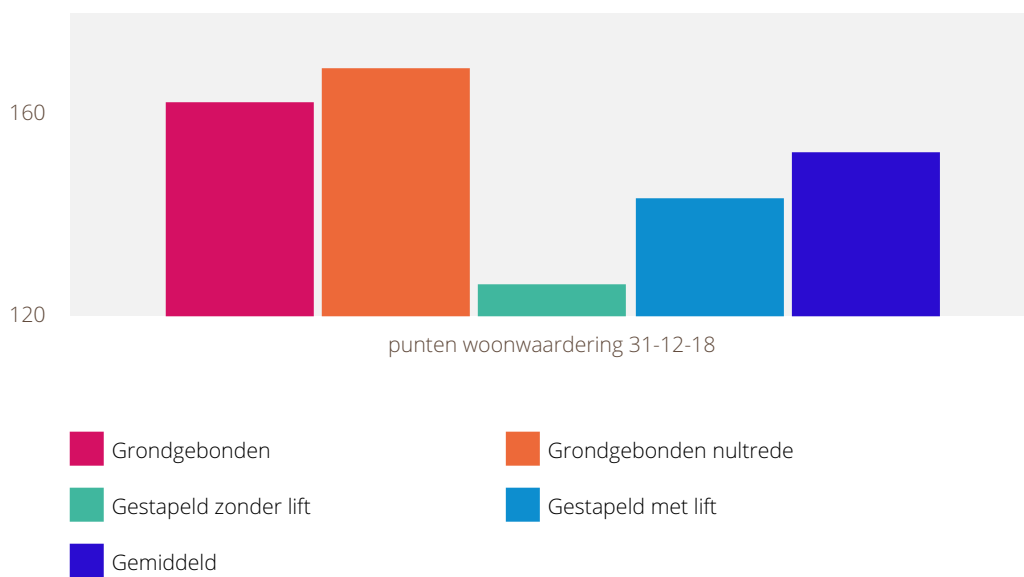
Energielabels



| | | |
|---|----------|----------------|
|  | A++ | 16 (0,37%) |
|  | A+ | 137 (3,21%) |
|  | A | 1.099 (25,71%) |
|  | B | 615 (14,39%) |
|  | C | 1.377 (32,22%) |
|  | D | 469 (10,97%) |
|  | E | 312 (7,30%) |
|  | F | 86 (2,01%) |
|  | G | 117 (2,74%) |
|  | onbekend | 46 (1,08%) |

| Energielabel | totaal aantal 01-01-18 | totaal aantal 31-12-18 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| A++ | - | 16 |
| A+ | 40 | 137 |
| A | 761 | 1.099 |
| B | 565 | 615 |
| C | 1.490 | 1.377 |
| D | 644 | 469 |
| E | 341 | 312 |
| F | 168 | 86 |
| G | 188 | 117 |
| onbekend | 53 | 46 |
| totaal | 4.250 | 4.274 |
| % woningen met label B of beter | 32% | 44% |

Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



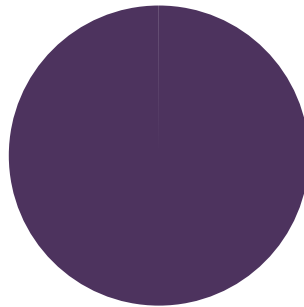
Ontruimingen



Noardeast-Fryslân

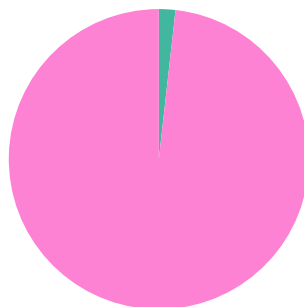


Investerings (in euro's)



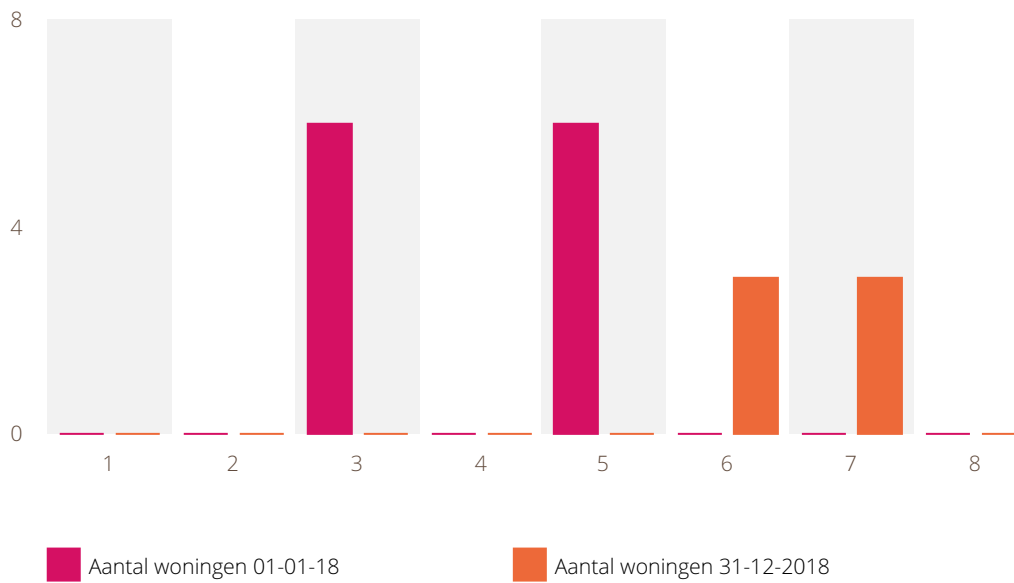
| | |
|-------------------|------------------|
| Nieuwbouw | 0 (0,00%) |
| Woningverbetering | 0 (0,00%) |
| Energietransitie | 0 (0,00%) |
| Onderhoud | 18.393 (100,00%) |

Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)

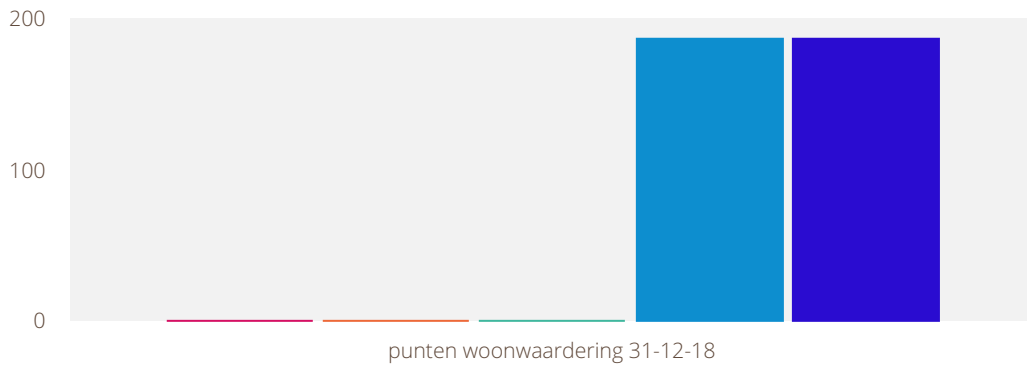


| | |
|--------------------------|-----------------|
| Planmatig onderhoud | 0 (0,00%) |
| Groot onderhoud | 0 (0,00%) |
| Niet planmatig onderhoud | 327 (1,78%) |
| Bijdrage aan VE | 18.066 (98,22%) |

Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018



| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | - | - |
| 2 1e tertiel: € 417,35 t/m € 476,28 | - | - |
| 3 2e tertiel: € 476,29 t/m € 538,40 | 6 | - |
| 4 3e tertiel: € 538,41 t/m € 597,30 | - | - |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 6 | - |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | - | 3 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | - | 3 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | - | - |
| totaal | 6 | 6 |



Grondgebonden

Grondgebonden nultrede

Gestapeld zonder lift

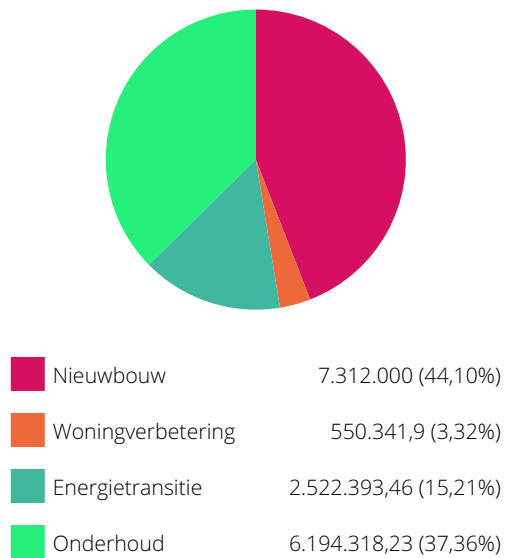
Gestapeld met lift

Gemiddeld

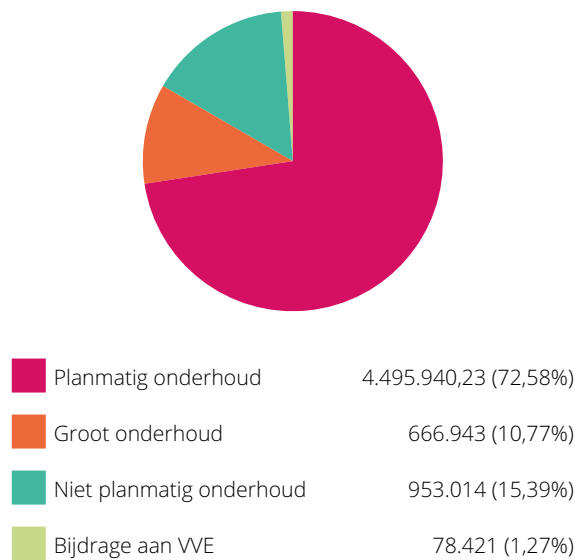
Súdwest-Fryslân



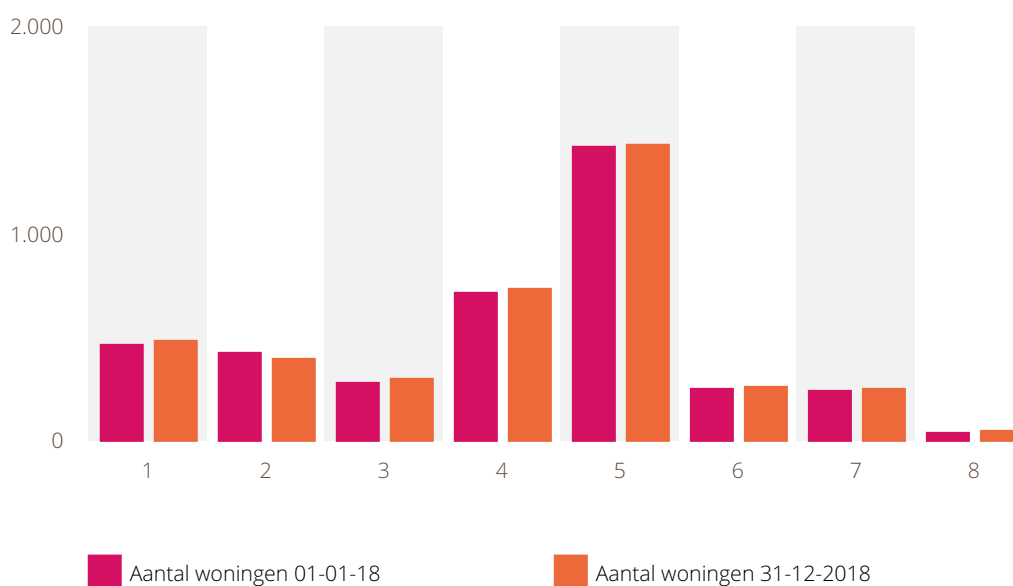
Investeringsen (in euro's)



Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)

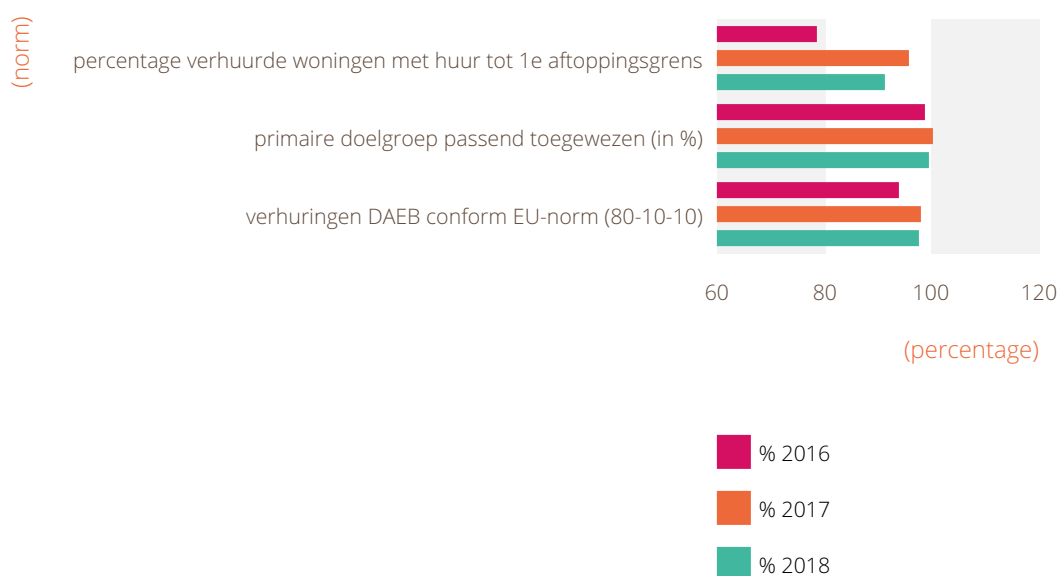


Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018

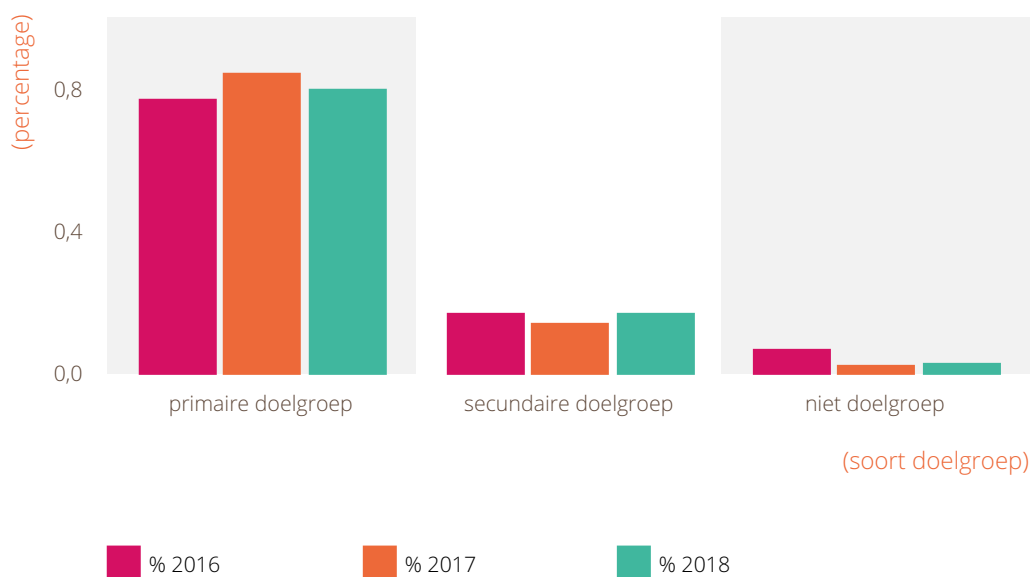


| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | 463 | 479 |
| 2 1e tertiel: € 417,35 t/m € 476,28 | 427 | 399 |
| 3 2e tertiel: € 476,29 t/m € 538,40 | 284 | 299 |
| 4 3e tertiel: € 538,41 t/m € 597,30 | 714 | 730 |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 1.425 | 1.428 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 249 | 264 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 244 | 249 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | 39 | 44 |
| totaal | 2.420 | 2.464 |

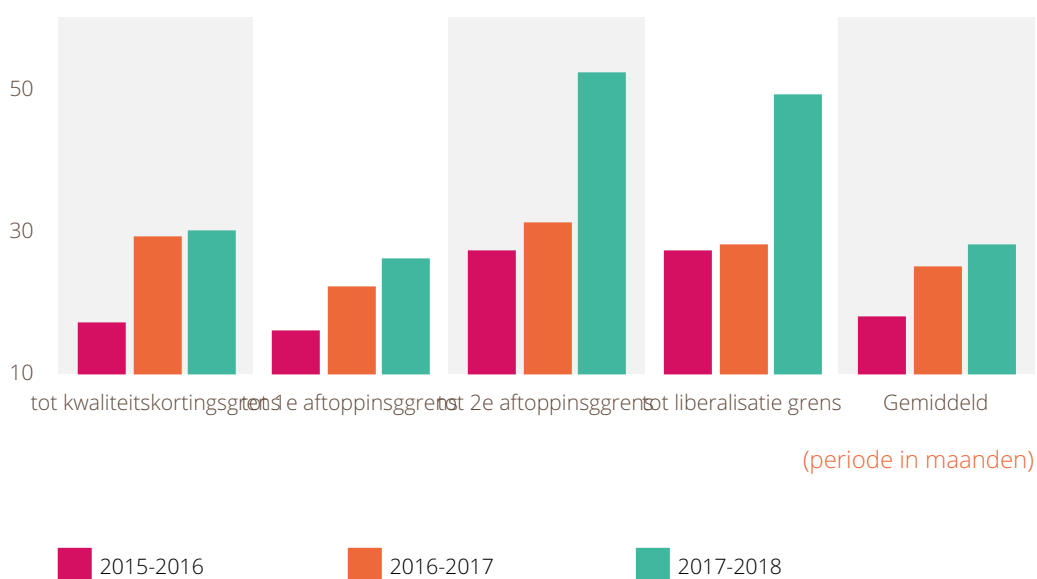
Kengetallen verhuur en betaalbaarheid (sociale verhuur)



Verhuringen naar doelgroep



Wachttijd actief woningzoekende (daeb)



Nieuwe verhuringen naar huurklasse

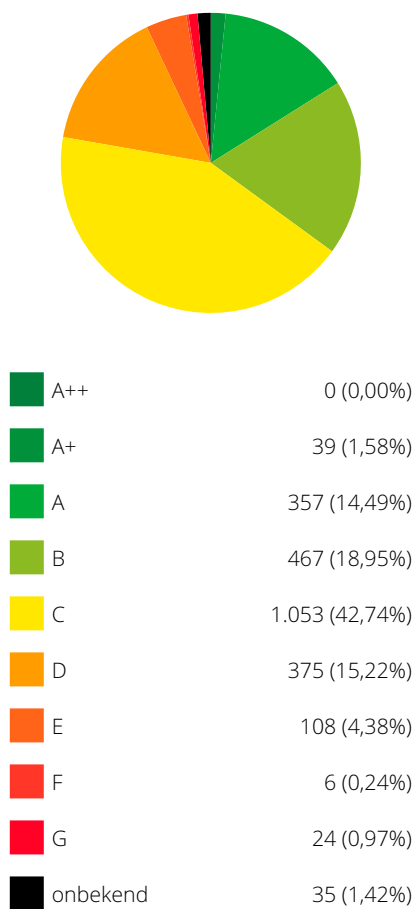
| Huurklasse | 2017 | 2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| < kwaliteitskortingsgrens | 72 | 99 |
| < aftoppingsgrens laag | 90 | 131 |
| < aftoppingsgrens hoog | 3 | 8 |
| < liberalisatiegrens | 5 | 15 |
| Totaal Daeb | 170 | 253 |
| Niet Daeb | 4 | - |

Ontwikkeling totale voorraad

| Maatregelen | 2017 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| situatie 1-1-2018 | 2.340 | 2.420 |
| verkoop | -6 | -9 |
| sloop | -4 | -2 |
| nieuwbouw | - | 53 |
| aankoop | - | 2 |
| geliberaliseerd | - | - |
| overig (samenvoegen, extramuraliseren, administratief) | - | - |
| situatie 31-12-2018 | 2.420 | 2.464 |

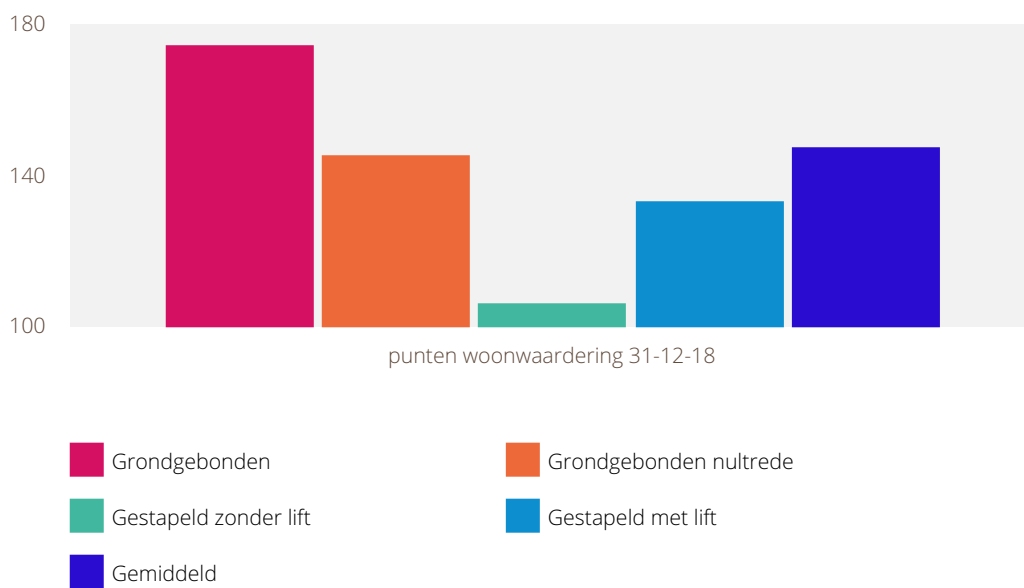
Energielabels

(totaal aantal 31-12-2018)



| Energielabel | totaal aantal 01-01-18 | totaal aantal 31-12-18 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| A++ | - | - |
| A+ | 2 | 39 |
| A | 240 | 357 |
| B | 337 | 467 |
| C | 1.286 | 1.053 |
| D | 240 | 375 |
| E | 189 | 108 |
| F | 74 | 6 |
| G | 21 | 24 |
| onbekend | 31 | 35 |
| totaal | 2.420 | 2.464 |
| % woningen met label B of beter | 24% | 35% |

Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



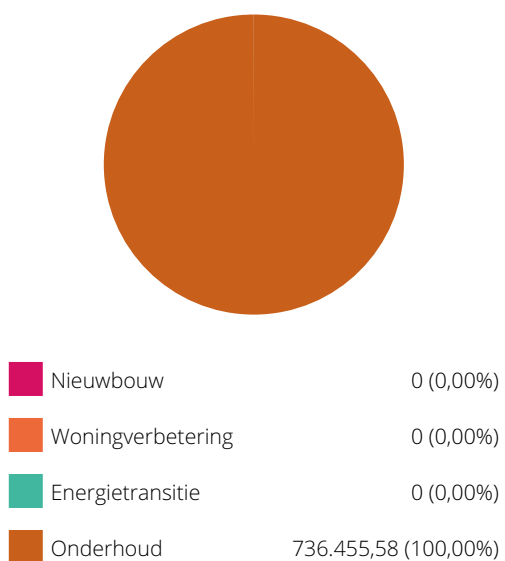
Ontruimingen



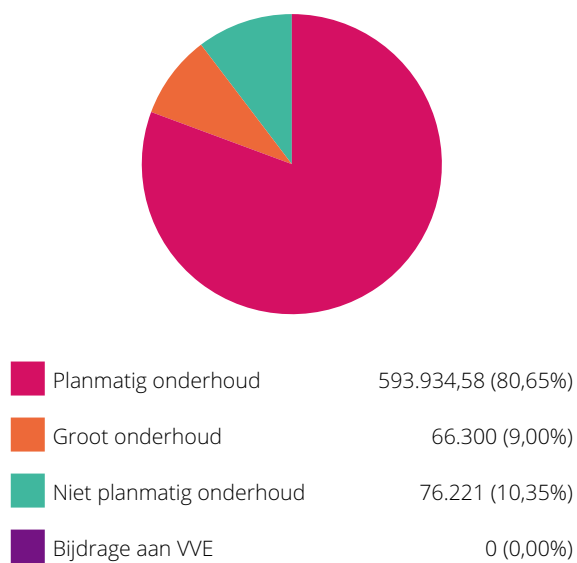
Tytsjerksteradiel



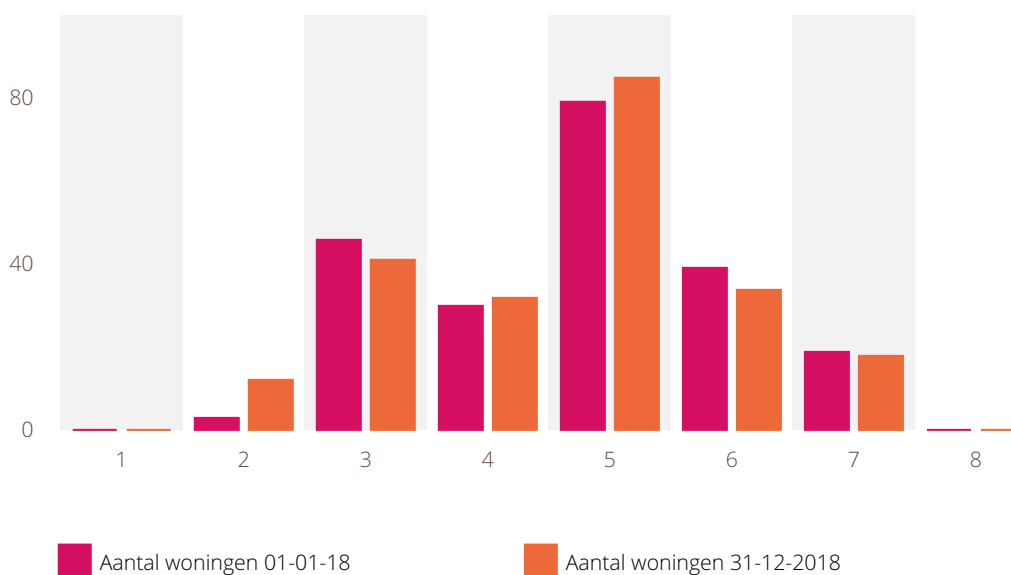
Investerings (in euro's)



Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)

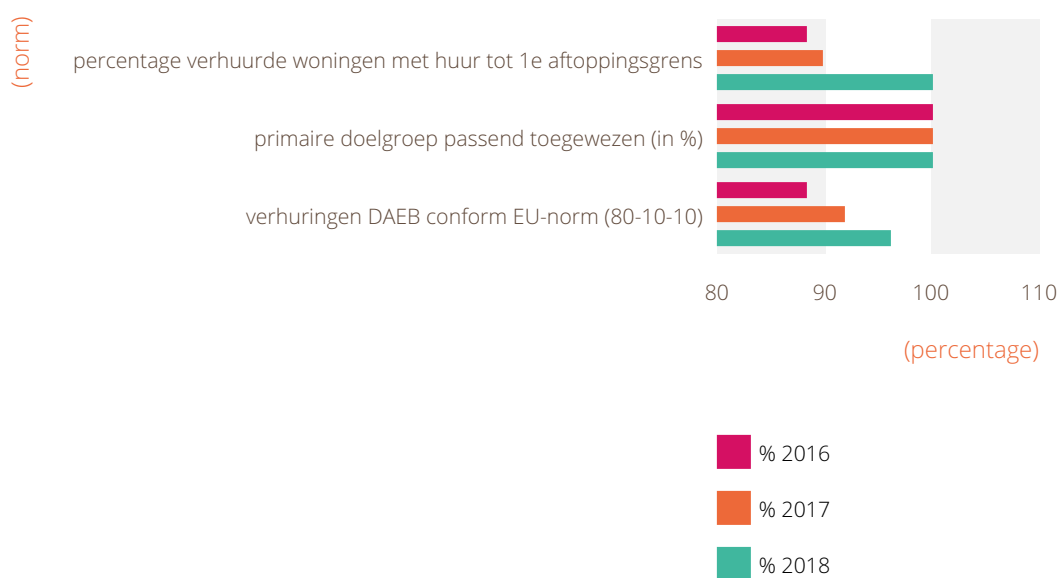


Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018

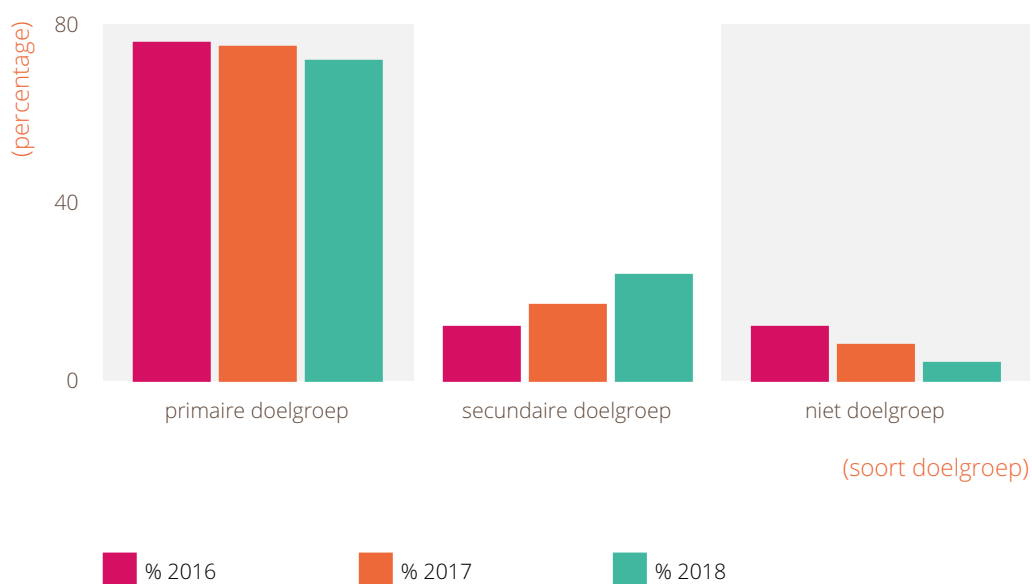


| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | - | - |
| 2 1e tertiël: € 417,35 t/m € 476,28 | 3 | 12 |
| 3 2e tertiël: € 476,29 t/m € 538,40 | 46 | 41 |
| 4 3e tertiël: € 538,41 t/m € 597,30 | 30 | 32 |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 79 | 85 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 39 | 34 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 19 | 18 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | - | - |
| totaal | 137 | 137 |

Kengetallen verhuur en betaalbaarheid (sociale verhuur)



Verhuringen naar doelgroep

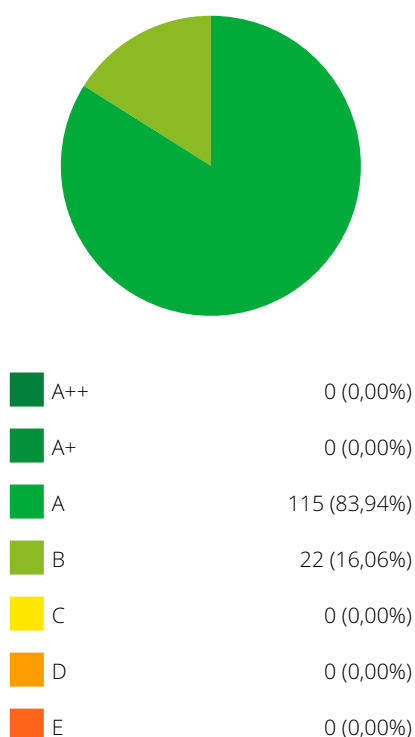


Nieuwe verhuringen naar huurklasse

| Huurklasse | 2017 | 2018 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| < kwaliteitskortingsgrens | - | - |
| < aftoppingsgrens laag | 11 | 25 |
| < aftoppingsgrens hoog | 1 | - |
| < liberalisatiegrens | - | - |
| Totaal Daeb | 12 | 25 |
| Niet Daeb | - | - |

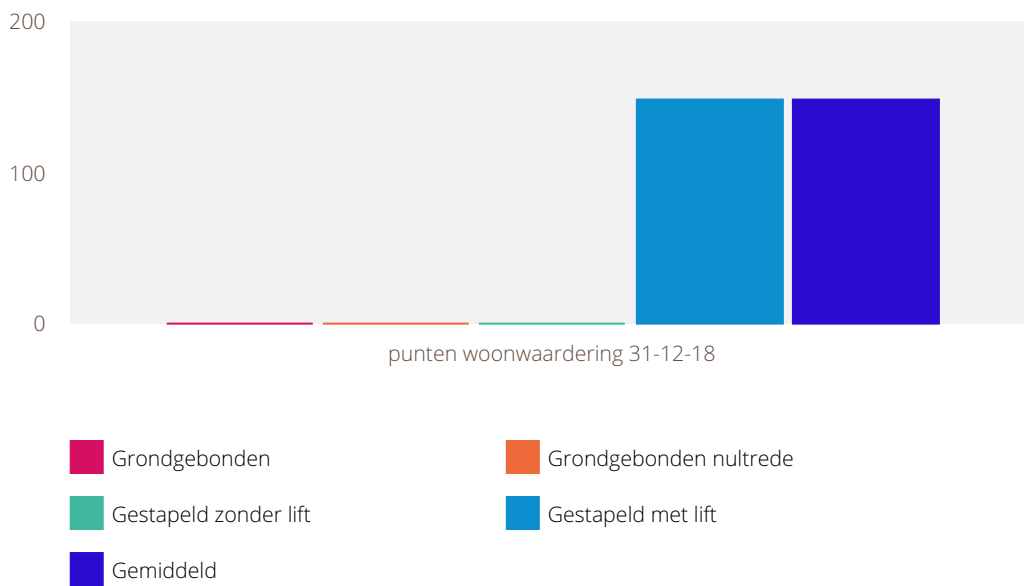
Energielabels

(totaal aantal 31-12-2018)



| Energielabel | | totaal aantal 01-01-18 | totaal aantal 31-12-18 |
|---------------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| A++ | F | 0 (0,00%) | - |
| A+ | G | 0 (0,00%) | - |
| A | onbekend | 64 | 115 |
| B | | 63 | 22 |
| C | | 10 | - |
| D | | - | - |
| E | | - | - |
| F | | - | - |
| G | | - | - |
| onbekend | | - | - |
| totaal | | 137 | 137 |
| % woningen met label B of beter | | 93% | 100% |

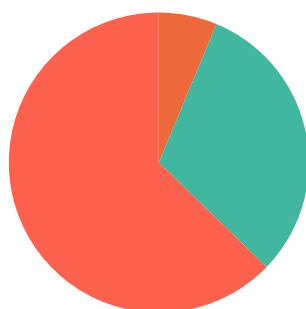
Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



Waadhoeke

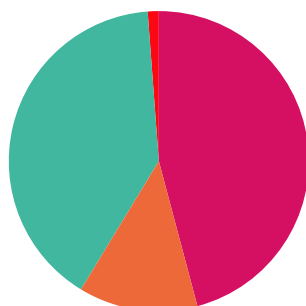


Investerings (in euro's)



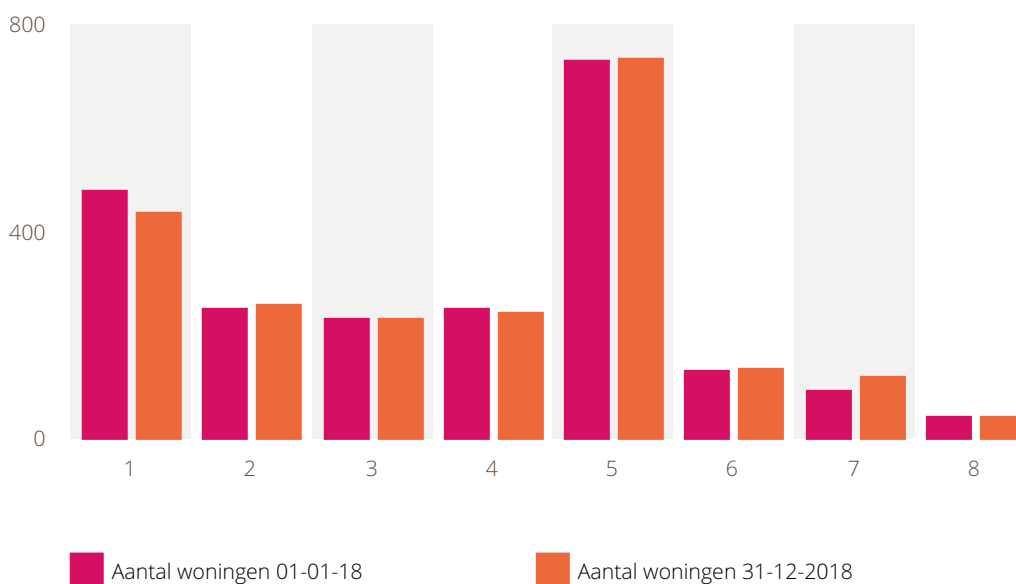
| | |
|-------------------|-----------------------|
| Nieuwbouw | 0 (0,00%) |
| Woningverbetering | 128.646,02 (6,29%) |
| Energietransitie | 633.527,45 (30,95%) |
| Onderhoud | 1.284.512,54 (62,76%) |

Uitgaven regulier onderhoud (in euro's)



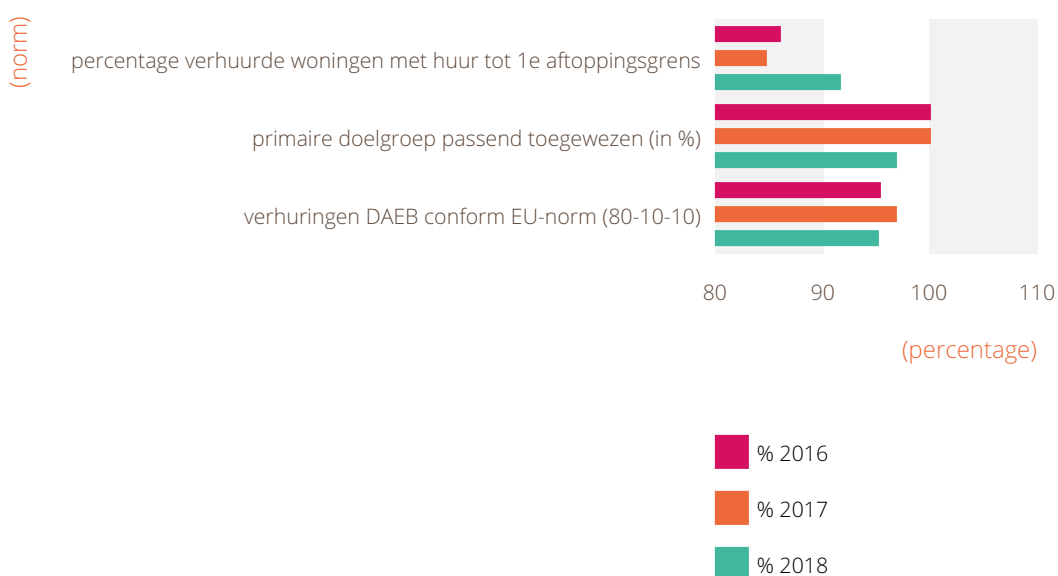
| | |
|--------------------------|---------------------|
| Planmatig onderhoud | 589.044,54 (45,86%) |
| Groot onderhoud | 164.754 (12,83%) |
| Niet planmatig onderhoud | 515.450 (40,13%) |
| Bijdrage aan VE | 15.264 (1,19%) |

Aantal huurwoningen naar huurklasse op 31-12-2018

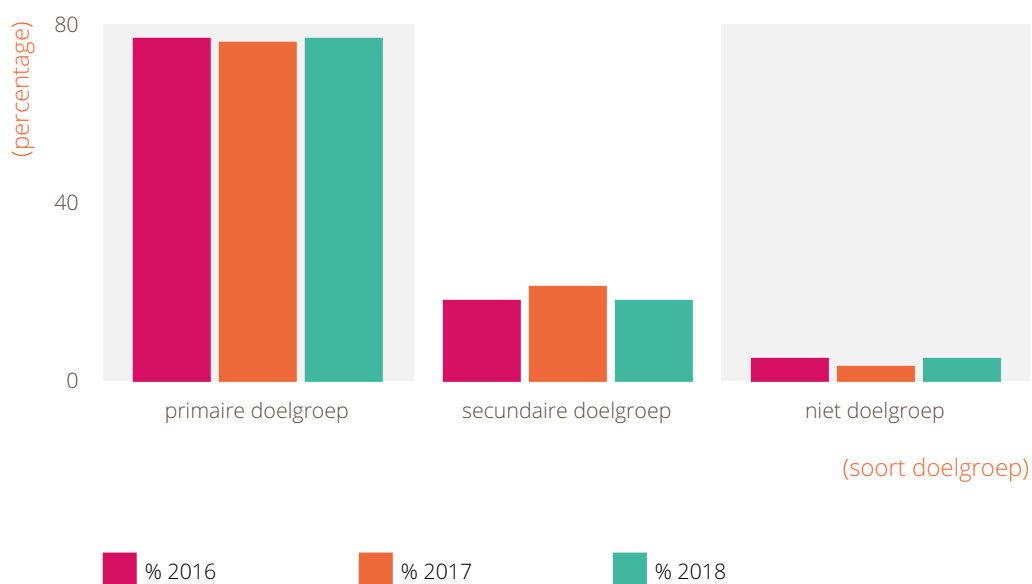


| Huurklassen | Aantal woningen 01-01-18 | Aantal woningen 31-12-2018 |
|---|--------------------------|----------------------------|
| 1 t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 417,34) | 480 | 438 |
| 2 1e tertiël: € 417,35 t/m € 476,28 | 250 | 258 |
| 3 2e tertiël: € 476,29 t/m € 538,40 | 231 | 233 |
| 4 3e tertiël: € 538,41 t/m € 597,30 | 251 | 243 |
| 5 tot 1e aftoppingsgrens (€ 417,34 t/m € 597,30) | 732 | 734 |
| 6 tot 2e aftoppingsgrens (€ 597,31 t/m € 640,14) | 130 | 136 |
| 7 tot maximale huurgrens (€ 640,15 t/m € 710,68) | 94 | 118 |
| 8 vanaf maximale huurgrens (> € 710,68) | 42 | 42 |
| totaal | 1.478 | 1.468 |

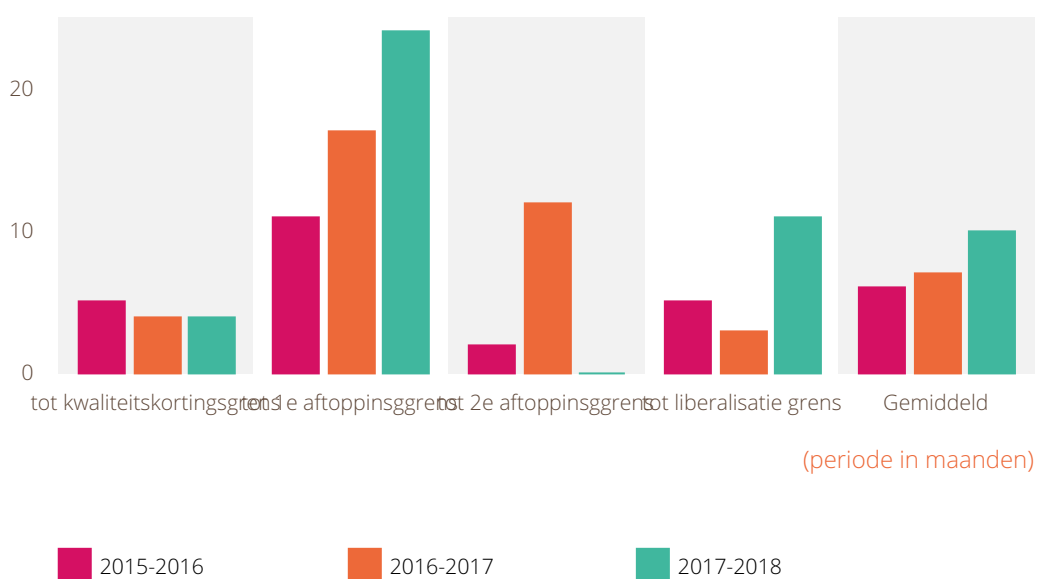
Kengetallen verhuur en betaalbaarheid (sociale verhuur)



Verhuringen naar doelgroep



Wachttijd actief woningzoekende (daeb)



Nieuwe verhuringen naar huurklasse

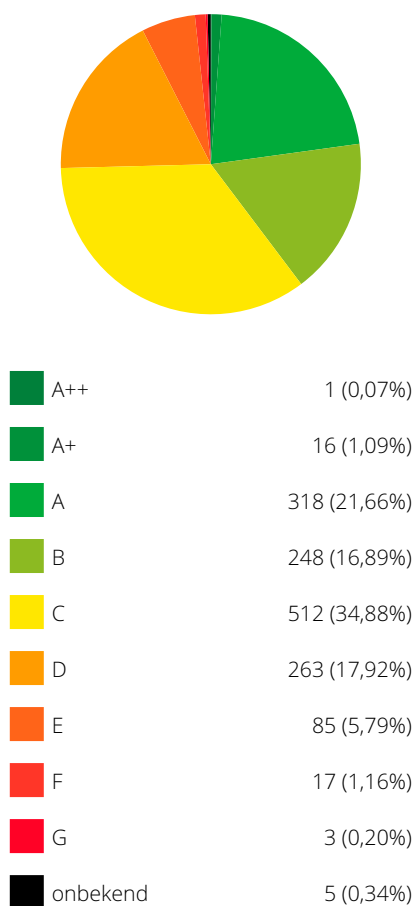
| Huurklasse | 2017 | 2018 |
|---------------------------|------------|------------|
| < kwaliteitskortingsgrens | 53 | 63 |
| < aftoppingsgrens laag | 52 | 46 |
| < aftoppingsgrens hoog | 14 | 2 |
| < liberalisatiegrens | 5 | 8 |
| Totaal Daeb | 124 | 119 |
| Niet Daeb | 2 | 5 |

Ontwikkeling totale voorraad

| Maatregelen | 2018 |
|--|--------------|
| situatie 1-1-2018 | 1.478 |
| verkoop | -10 |
| sloop | - |
| nieuwbouw | - |
| aankoop | - |
| geliberaliseerd | - |
| overig (samenvoegen, extramuraliseren, administratief) | - |
| situatie 31-12-2018 | 1.468 |

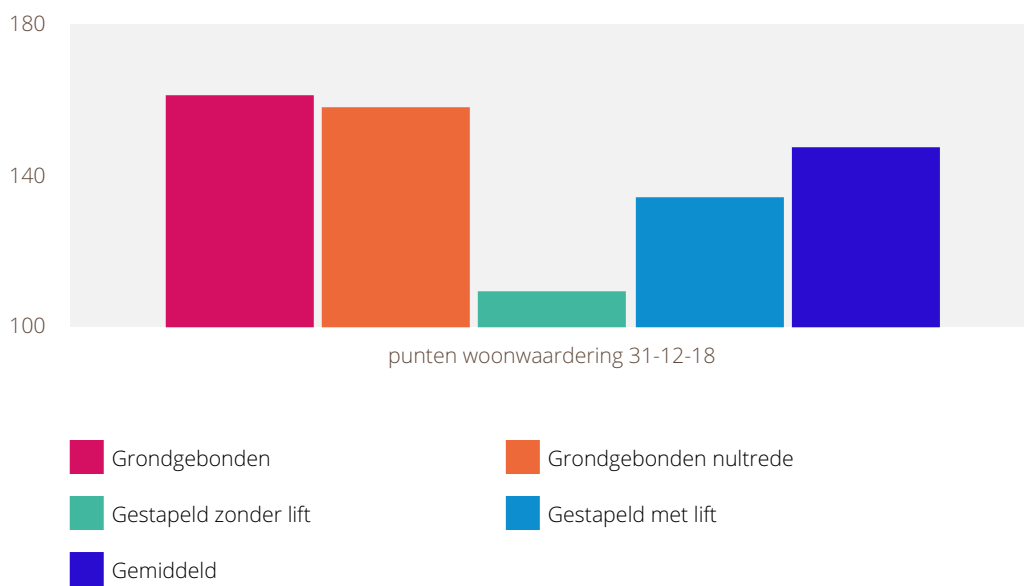
Energielabels

(totaal aantal 31-12-2018)



| Energielabel | totaal aantal 01-01-18 | totaal aantal 31-12-18 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| A++ | - | 1 |
| A+ | - | 16 |
| A | 187 | 318 |
| B | 146 | 248 |
| C | 540 | 512 |
| D | 313 | 263 |
| E | 210 | 85 |
| F | 66 | 17 |
| G | 15 | 3 |
| onbekend | 1 | 5 |
| totaal | 1.478 | 1.468 |
| % woningen met label B of beter | 23% | 40% |

Gemiddeld aantal woningwaarderingspunten per type woning



Ontruimingen



Hoofdstuk 4

Governance

accolade



4.1 Intern toezicht: Raad van Commissarissen

Per 1 mei 2015 geldt de vernieuwde governancecode. De governancecode woningcorporaties 2015 geeft richting aan de manier waarop bestuur en de Raad van Commissarissen hun werk doen. En hoe zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De code kent vijf principes:

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 belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Zowel de RvC als de 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.

Integriteit

We verwachten van onze medewerkers dat ze integer en betrouwbaar werken. We gebruiken daarom een integriteitscode. Deze brengen we steeds onder de aandacht van de medewerkers. Elke medewerker is contractueel gebonden zich aan de integriteitscode te houden. De integriteitscode staat op onze website.

In 2018 was er één integriteitskwestie. Deze kwestie is opgepakt en geëvalueerd. We stelden vast dat elke situatie uniek is. Niet alles is in een standaard protocol te beschrijven. We benoemden een aantal verbeterpunten:

- proactief de accountant op de hoogte stellen;
- integriteit als terugkerend agendapunt opnemen tijdens de vergaderingen van de RvC;
- integriteit opnieuw onder de aandacht brengen bij medewerkers in afdelingsoverleggen.

In 2018 werkten wij ook mee aan een onderzoek van de Autoriteit Wonen. Dit onderzoek ging over de wijze waarop corporaties de integriteit borgen als zij een opdracht verstrekken voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud. De resultaten van het onderzoek bespraken we met de betrokkenen. De conclusies herkennen we. Van de negentien maatregelen die woningcorporaties kunnen nemen om op een integere manier opdrachten te verstrekken, passen wij er achttien toe. Deze maatregelen blijken goed te werken.

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 te vrezen voor straffen. De klokkenluidersregeling staat op onze website.

4.2 Extern toezicht: Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties houdt (extern) toezicht op woningcorporaties. Ze houden financieel toezicht maar kijken ook naar de integriteit en de prestaties van 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 RvC geschikt en betrouwbaar zijn;
- toestemming geven (of niet) als een woningcorporatie samenwerking zoekt met een andere corporatie of instelling;
- beoordelen van de financiële positie van corporaties;
- toezicht houden op dochtermaatschappijen van woningcorporaties.

De Autoriteit zegt in haar [integrale oordeelsbrief 2017/2018 van 12 juli 2018](#) en in de [oordeelsbrief 2018 van 6 november 2018](#) dat het niet nodig is om in te grijpen of toezichtafspraken te maken. Accolade voldoet op hoofdlijnen aan de criteria voor good-governance.

Externe onafhankelijke accountant

De controle op de jaarrekening van Stichting Accolade voert PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. uit.

4.3 Accolade en de AVG

Op 25 mei 2018 ging de nieuwe wet Algemene Verordening Gegevensbescherming in. In 2017 startte we het proces om onze organisatie voor te bereiden op deze aangescherpte privacyregelgeving. In 2018 werkten we dit met enthousiasme en energie verder uit.

We investeerden in het vergroten van bewustwording bij medewerkers als het gaat om het belang van bescherming van de privacy van onze huurders en woningzoekenden. En van medewerkers zelf. Daarnaast bekeken we alle processen binnen onze organisatie. We beoordeelden dit op mogelijke effecten voor de gegevensbescherming. Op basis daarvan is het zogenaamde verwerkingsregister opgesteld en ingevuld. We stelden een privacyverklaring op. Maar ook een cookieverklaring. Deze staan op onze website. Ook maakten we beleid over het omgaan met klantrechten binnen de AVG.

Privacy nemen we heel serieus. We stelden een Functionaris Gegevensbescherming aan. Dankzij de vele inspanningen in 2018 om de AVG in te voeren zijn we 'in control'. Dit houdt in dat de belangrijkste stappen zijn gezet. Maar ook dat we nog stappen moeten zetten om helemaal 'compliant' te zijn. Met compliant bedoelen we, dat we voldoen aan de nieuwe privacywet.

Hoofdstuk 5

Service & Dienstverlening

accolade



5.1 Onze klant

Accolade is een klantgerichte en betrokken organisatie. Op een efficiënte manier bedienen wij onze klanten zo goed mogelijk.

Telefonie blijft meest gebruikte klantcontactkanaal

Telefonie blijft het meest gebruikte klantcontactkanaal voor onze huurders en woningzoekenden. Het aantal telefoontjes dat op ons centrale nummer binnenkwam in 2018 is 78.544. Dat is 500 meer dan vorig jaar. De afgelopen jaren daalde dit aantal steeds (78.000 in 2017, bijna 80.000 in 2016, ruim 82.000 in 2015 en ruim 85.000 in 2014). Dit jaar dus niet. Dat is te verklaren doordat we in mei overgingen op een nieuw Woonruimtebemiddelingsstelsel. Rondom deze implementatie ontvingen we 3.000 telefoontjes meer dan in dezelfde periode in de jaren daarvoor. We verwachten voor komend jaar wel weer een daling.

MijnAccolade

In 2018 sloten wij 1345 nieuwe huurcontracten af. Het aantal gebruikers van ons huurdersportaal MijnAccolade steeg licht naar ruim 6.500 huurders. Ze gebruiken dit actief voor bijvoorbeeld het indienen van reparatieverzoeken, het aanvragen van woningverbeteringen en het opzeggen van de huur.

5.2 FrieslandHuurt

Woningcorporaties Accolade en Elkien werken al sinds 2012 samen op het gebied van Woonruimtebemiddeling. Half mei 2018 gingen wij samen over op een nieuwe versie van de gezamenlijke website hiervoor. Woningzoekenden kunnen met één inschrijving reageren op alle beschikbare huurwoningen. De website heeft nu een onderscheidende naam: www.frieslandhuurt.nl.

Het hele proces van het zoeken naar een nieuwe huurwoning, tot het tekenen van een nieuw huurcontract is korter en eenvoudiger. Woningzoekenden vinden gemakkelijker een nieuwe woning. Zo bieden we nu dagelijks nieuwe woningen aan. Een woningzoekende kan meteen zijn of haar inkomensverklaring uploaden. En via MijnFrieslandhuurt kan een woningzoekende eenvoudig reageren op woningen, de plaats in de wachtrij bekijken of een medeaanvrager toevoegen. Inschrijven op www.frieslandhuurt.nl blijft gratis.

Alle 69.000 mensen die ingeschreven stonden als woningzoekende bij Accolade en Elkien hebben half mei een e-mail ontvangen. Daarin vroegen Accolade en Elkien de woningzoekende om hun inschrijving te bevestigen, met behoud van inschrijfduur. Eind 2018 hadden bijna 40.000 woningzoekenden hun inschrijving bevestigd.

5.3 Klanttevredenheid

Sinds oktober 2015 meten we voortdurend de tevredenheid van onze klanten voor vier processen in onze dienstverlening. Met deze informatie weten we hoe we het doen en wat er beter kan. Over de volgende vier processen meten we de klanttevredenheid:

- nieuwe huurders;
- vertrekken uit een woning;
- reparatieverzoek uitvoeren;
- planmatig onderhoud uitvoeren.

Hoe beoordelen huurders onze dienstverlening?

Nieuwe huurders geven Accolade in 2018 gemiddeld een 7,7 voor onze dienstverlening. Huurders die vertrekken uit een woning geven Accolade in 2018 een 7,2 gemiddeld. Voor reparatieverzoeken geven onze huurders ons gemiddeld een 7,9. De cijfers zijn ten opzichte van vorig jaar ongeveer gelijk gebleven.

De vriendelijkheid van onze medewerkers wordt als positief ervaren. Klanten beoordelen deze met een ruime 8. Daar zijn we trots op.

Wat doen we met de feedback van klanten?

Heel veel. In onze dienstverlening willen we het verschil maken. Eenvoudig, goedkoper en slimmer. We stimuleren eigenaarschap. We houden het simpel en duidelijk. We zijn makkelijk te bereiken en denken in mogelijkheden.

Na feedback van onze klanten vereenvoudigden we onder andere ons digitale kanaal. Huurders kunnen nu nog makkelijker, sneller en wanneer het uitkomt een reparatieverzoek, betalingsregeling of huuropzegging online indienen. Ook het milieu is belangrijk voor ons en onze huurders. Daarom kunnen huurders onze post nu digitaal ontvangen. Goed voor het milieu en makkelijk en snel voor de huurder.

5.4 Aedes Benchmark Huurdersoordeel

Voor de vijfde keer deden we mee aan de benchmark van brancheorganisatie Aedes. De resultaten uit deze lustrumeditie geven opnieuw een stabiel beeld. Dit zien we terug in de tevredenheid van onze klanten. Met deze benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. Zo weten we steeds beter hoe we ons werk werkelijk doen in relatie tot andere corporaties. Huurders van 291 woningcorporaties gaven in de periode april-augustus 2018 een rapportcijfer over de dienstverlening van hun corporatie. Ook huurders van Accolade deden mee. De scores bepalen per onderdeel of we in categorie A, B of C vallen.

Wat zijn onze resultaten?

We scoren voor het Huurdersoordeel dit jaar gelijk aan 2017. In categorie B.

Hoe beoordelen huurders onze dienstverlening?

Huurders gaven ons een totaalscore van 7,6. Dat is gelijk aan vorig jaar. Er zijn drie processen gemeten:

- nieuwe huurders;
- huurders met een reparatieverzoek;
- vertrokken huurders.

Voor deze deelscores en voor het prestatieveld als geheel zijn letters (ABC's) toegevoegd. Een deel van de uitkomsten van ons structurele klanttevredenheidsonderzoek dient als input voor deze deelscores. Het ging dan om de meting over de maanden april tot augustus 2018.

Klantgerichtheid en klantwaarde blijven belangrijk. We maakten een goede stap door de meting van de klanttevredenheid te vernieuwen. Dit doen we nu continu. We hebben dagelijks inzicht in de vragen en mening van onze klanten. Zo kunnen we direct actie ondernemen als dat nodig is. Het nieuwe jaar grijpen we aan om te onderzoeken op welke punten onze klanten het graag anders zien. En waar we het verschil kunnen maken in een betere dienstverlening.

Uitkomsten Benchmark huurdersoordeel

| | Uw score | Gemiddelde score sector | Uw letter | Openbaarheid resultaten |
|------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| Prestatieveld Huurdersoordeel 2018 | | | B | Openbaar |
| Nieuwe huurders | 7,6 | 7,5 | B | Openbaar |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,8 | 7,5 | B | Openbaar |
| Vertrokken huurders | 7,3 | 7,4 | B | Openbaar |

We zijn er trots op dat we met onze scores tot de koplopers in Friesland behoren. Landelijk zitten we tegen de koplopers aan.

Ontwikkeling van Accolade in de Aedes Benchmark

| Accolade | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| Prestatieveld Huurdersoordeel | B | B | B | C | B |
| Nieuwe huurders | 7,6 | 7,7 | 7,6 | 7 | 7,2 |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,8 | 7,8 | 7,6 | 7,3 | 7,3 |
| Vertrokken huurders | 7,3 | 7,4 | 7,3 | 7,1 | 7,3 |

Infographic Aedes Benchmark Accolade



5.5 Klachtenadviescommissie

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Klachten afhandelen doen we correct, adequaat en in één keer goed. Binnen de afgesproken termijn. In 2018 is er aan het eind van het jaar één klacht doorgestuurd naar de klachtenadviescommissie. Deze is nog in behandeling van de klachtenadviescommissie oude stijl.

In 2018 is door Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) hard gewerkt aan een nieuwe gezamenlijke klachtenadviescommissie. Dit is efficiënter en komt de onafhankelijkheid van de commissie ten goede. Deze provinciale klachtencommissie start per 1 januari 2019. Deze commissie werkt voor alle corporaties die aangesloten zijn bij het VFW.

Hoofdstuk 6

Realisatie van ons beleid

accolade



6.1 De visie 2020 'Elke stap telt'

Onze missie luidt:

”

‘Wij maken prettig en passend wonen bereikbaar voor iedereen. Op een plek waar je je thuis voelt.’

Samen met onze missie, vormt de visie de basis voor onze doelstellingen en activiteiten.

Onze visie heeft de titel ‘Elke stap telt’. Elke stap die je zet, heeft effect. Laat een afdruk achter. En: een indruk. Elke stap die wij zetten, willen we bewust en verantwoord zetten. Want als Accolade respecteren we onze organisatie, onze medewerkers, onze klanten, onze partners en onze omgeving. Voor ons een logisch gevolg van onze missie. We vragen ons steeds af waarom we er zijn. En waarvoor we staan.

Als corporatie met een sociale opdracht in de veranderende Friese samenleving zetten we een pad uit tot en met 2020. Het pad ligt in het verlengde van de koers die we enkele jaren geleden insloegen. We volgen ons pad aan de hand van onze vier visiethema’s. Dit zijn betaalbaarheid, zeggenschap, duurzaamheid en verbinding. En dat doen we doortastender en gedrevenner dan ooit. Want elke stap telt.

Betaalbaarheid

Een deel van onze huurders heeft het financieel niet gemakkelijk. Daarom werken we nu en de komende jaren keihard om voldoende betaalbare, passende huurwoningen te bieden. Maar we doen meer: we ondersteunen bewoners bij het slim omgaan met hun woonlasten. Want als je meer financiële ruimte ervaart, voel je meer ruimte om je leven op je eigen manier vorm te geven.

Zeggenschap

Onze overtuiging: als het gaat om woonwensen is de klant de expert. Huurders die invloed hebben, waarderen hun woning en woonomgeving meer. Kijken we naar zeggenschap en keuzevrijheid dan zien we bij bewoners veel talenten en positieve krachten. Daarom moedigen we het meedenken, meebepalen en meebeslissen actief aan. Dit nieuwe eigenaarschap zorgt voor nog meer betrokkenheid. Het draagt bij aan ieders eigen verantwoordelijkheid voor tevredenheid en woonplezier.

Duurzaamheid

Duurzame stappen zetten, sociale winst en milieuwinst: het vraagt volharding en lef. Want: lang niet van elke stap die je vandaag zet, zie je morgen al het tastbare resultaat. Bij Accolade voelen we ons verantwoordelijk voor die wereld van morgen. Wij maken het verschil met een fijne woon- en leefomgeving, ook voor de kinderen van onze kinderen. Daarom verankeren we duurzaamheid in onze organisatie.

Ons beleid en onze acties zijn in lijn met de vier uitgangspunten van The Natural Step:

1. We gaan verantwoord om met de aarde.
2. We laten de natuur ongemoeid.
3. We gebruiken alleen milieu-neutrale stoffen.
4. We respecteren de basisbehoeften van mensen.

Hierbij omarmen we ideeën en plannen van medewerkers, huurders en belanghouders. Daarnaast ondersteunen we medewerkers zó dat zij het beste uit zichzelf kunnen halen en duurzaam inzetbaar zijn. Dat creëert op alle fronten positieve energie.

We hebben al heel wat groene stappen gezet. Van klein tot groot:

- Drie van onze onderhoudsbussen rijden sinds juni op Blauwe diesel.
- We gebruiken 100 procent groene stroom.
- We geven huurders een nieuw duurzaam huurdersgeschenk bij het tekenen van een huurcontract. Dit is een houten

serveerplank.

- 1795 woningen hebben vorig jaar een beter energielabel gekregen. Gemiddeld gingen de woningen 1,7 labelstappen vooruit.
- We plaatsten 4377 zonnepanelen op onze daken.
- We kregen nieuwe bedrijfskleding. Hierbij hielden we rekening met duurzaamheid. En dan vooral slijtvastheid. De kleding werd gemaakt onder MVO-goedgekeurde productieomstandigheden.
- Bij de inkoop van onze relatiegeschenken hielden we rekening met duurzaamheid. Denk aan houten producten. Of producten van gerecycled materiaal. In plaats van plastic voorwerpen. Een voorbeeld van een duurzaam relatiegeschenk is een zeepje gemaakt van sinaasappelschillen en koffiedik.
- Onze leveranciers denken op het gebied van duurzaamheid steeds meer met ons mee. Omdat wij vragen naar duurzame oplossingen.

We blijven ons groenste beentje voor zetten om onze vier duurzaamheidsdoelen te halen.

Verbinding

Wij geloven in de verbindende kracht van samenwerking en co-creatie. Want, met elkaar heb je meer oog voor gemeenschappelijke belangen. Je omarmt eerder nieuwe ontwikkelingen. En je accepteert makkelijker noodzakelijke veranderingen. Vanuit onze belangrijkste taak 'wonen' zoeken we actief de samenwerking op. Dit doen we met bewoners, huurdersorganisaties, collega-corporaties, lokaal bestuur, welzijnsorganisaties, zorginstellingen en andere partners. Want samen krijg je meer voor elkaar.

Helemaal je eigen plek

Niet voor niets gaan we nog steeds voor 'Helemaal je eigen plek'.

In 2018 gingen we door met de in 2015 vastgestelde organisatiestrategie. Hierin laten we zien hoe we de thema's uit onze visie willen bereiken. Een belangrijk stuurinstrument voor ons is de Balanced Score Card. Per kwartaal rapporteren we over de doelen uit de organisatiestrategie. Meer daarover leest u in [paragraaf 6.2](#).

Een belangrijke rol in het bereiken van onze doelen blijft weggelegd voor de focusprojecten. De focusprojecten voor 2018 lichten we toe in [paragraaf 6.3](#).

6.2 Organisatiestrategie en Balanced Score Card

In de organisatiestrategie staan onze thema's, de kaders en de doelen. We bekijken deze doelen elk jaar opnieuw. Zo kunnen we de strategie op tijd bijsturen als we afwijken van de doelstelling. Onze organisatiestrategie baseerden we op onze vier visiethema's. We vulden ze aan met vier organisatorische thema's. Dit zijn: Dienstverlening, Strategisch Voorraad Beleid, Organisatie & Medewerkers en Financiën. Onder elk thema formuleerden we een doel. Zo hebben we acht hoofddoelen. In onze strategie vertalen we deze elk naar:

- richtingen (het strategisch doel in 2020);
- kernbegrippen (kaders);
- maximaal drie jaarlijkse doelen (tactische doelen).

Vanuit de organisatiestrategie maken we elk jaar een Balanced Score Card. Hierin houden we per kwartaal bij of we de jaarlijkse doelen halen. Ook kijken we of er misschien maatregelen nodig zijn.

- We markeren de doelen met drie kleuren: groen, oranje en rood. Groen betekent goed. Alles is klaar of ligt op schema.
- Oranje betekent waarschuwing. Bij dit doel is aandacht nodig.
- Rood betekent probleem. Dit vraagt om actie.

Zie bijlage 1 voor de Balanced Score Card 2018.

6.3 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 2018 kozen we voor drie focusprojecten. Twee focusprojecten lopen door vanuit 2017. Dit zijn de projecten Bewust Werken en Duurzaamheid. We voegden in 2018 één focusproject toe: Masterplan I&A. In het schema hieronder leest u meer over onze focusprojecten.



'Het Bewuste Werken is definitief het einde van de 9 tot 5 mentaliteit'

Over Bewust Werken



Bewust werken

Het doel is medewerkers bewust maken van hoe ze van maximaal toegevoegde waarde kunnen zijn voor Accolade. En hoe Accolade daarin kan ondersteunen. De voorgaande jaren ging het vooral om het zorgen voor bewustzijn bij medewerkers en leidinggevendenden. In 2018 lag de focus vooral op het bekijken. [In hoofdstuk 11](#) leest u ook over Bewust Werken.

Resultaten in 2018:

- Voor de zomer voerden we een enquête uit over Bewust Werken. Hier werkten 93 medewerkers aan mee. Anderhalf jaar na de start blijkt dat 99 procent aangeeft bewust te werken. Bij 98 procent bevalt dit goed. Het Bewuste Werken past bij de medewerkers van Accolade. Zij geven het een 8. Het levert vrijheid, flexibiliteit, minder stress en een betere balans tussen werk en privé op. Het zelfvertrouwen en werkplezier nam toe. En 96 procent geeft aan een gelijke of hogere bijdrage te leveren. Op een aantal aandachtspunten na past het kantoor als een goed zittende jas. Het inspireert, voelt welkom aan en zorgt voor een betere samenwerking. Wat kan beter?
 - meer planten op kantoor;
 - elkaar aanspreken op houding en gedrag kan naar een hoger niveau;
 - inzicht in wie wanneer waar werkt;
 - een beter binnenklimaat;
 - een betere bereikbaarheid van collega's, ook of juist als ze op een andere plek dan het hoofdkantoor werken.

Dit zijn zaken waar we direct mee aan de slag zijn gegaan. Uitspraken die collega's deden in een gesprek na deze enquête: 'strik erom, het is klaar', 'nog ff de puntjes op de i', 'Het Bewuste Werken is definitief het einde van de 9 tot 5 mentaliteit'. Kortom, een evaluatie waar we blij mee zijn.

- Samen met de OR evalueerden we het [persoonlijk ontwikkel budget](#). Dit is een budget wat medewerkers kunnen inzetten voor onder andere een opleiding of

training. Bij de start van het persoonlijk budget was het uitgangspunt dat onze bewust werkende medewerkers zelf nadenken hoe zij van meest toegevoegde waarde zijn. Daarmee staan zij aan het roer van hun eigen (duurzame) inzetbaarheid. Uit de evaluatie zagen we mooie voorbeelden van opleidingen. Ook zagen we keuzes die vragen oproepen. De uitkomsten bespraken we met elkaar. Door dit met elkaar te bespreken wordt het budget steeds beter besteed, zodat medewerkers duurzaam inzetbaar blijven.

Aanvullende informatie uit de evaluatie persoonlijk ontwikkel budget:

- Medewerkers zijn zich meer bewust van het feit dat ze een budget hebben waarmee ze zich kunnen ontwikkelen. Ze gaan hierover vaker in gesprek.
- In juni verstuurdde we 153 enquêtes. We kregen 120 ingevuld terug. Uit de enquête blijkt dat onze medewerkers blij zijn met het budget. 71 procent maakte al gebruik ervan.
- Medewerkers geven aan dat het budget hen stimuleert om na te denken over duurzame inzetbaarheid. Het geeft hen ruimte om zelf te beslissen wat je nodig hebt. Het geeft een gevoel van vrijheid. Het wordt gezien als een eigentijdse regeling en een mooi gebaar van Accolade.
- Medewerkers die gebruik maakten van het budget geven aan dat ze hierdoor beter bewust (thuis)kunnen werken. En dat ze beter bereikbaar zijn. En een groot aantal laat weten dat zij zich gezonder en vitaler voelen.



'Strik erom en het is klaar'

Over Bewust Werken



Duurzaamheid

Het doel is duurzame stappen zetten in de vier duurzaamheidsdoelen van Accolade:

1. energierijk;
2. groen is groen;
3. circulair;
4. verantwoorde logistiek.

Resultaten in 2018:

- We maakten in co-creatie met de huurdersbelangenverenigingen een routekaart voor het verduurzamen van ons woningbezit. De belangrijkste punten van de routekaart en de investeringen die we hiervoor willen doen bespraken we in een RvC themabijeenkomst. De RvC ging akkoord.
- We stelden vier duurzaamheidsregisseurs aan. Zij gaan zorgen voor resultaten voor de vier doelen. De regisseurs presenteerden zichzelf op een

medewerkersmiddag in november. Deze middag stond in het teken van duurzaamheid.

- We namen veel maatregelen om onze woningen te verduurzamen. Zo brachten we onder andere zonnepanelen aan. Door deze maatregelen verbeterde de energie-index van onze woningen van 1,55 naar 1,61. Ons doel om gemiddeld label B te halen in 2020 blijft daarmee mogelijk. Want bij een B label hoort een index van 1,21 - 1,40.

Masterplan ICT

Het doel van dit project is om de visie en strategie van ICT binnen Accolade op te stellen.

Resultaten in 2018:

- Voor de zomer was het onderzoek klaar naar problemen en kansen voor de afdeling ICT binnen Accolade.
- Het koersdocument ICT was eind 2018 klaar. Hierin staan:
 - de visie op ICT;
 - de uitdagingen;
 - de doelen die ICT wil bereiken;
 - een heldere positionering.

ICT gaat in 2019 aan de slag met vijf thema's:

- ICT processen;
- applicatiearchitectuur;
- infrastructuur;
- de ICT organisatie;
- het ICT beleid op deelgebieden.

Hoofdstuk 7

Leefbaarheid

accolade



7.1 Zeggenschap en eigenaarschap

Een huis is niet alleen een dak boven je hoofd. Het is ook een plek waar je leeft, liefhebt, je ontwikkelt en op avontuur gaat. Het is de veilige basis. Hoe de omgeving eruitziet of wat er met de woning gebeurt, heeft daar invloed op. Net als hoe je samenleeft met je burens.

Wij zetten ons in voor goed en veilig wonen.

Wij vinden het belangrijk om met bewoners te praten over de leefbaarheid in de buurt. Ook praten we met hen over hun woning of woongebouw. Immers, bewoners weten als geen ander wat nodig is in hun buurt of woning. Zij maken zelf van hun huis en buurt een thuis. Eigenaarschap is daarbij belangrijk. Regelmatig zijn we in gesprek met bewonerscommissies, bewonerscontactgroepen of contactpersonen in de buurt. In 2018 overlegden we regelmatig met hen. Hiervan geven we de volgende voorbeelden:

Twee pilots Buurtmakers

Eigen initiatief kan grote invloed hebben op de sfeer en de leefomgeving in de buurt. Daarom willen we beter begrijpen hoe burgerinitiatieven ontstaan. En hoe wij het beste met initiatieven kunnen omgaan. We startten vier pilots. Tijdens deze pilots namen we bewoners mee in het hele proces. Ze hadden inspraak in wat we aan hun woning gaan doen. We deden de pilots onder andere aan de Willem de Zwijgerstraat in Sneek en het Skoalhûs in Franeker.

Pilot Willem de Zwijgerstraat

Met bewoners van de Willem de Zwijgerstraat gingen we een aantal keren in gesprek. We vroegen hen hoe ze de woning waarden. En wat ze graag anders zouden zien om nog prettiger te leven. Ze hadden zeggenschap over het programmavoorstel voor hun woning. We selecteerden met hen een aantal aannemers. De bewoners vonden het fijn om mee te denken over het groot onderhoud aan hun woning.

Skoalhûs Franeker

Het Skoalhûs in Franeker, van oudsher een schoolgebouw, is toe aan groot onderhoud. Op deze plek wonen huurders onder begeleiding van Reik. Samen met hen kwamen we tot een onderhoudsplan. Alle bewoners hebben moodboards gemaakt. Op deze manier gaven bewoners aan wat hun wensen zijn.

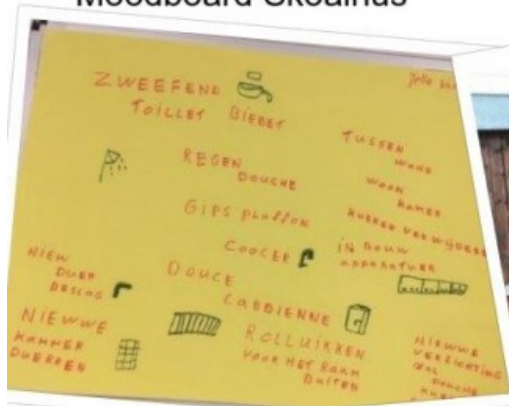
In overleg met bewoners

We overlegden regelmatig met de bewoners en bewonerscommissies. Dit leverde het volgende op:

- In het woongebouw aan de Wiekslag in Sneek, plaatsten we klapbankjes bij de liften.
- We plaatsten overkappingen op onze woongebouwen aan de Sluisdijk en Blauwhoflaan in Joure.
- Woongemeenschap de Merelhof bestond 25 jaar. Het hele jaar door organiseerden de bewoners activiteiten. Wij hielpen af en toe waar nodig.
- In ons gebouw aan het Raadhuisplein in Drachten plaatsten we een bankje in de centrale hal. Geschikt om te wachten op de taxi.
- Om overlast te voorkomen sloten we containerruimtes af in ons woongebouw aan de Tjalkstraat in Sneek. Nu zijn ze alleen nog bereikbaar voor de eigen bewoners.
- Samen met de bewoners van de flats aan de Ame in Drachten stelden we een nieuw schoonmaakprogramma op. Resultaat: een betere kwaliteit en een lagere prijs!
- In Oranjestins in Burgum legden we stopcontacten aan in de portieken. Stofzuigen in de portieken is nu ook mogelijk.
- In ons woongebouw voor ouderen in Rottevalle startten we een nieuw project. Volgens het concept van studio Bruis - Samen Buurten. We brengen bewoners weer met elkaar in contact, mensen doen actief mee aan activiteiten, die ze straks zelf organiseren en beheren en benutten de gezamenlijke ruimte.
- Bij zorgcentrum Rispinge in Drachten verdwenen de vaste parkeerplaatsen. Nu kunnen de bewoners hun bezoek gastvrij begroeten.
- Bewonersgroep Roeléhûs in Drachten organiseerde activiteiten met elkaar. Zo verbeterden ze de leefbaarheid in het woongebouw.

- Bewonerscontactgroep Froomacker in Franeker is erg actief. Met hen plaatsten we windschermen op het terras. Er kwamen meer fietsenrekken bij de ingang. Nu staan de fietsen niet langer in de weg.
- De bewonerscommissie Nieuwburen in Heerenveen was erg actief in het verfraaien van het woongebouw met planten en bloemen. Verder maakten ze een zitje bij het water voor meer contact.
- Ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Daarom kijken wij kritisch naar de toegankelijkheid van onze woongebouwen voor ouderen. Zo maakten wij de entree bij de Vrijbouterstraat in Sneek rolstoeltoegankelijk. Dit was op verzoek van de bewoners.
- Bij ons woongebouw Froomacker in Franeker maakten we een extra ruimte voor het stallen en opladen van scootmobiel.

Moodboard Skoalhûs



Extra ruimte scootmobiel Froomackerflat



Parkeren Rispinge



Fietsenrekken bij entree Froomacker

Nieuwe ingang Vrijbouterstraat

7.2 Duurzaamheid

Duurzame stappen zetten, sociale winst en milieuwinst: bij Accolade voelen we ons verantwoordelijk voor die wereld van morgen. Wij maken het verschil met een fijne woon- en leefomgeving, ook voor de kinderen van onze kinderen. Zo hebben wij duurzaamheidsregisseurs en energiecoaches. Zij informeren bewoners over nieuwe technieken en het gebruik hiervan. We zoeken ook naar duurzame oplossingen op allerlei gebied. Hieronder een aantal voorbeelden.

Ledverlichting

Goede verlichting biedt veiligheid. We kiezen natuurlijk voor Ledverlichting in onze woongebouwen. We plaatsten de afgelopen jaren al veel ledlampen. In 2018 plaatsten we ledverlichting onder andere in de bergingen van vijf flatgebouwen aan de Ame in Drachten. Ook in lantaarnpalen op verschillende plekken in ons werkgebied vervingen we de verlichting voor ledlampen.

Zonnepanelen & informatie

We staan aan de vooravond van de energie-transitie. Dit jaar selecteerden wij 500 woningen voor zonnepanelen. De nieuwe techniek is nog wel even wennen. Daarom ontvingen bewoners een flyer met uitgebreide informatie. En we gingen persoonlijk langs bij de bewoners. Want nieuwe technieken roepen vragen op. Hoe werken zonnepanelen? Wat is een omvormer? Moet de netbeheerder ook weten dat een woning zonnepanelen heeft? We hielpen de bewoners hierin. En zorgden voor goede informatie op onze website. Ook de volgende jaren gaan we hiermee door.

Energiezuinig gedrag

Energiezuinig wonen heeft ook te maken met gedrag. Daarom verzorgden wij de monitoring van de NOM-woningen (nul op de meter woningen). Monitoring is belangrijk. Als de bewoner de gevolgen ziet van zijn of haar gedrag, kan hij/zij nog bewuster omgaan met energie.

Afvalverwerking

Ook onze afvalverwerking kan duurzamer. Onze duurzaamheidsambassadeurs brachten een bezoek aan Omrin. Het inspireerde ons om ook ons bedrijfsafval te beperken. We scheiden ons afval nu nog meer.

Openbaar groen

Op verschillende plekken veranderden we het openbaar groen in meer extensief onderhouden tuinen. Dit houdt in, dat we minder vaak maaien. Dat deden we onder meer bij het Schuttersveld en bij de Wielewalenflats in Drachten. Ook achter de Stelpswyk in Rottevalle en aan de Kennedylaan in Drachten pasten we dit toe. We strooiden bloemmengsels en plantten bloeiende heesters. Op het Schippershof in Heerenveen plaatsten wij een insectenhotel. Zo verbeteren we de biodiversiteit.

#groenisgroen

Om bewoners te stimuleren hun tuin groener te maken, startten we een actie op Facebook #groenisgroen. We riepen bewoners op meer groen in hun tuin of op hun balkon aan te brengen. Door het resultaat te delen op onze Facebookpagina stimuleerden mensen elkaar. Bewoners maakten kans op een tuinbon. Daarnaast plaatsten we regelmatig artikelen op onze website en in onze nieuwsbrief Bij ons. Zo vertelden we waarom een groene tuin zo belangrijk is. Wat je kunt doen tegen wateroverlast en hoe je insecten een goede plek kunt geven.



7.3 Verbinding

Wij geloven in de verbindende kracht van samenwerking en co-creatie. Immers, met elkaar heb je meer oog voor gemeenschappelijke belangen. We zoeken actief de samenwerking op met bewoners in de buurt. Want samen krijg je meer voor elkaar. Wonen gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd. Ook het thuisgevoel in de buurt speelt een belangrijke rol. Een goede manier om verbinding te maken met elkaar is door elkaar op te zoeken.

We waren betrokken bij verschillende buitenactiviteiten. Daarbij ging het vooral om de verbinding tussen de deelnemers. Zo organiseerde het Wijkplatform de Noorderhoek een activiteit in de natuurontmoetingstuin in Sneek. Bewoners uit de buurt, het AZC, schoolkinderen van de basisschool, schoolkinderen van het AZC en wij plantten 4000 bloembollen. De bewoners van De Ruiterij en De Ringweg in Drachten werkten een dag in hun tuin. De bewonerscommissie is zeer actief.

Bewoners aan de President Kennedylaan in Heerenveen hadden ideeën over de inrichting van het algemeen groen in hun buurt. Ze verplaatsten met elkaar een aantal bankjes. Wij ondersteunden daar waar nodig. Bewoners in Jubbega hielpen mee met de aanleg en het onderhoud van de natuurtuin aan de Bramenstraat. Ook legden we gezamenlijk een jeu de boules baan aan. Leuk om te zien hoe de bewoners hier fanatiek gebruik van maken.

In Joure organiseerden wij een burendag met bewoners aan de Stationsstraat.



Straatbuzz

Met onze Straatbuzz zijn we meer zichtbaar in de wijk. Op een laagdrempelige manier gaan we in gesprek met onze huurders. Op 13 oktober namen we onze Straatbuzz voor het eerst in gebruik tijdens de Dag van het Huren. De buzz is ook in Drachten geweest. We waren hier bij de twaalf portiekwoningen aan De Lange West in Drachten. Sinds vorig jaar zijn deze woningen Nul Op de Meter. De bewoners moeten wennen aan de nieuwe installaties. We namen drie monteurs mee van Breman die voor de juiste winterinstelling zorgden. Dus niet alleen praten, maar ook doen!



7.4 Sociaal en veilig

We nemen onze verantwoordelijkheid als het gaat om goed en veilig wonen. We werken intensief samen met ons netwerk. We bemiddelen bij burenruzies, spreken bewoners aan op hun woongedrag bij overlastsituaties. We interveniëren bij problemen en zorgen weer voor een stabiele woonsituatie. Twee keer voerden we een ontruiming uit met tussenkomst van de rechter. Eén vanwege overlast en één vanwege vervuiling. Verder helpen we bewoners grip te krijgen op hun woonsituatie. Daarbij hebben we extra aandacht voor de kwetsbare huurder.

Diversiteit neemt toe

Wij merken dat wijken veranderen. De diversiteit in leefstijlen en achtergronden neemt toe. Nieuwe bewoners zijn bijvoorbeeld statushouders, arbeidsmigranten of mensen uit een sociale instelling. Diversiteit is goed, maar het is ook weleens moeilijk om samen te leven. Bovendien kan niet iedereen even goed voor zichzelf zorgen.

We krijgen steeds vaker te maken met vervuilde woonsituaties. Met hulp van zorginstaties proberen we de situatie te verbeteren. Dat is een intensief traject. Met veel gevoeligheden. Soms lukt dat, soms helaas niet.

Zorgoverleggen

We nemen deel aan zorgoverleggen om bewoners weer grip te laten krijgen op hun woonsituatie.



In een van de dorpen organiseerden we samen met de gemeente en politie een voorlichtingsbijeenkomst voor bewoners. In dit dorp en in dorpen er omheen hadden buurtbewoners ernstige overlast van verslaafde jongeren in twee van onze woningen. We zorgden er samen met ons netwerk voor dat de rust in de dorpen terugkeerde.

Prestatieafspraken

We maakten met verschillende zorgpartijen prestatieafspraken om woningen met voorrang aan te bieden. Het gaat hier vaak om uitstroom vanuit de crisisopvang of een woonvoorziening. En in een crisissituatie stellen we woningen beschikbaar aan sociaal team, gebiedsteams en het AVE-team.

Brandveiligheid

Ook in 2018 hadden we te maken met woningbranden en gaslekkages. Onder andere in de Franciscushof in Franeker, de Furmerusstraat in Sneek en Rispinge in Drachten. Hier ontruimden we hele woongebouwen. Gelukkig vielen er geen slachtoffers. Wel raken bewoners hierdoor ongerust en angstig. Daarom organiseren wij nagesprekken en informatiebijeenkomsten, samen met de brandweer. Ook geven we presentaties over brandveiligheid.

Brandpreventie

Ook preventief doen we het nodige: samen met de brandweer houden we brandoefeningen. Aan de Singel in de binnenstad van Sneek oefenden we een 'midden brand' met twee vermiste personen. Daarbij moesten bewoners met een hoogwerker van een balkon gehaald worden. Deze oefeningen zijn nuttig. De brandweer krijgt inzicht in vluchtwegen. Bewoners krijgen informatie wat ze wel en niet moeten doen.

Hoofdstuk 8

Samenwerken met huurders en belanghouders

accolade



8.1 Betrekken van huurders bij beleid

Het betrekken van huurders bij ons beleid past bij onze visiethema's Zeggenschap en Verbinding. Onder Zeggenschap verstaan wij dat huurders actief met ons mee denken. Dit benoemden we ook al in [hoofdstuk 7](#). We laten ze meebepalen en meebeslissen. Hierdoor ervaren zij eigen verantwoordelijkheid voor tevredenheid en woonplezier. Huurdersverenigingen vertegenwoordigen deze huurders.

Samenwerken

Een voorbeeld van meedenken en meebeslissen zijn de prestatieafspraken die wij samen met gemeenten en huurdersverenigingen maakten. Ook dit jaar hebben we actief ingezet op de verbindende kracht van samenwerking en co-creatie met onze belanghouders. Dit vanuit het idee dat je samen verder komt dan alleen. Voorbeelden daarvan zijn onder andere:

- de verduurzamingsagenda;
- het opstellen van een nieuw herstructureringsprotocol sloop en renovatie;
- het herijken van het fonds klein onderhoud;
- het opstellen van een gezamenlijke klachtencommissie voor Friesland.

Pilot Buurtmakers

In 2017 startten we onder begeleiding van de RUG met het leer- en onderzoekstraject 'Buurtmakers'. Hieruit kwamen vier pilotprojecten die in 2018 zijn opgestart. Het gaat om sloop/nieuwbouw of verduurzaming en groot onderhoud. In alle projecten vroegen we om input van de bewoners. Bewoners waarderen het dat ze gehoord worden. In [hoofdstuk 7](#) vertellen we over twee van deze pilots.

Voor Sneek, Joure en Heerenveen liggen er plannen klaar. Deze zijn gedragen door bewoners en Accolade. De uitvoering daarvan is gestart of start binnenkort. Bewoners blijven meedenken tijdens de uitvoering.

8.2 De rol van huurdersbelangenverenigingen

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

- het Overlegpodium (de Bewonersraad en huurdersvereniging Franeker);
- Ho-stess (de huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek).

De organisatie van de huurdersbelangenverenigingen

De Bewonersraad Friesland komt op voor onze huurders in Drachten. Sinds 2016 werkt de huurdersvereniging Franeker nauw samen met de Bewonersraad. In 2018 vierde de Bewonersraad haar 25-jarig bestaan. De huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek werken samen onder de naam Ho-stess.

De Bewonersraad heeft 3.548 betalende leden. Huurdersvereniging Franeker heeft 760 leden. Ho-stess heeft in totaal 4.578 leden. De afzonderlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek hebben 2.171, 1.176 en 1.231 leden.

Op lokaal niveau overleggen het Overlegpodium en de Ho-stess regelmatig met de manager Wijken & Buurten. Op centraal niveau overleggen ze ieder kwartaal met onze directie. Namens de huurdersverenigingen zitten twee commissarissen in de RvC. Elk jaar is er een overleg tussen de RvC en de huurdersbelangenverenigingen.

Wij ondersteunen de huurdersbelangenverenigingen. We ondersteunen ze financieel en bieden hen de mogelijkheid om de kwaliteit te borgen. Bijvoorbeeld door te ondersteunen als een van de leden een opleiding wil volgen. Zo kunnen zij een beroep op ons doen om te professionaliseren. In 2018 bedroeg de totale bijdrage € 106.027.

Besproken onderwerpen

We bespraken veel onderwerpen op bestuurlijk niveau met Ho-stess en het overlegpodium in 2018. Bijvoorbeeld:

- huurverhoging 2018 (adviesaanvraag);
- bestuursverslag en jaarrekening 2017;
- het bod en de prestatieafspraken per gemeente;
- strategisch Voorraad Beleid, SVB (adviesaanvraag);
- werkwijze fonds klein onderhoud;
- verduurzaming woningbezit Accolade (adviesaanvraag);
- begroting 2018;
- huurbeleid tijdelijke huisvesting (adviesaanvraag);
- statutenwijziging naar aanleiding van de Veegwet (adviesaanvraag);
- woonruimte bemiddelingssysteem, WRB (adviesaanvraag).

Een paar onderwerpen die we alleen met Ho-stess bespraken:

- werkplan en financiële bijdrage aan Ho-stess 2018;
- Resultaatgericht Samenwerken bij Accolade.

Een paar onderwerpen die we alleen met het Overlegpodium bespraken:

- puntentelling monumenten Drachten en Franeker (adviesaanvraag);
- leefbaarheidsenquête;
- speerpunten veiligheidsbeleid de Bewonersraad 2018;
- krediettoets;
- het visitatierapport 2013-2016.

8.3 Overige belanghouders

Naast de huurdersbelangenverenigingen kent Accolade verschillende grote en kleine belanghouders waarmee we samenwerken. Enkele belangrijke zijn: gemeenten, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en andere corporaties. De complete lijst leest u in [bijlage 4](#) van dit bestuursverslag.

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 en waardevol. Daarnaast bezocht de RvB van Accolade de nieuwe gemeenteraden van De Fryske Marren en Smallingerland. Doel van deze bezoeken was kennismaken. En van gedachten wisselen over de zaken die spelen bij een woningcorporatie.

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.

Zorg en Welzijn

We werken veel samen met zorgpartijen maar ook brandweer en politie. Enkele voorbeelden uit 2018 over deze samenwerkingen leest u in [hoofdstuk 7 'Leefbaarheid'](#).

Friesland

Wij richten ons sterk op Friesland. We voelen ons mede 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 heeft als doel snel en corporatie overstijgend in te grijpen bij ernstige overlast situaties. Wij maken deel uit van het bestuur en zijn lid van het escalatieteam.
- Namens de VFW neemt Rein Swart van de RvB deel aan het Wenjen Oerlis van de provincie Friesland. Dit is een Frieslandbreed overleg over het thema Wonen.
- Wij nemen deel aan het project Kamers met Kansen (KmK) van Zienn. KmK is er voor jongeren van ROC's die niet (meer) studeren. Bijvoorbeeld door problemen thuis of op school of door schulden. KmK biedt ze een huis en een steun in de rug bij wonen, leven en leren. Met als doel dat de jongere weer gaat leren en een diploma haalt. Wij bieden in totaal acht woningen aan. Vier woningen in Heerenveen en vier in Smallingerland.

Hoofdstuk 9

Vastgoed

accolade



9.1 Ontwikkelingen

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

Betaalbaar wonen

Wij houden ons enthousiast bezig met onze kerntaak: het huisvesten van huishoudens met lage inkomens. We zien een grote behoefte aan betaalbaar wonen. Wij spelen hierop in met ons huurbeleid. Maar ook met ons verkoopprogramma. Ook bouwen we alleen betaalbare woningen met een huurprijs tot de sociale huurtoeslaggrens van € 651,03.

Duurzaam wonen

Duurzaamheid is voor ons een extra belangrijk onderwerp. Naast een algemene trend, is het een van onze vier visietheema's. Voor de toekomst is aandacht voor het milieu zeer belangrijk. Het beperken van de 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 we plaatsen op veel woningen zonnepanelen. We maakten - samen met de huurdersorganisaties - een plan van aanpak om dit doel te halen.

Kleiner wonen

Huishoudens worden steeds kleiner. Dit komt door vergrijzing en individualisering. Daarbij komt, dat veel van onze nieuwe huurders bestaan uit een- of tweepersoonshuishoudens. Ons bezit bestaat nu uit veel ruime eengezinswoningen. Die zijn geschikt voor gezinnen. Maar omdat de huishoudens nu kleiner worden, willen wij meer kleine woningen voor kleine huishoudens. We denken hierbij ook aan woningen met een kortere levensduur.

Langer thuis wonen

Een trend die we al langer zien, is dat de samenleving vergrijst. Ouderen blijven steeds langer in hun woning wonen. Het contact met buurtbewoners, de binding met de woning en de buurt en de zorg vanuit de omgeving is voor veel ouderen vaak 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 steeds groter 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 interesse voor sociaal wonen in de stad, dan voor sociaal wonen 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. Als we echter zien dat de behoefte aan woningen in de kleine kernen afneemt, dan zal het aantal woningen in deze kernen ook afnemen. Dit kan door de verkoop en sloop van woningen.

9.2 Conditie score

Sinds 2016 geven we conditiescores aan onze woningen. Een conditiescore is een objectieve technische beoordeling van een groep woningen. De score ontstaat door alle bouwkundige onderdelen van de gebouwschil van een woning een score te geven tussen de 1 en 6. Hieruit volgt een complexscore.

De condities staan voor:



In 2018 kregen 262 van de 734 (technische) complexen een conditiescore. We hebben nu 714 complexen een conditiescore gegeven. In deze complexen zitten 15.746 woningen. De gemiddelde score is 1,62. Dit zit tussen nieuwbouw (1) en goed (2). In 2019 starten we weer van vooraf aan.

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.

9.3 Onderhoud

De onderhoudskosten van onze woningen verdelen we onder in twee groepen:

- Niet projectmatig onderhoud;
- Projectmatig onderhoud.

Niet projectmatig onderhoud

Klachten onderhoud

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

In 2018 besteedden we € 4,6 miljoen aan het kostenbewust en klantgericht uitvoeren van reparatieverzoeken en het niet-projectmatige deel van de onderhoudscontracten van o.a. liften en centrale verwarming.

Mutatieonderhoud

Dit zijn herstelwerkzaamheden om de woning na verhuizing van een huurder weer in goede staat te brengen.

In 2018 besteedden we € 1,9 miljoen om de woning weer in goede staat te brengen. In 2018 deden we in 1.345 woningen mutatiewerkzaamheden.

Projectmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

Dit is gepland onderhoudswerk en het projectmatige deel van de onderhoudscontracten. Bijvoorbeeld het vervangen van dakpannen, schilderwerk of douche vervanging. In 2018 besteedden we € 14,9 miljoen aan planmatig onderhoud.

Groot onderhoud

Dit is niet gepland onderhoudswerk waarvoor algemene budgetten zijn vastgesteld. Zoals:

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

In 2018 gaven we € 4,5 miljoen uit aan groot onderhoud.

De investeringen in onze woningen zijn onderverdeeld in twee groepen:

1. Niet projectmatig investeringen;
2. Projectmatige investeringen.

Niet projectmatige investeringen

Woningverbetering individueel

Dit is werk op aanvraag van de huurder. De huurder krijgt dan een vaste huurverhoging.

In 2018 besteedden we € 640.000 aan individuele woningverbetering op basis van huurverhoging. Voorbeelden van individuele woningverbeteringen zijn de aanleg van een Cv- installatie of het plaatsen van een vaste trap.

Projectmatige investeringen

Energetische verbeteringen

Dit zijn geplande projectmatige energetische verbeteringen zonder huurverhoging. Zoals het aanbrengen van isolatieglas, spouwmuurisolatie enzovoorts.

In 2018 gaven we € 5,7 miljoen uit aan energetische verbeteringen.

STEP energetische verbeteringen

Ook deze geplande projectmatige werkzaamheden zonder huurverhoging bestaan uit energetische verbeteringen. Vanwege de STEP-subsidie worden deze activiteiten apart benoemd.

In 2018 besteedden we € 4,8 miljoen aan STEP energetische verbeteringen.

9.4 Toolz

In 2014 vormden het Friesland College, WoonFriesland, Accolade en Bouwtalent het samenwerkingsverband Toolz. Bij Toolz staat leren in de praktijk, in plaats van in de schoolbanken, centraal. In 2018 zagen we een daling van het gemiddeld aantal studenten in opleiding naar 14,5. In 2017 zaten er gemiddeld nog 21 leerlingen op de opleiding. De verhouding theorie/praktijk is van 40 procent theorie en 60 procent praktijk vorig jaar naar 55 procent theorie en 45 procent praktijk dit jaar gegaan.

De vraag naar plaatsing van studenten nam af. Door de krapte op de arbeidsmarkt zagen we ook een afname van het aantal en kwaliteit van de studenten.

We mochten dit jaar het vijftigste diploma uitreiken. Inmiddels heeft Toolz 53 gediplomeerden.

Hoofdstuk 10

Assetmanagement

accolade



10.1 Ontwikkeling marktwaarde

Ook in 2018 bepaalden we voor ons bezit de marktwaarde in verhuurde staat.

Wat bedoelen we met marktwaarde?

”

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

Volgens de wet mogen we dit op twee manieren bepalen.

1. marktwaarde basisversie
Je kunt gebruik maken van het Handboek Modelmatig Waarderen. Hierin staan alle parameters voorgeschreven. Dit handboek is opgesteld door de overheid en noemen we ook wel de marktwaarde basis versie.
2. marktwaarde full-versie
Een tweede mogelijkheid is om de marktwaarde te bepalen volgens de full-versie. Bij de full-versie mogen we van het handboek afwijken. Voorwaarde is wel, dat we daarbij een externe taxateur betrekken. De taxateur past de parameters aan, aan specifieke omstandigheden per complex.

Wij bepalen de marktwaarde door gebruik te maken van de full versie. Deze versie levert een meer nauwkeurige waardering op. Omdat dit aansluit bij de markt waarin het complex zich bevindt.

Hoe bepalen we de marktwaarde?

De taxateur bepaalde de waarde van een derde van ons bezit. Dit bezit taxeerden zij volledig. Ook vorig jaar hebben zij een derde volledig getaxeerd. Over dit deel bepaalde de taxateur de waarde door een update taxatie. Het laatste derde deel waardeerden we zelf. De taxateur gaf een aannemelijkheidsverklaring af over de door ons bepaalde waarde. Hiermee verklaren ze achter de uitkomsten te staan.

Waarestijging

Ons totale bezit laat een waardeestijging in verhuurde staat zien van 6,7 procent ten opzichte van 2017.

10.2 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 van onze doelgroep. Daarnaast geven wij ook meer aandacht aan onze huurder en zijn leefomgeving. Dit heeft invloed op de waarde. De marktwaarde gecorrigeerd 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 zou doen, maar houden onze woningen beschikbaar voor onze huurders. Als we de beleidswaarde bepalen, rekenen we niet met markthuren, maar met onze eigen streefhuren. Ook geven wij meer geld uit aan onderhoud en beheer.

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

Waarde

De beleidswaarde is 48,1 procent van de marktwaarde. Vergeleken met 2017 steeg de beleidswaarde met 2 procent.

10.3 Ontwikkeling niet-daeb portefeuille

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

Portefeuille strategie

Wij willen een daeb-corporatie zijn. Op termijn hoort daar niet een portefeuille van 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 het moment dat de portefeuille is afgewikkeld, hanteren wij een marktconforme exploitatiestrategie. Dat betekent dat we streven naar een optimaal exploitatieresultaat. Dat doen we door marktconforme uitgangspunten te hanteren en huurovereenkomsten te sluiten onder marktconforme voorwaarden. Zo levert de niet-daeb portefeuille een positieve bijdrage aan onze daeb-activiteiten.

Hoofdstuk 11

Interne organisatie

accolade



11.1 Algemeen

Veranderingen gaan sneller dan ooit. Dit vraagt veel van de organisatie. Van de medewerkers die er werken. Het is belangrijk dat we steeds kunnen rekenen op de inzet van goede medewerkers. Op de juiste plek en op het juiste moment. We stimuleren medewerkers om zich mee te ontwikkelen. Zo zorgen we ook op langere termijn voor een gezonde bedrijfsvoering.

Strategisch personeelsplan

Begin 2018 herijkten we het strategisch personeelsplan. Dit deden we vanuit de ondernemingsstrategie, de strategische doelen op het gebied van Organisatie en Medewerkers en onze kernwaarden. Tijdens een bijeenkomst in Bakkeveen bepaalden we de speerpunten voor de komende twee jaar. De focus blijft liggen op de aanname van jongere medewerkers. En we blijven de duurzame inzetbaarheid van medewerkers vergroten. Dit doen we bijvoorbeeld door medewerkers stage te laten lopen op andere plekken.

Bewust Werken

Onze medewerkers werken bewust. Uitgangspunt daarbij is, dat de medewerker nu en in de toekomst toegevoegde waarde levert. En daarbij zelf ook meerwaarde ervaart. Bewust Werken doet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van de medewerker. Het geeft ruimte aan de medewerker om het hoe van de functie zelf in te vullen.

Het bewuste werken komt op verschillende manieren tot uiting:

- Medewerkers kiezen een werkplek die op dat moment het beste past bij het werk. Dit kan een plek zijn waar veel overleg mogelijk is, of bijvoorbeeld juist een rustige plek, of thuis.
- 's Avonds of in het weekend werken is mogelijk.
- Sinds begin 2018 kiezen ze zelf hoe ze zich ontwikkelen. Dit kan door gebruik te maken van een Persoonlijk Budget. Zo kan de medewerker nog meer van meer van toegevoegde waarde zijn.

Formatie

In de tabel staat de verdeling van het aantal medewerkers en fte in 2018, per 31 december 2018.

| Organisatie | Aantal medewerkers | Aantal fte |
|--------------------|--------------------|---------------|
| Accolade | 156 | 137,41 |
| Loopbaaninitiatief | 3 | 1,11 |
| Toolz | 1 | 1 |
| Totaal | 160 | 139,52 |

In 2018 kwamen elf nieuwe medewerkers in dienst. Voor twaalf medewerkers eindigde het dienstverband. Vijf hiervan gingen met pensioen. Van twee medewerkers liep het contract af. Vier medewerkers besloten hun loopbaan ergens anders voort te zetten. Helaas overleed een medewerker.

Stages en uitzendkrachten

We huurden daarnaast nog medewerkers in, zoals ZZP'ers en uitzend-/detacheringskrachten. Dit ging om 3,83 fte. Twintig scholieren en studenten liepen in 2018 stage bij ons. Het gaat hierbij om snuffelstages, meeloopstages, onderzoeksstages en werkervaringsplaatsen. De leerlingen van Toolz tellen we hierbij niet mee.

11.2 Gezondheid en Arbobeleid

Sterk In Je Werk

We willen medewerkers tijdens hun werk bij Accolade vitaal, gezond en met plezier aan het werk houden. En dat zij nu en in de toekomst toegevoegde waarde leveren en ervaren. Om dit voor elkaar te krijgen voeren we een actief personeelsbeleid. Dit is gericht op het stimuleren van loopbaanontwikkeling, gezondheid en welzijn. De eigen regie van medewerkers staat hierbij centraal. Accolade ondersteunt hierbij.

Health check

Een health check is onderdeel van dit beleid. Onze medewerkers kozen in december 2017 uit een health check van TIGRA of een health check van Vitalavie. Een samenvatting van de uitkomsten:

- Beide onderzoeken laten positieve resultaten zien. Bij de deelnemers van Tigra denkt 89 procent zijn huidige werk over twee jaar nog goed te kunnen doen. Als men kijkt naar de gezondheid van nu. Bij Vitalavie is dat 58 procent.
- Beide onderzoeken geven aandachtspunten aan op het vlak van lichamelijke klachten, herstelbehoefte, werkdruk en stress. Tigra noemt daarnaast ook mentale belasting en klachten met het zicht. Vitalavie noemt in het bijzonder de veerkracht en het autonome zenuwstelsel. Bij beide onderzoeken zijn enkele medewerkers doorverwezen naar de huisarts. Bijvoorbeeld bij een hoge bloeddruk.
- Zowel Tigra als Vitalavie benadrukken het belang van blijvende aandacht voor duurzame inzetbaarheid en vitaliteit. Beide zeggen dat het belangrijk is dat we metingen regelmatig herhalen. Ook het gesprek tussen medewerker en leidinggevende blijft belangrijk. Net als steeds opnieuw aandacht voor activiteiten binnen Sterk In Je Werk.

Sterk In Je Werk-markt

Op dinsdag 11 december 2018 organiseerden we voor de tweede een Sterk In Je Werk-markt. In de gymzaal was voor medewerkers van alles te doen. Zo was er een workshop over emotie-eten en over zitvlees. Ook woonden medewerkers een demonstratie Access Bars bij. Men kon in gesprek gaan met medewerkers van Fit20, een vitaliteitscoach, een diëtist en nog veel meer. Ruim 75 collega's kwamen naar de Sterk In Je Werk-markt. Het was een gezellige en inspirerende bijeenkomst.

Magazine 'Sterk! In Je Werk'

In december 2018 brachten we het Sterk In Je Werk-magazine uit. Dit magazine is door en voor medewerkers van Accolade gemaakt. In het blad staan mooie voorbeelden van stappen die medewerkers zetten om zich te ontwikkelen. Bijvoorbeeld door het opdoen van kennis en het ontplooiën van talenten. Maar ook aandacht voor een gezonde leefstijl. Het magazine is heel positief ontvangen.

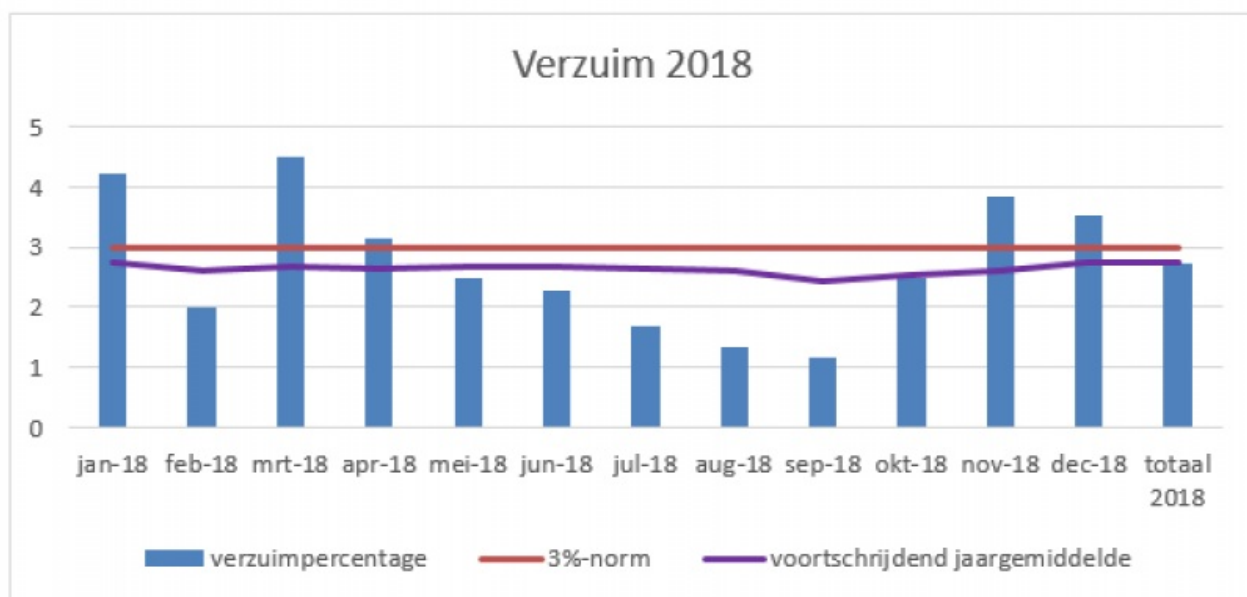
Ontspanning en balans

Uit de health checks bleek dat voldoende ontspanning een aandachtspunt is voor veel van onze medewerkers. Tijdens de Sterk In Je Werk-markt van 2017 was er veel belangstelling voor een proefles Yin Yoga. Sinds maart 2018 kan men op kantoor lessenreeksen volgen. De medewerkers betalen de lessen vanuit hun persoonlijk budget. Ze volgen de lessen in eigen tijd.

Ook startte er in het najaar van 2018 een traject onder de naam 'Minder 'aan', Meer energie'. Dit bestaat uit drie coachgesprekken en drie korte workshops. Het heeft als doel dat medewerkers leren ontspannen en los te laten. Voor dit traject ontvingen wij subsidie van het CNV.

Ziekteverzuim

De landelijke griepgolf van eind 2017 en begin 2018 trof ook onze organisatie. We zagen een piek in januari. Het verzuim was toen 4,23 procent. Eind januari herstelden veel medewerkers weer. In maart dook er een nieuwe variant van influenza op in Nederland. Dit leidde tot een verzuimpercentage van 4,49 procent. In de tweede helft van april kwam een einde aan de landelijke griepgolf. In de maanden mei en juni daalde het percentage onder de 2,5 procent. In de zomermaanden is weinig ziekte. Dat geldt ook voor de zomer van 2018. Het verzuim in de maanden juli, augustus en september lag met 1,39 procent ruim onder onze jaarnorm van 3 procent. In de maanden november en december steeg dit percentage tot boven de 3 procent. Het gemiddelde van 2018 ligt met 2,73 onder ons vooraf gestelde doel van 3 procent.



Arbidsomstandigheden

Ook in 2018 was er aandacht voor de veiligheid en gezondheid van medewerkers. Zo voerden we de RI&E binnen Accolade opnieuw uit. We boden dit ter toetsing aan bij onze arbodienst. De BHV-ers volgden hun jaarlijkse scholing. Ook organiseerden ze een grote ontruimingsoefening in het hoofdkantoor. Vier medewerkers ontvingen een beeldschermbril van Accolade.

Duurzaamheidsregisseurs

We werken gericht aan het behalen van onze duurzaamheidsdoelen. Daarom richtten we in 2018 voor deze doelen werkgroepen op:

- Werkgroep Circulair;
- Werkgroep Energierijk;
- Werkgroep Groen is Groen;
- Werkgroep Verantwoorde Logistiek.

De werkgroepen maken een plan om hun duurzaamheidsdoel in 2040 te halen. Een duurzaamheidsregisseur stuurt ze aan. Deze regisseur is verantwoordelijk voor het vormen, begeleiden en enthousiasmeren van de werkgroep.

In juni gingen we binnen Accolade op zoek naar deze vier duurzaamheidsregisseurs. De sollicitatieprocedure ging via pitches. Bijzonder om te horen hoe duurzaamheid leeft binnen onze organisatie. In november ondertekenden onze duurzaamheidsregisseurs een manifest. Daarin verklaren ze de komende twee jaren het verschil te gaan maken.

De duurzame medewerkersmiddag

Op 12 november organiseerden we een duurzame medewerkersmiddag. Alle medewerkers gingen aan de slag met onderwerp duurzaamheid. Samen dachten we na over hoe we onze duurzame doelen kunnen behalen. Ook presenteerden de vier duurzaamheidsregisseurs zich. Verder nodigden we een aantal externe samenwerkingspartners uit om mee te denken. En er waren inspirerende sprekers. Het was een waardevolle medewerkersmiddag. Iedereen werd gezien en gehoord. Samen zetten we de schouders onder de duurzaamheidsdoelen.

11.3 Personeelsontwikkeling en opleidingen

Persoonlijk Budget en verbindingsgesprek

De wereld om ons heen verandert snel. De banen van vandaag bestaan over een paar jaar niet meer door technologische ontwikkelingen en robotisering. En we moeten steeds langer door werken. Wij willen graag dat onze medewerkers nu en in de toekomst gezond en productief blijven werken. Daarom gaan we mee in deze veranderende wereld. Twee mooie instrumenten deden in 2018 hun intrede: het Persoonlijk Budget en het verbindingsgesprek. Het Persoonlijk Budget benoemden we ook in [hoofdstuk 6.3](#). Per 1 januari 2017 ontvingen alle medewerkers een Persoonlijk Budget. Dit budget is te gebruiken voor duurzame inzetbaarheid. Het doel is medewerkers zelf de regie geven over hoe ze hun duurzame inzetbaarheid vergroten. 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. En hoe hij of zij een goede balans heeft tussen werk en privé. Dit past bij het bewuste werken. Het draagt bij aan duurzame medewerkers en daarmee aan een duurzame organisatie.

Ontwikkeling en inzetbaarheid

Medewerkers zijn de toekomst en erg belangrijk voor het succes van Accolade. We zijn continu in gesprek met de medewerkers. Tijdens deze gesprekken peilen we onder andere wat de 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.

Accollege

Een van de manieren waarop we onze medewerkers meenemen in de ontwikkelingen is door kennissessies te organiseren. Dit zijn de zogenaamde Accolleges. Eénmaal per kwartaal nodigt Accolade een inspirerende spreker uit. In 2018 gaven we het woord aan:

- de Vrije Denkers 'Met doen is het nieuwe denken';
- Reinier de Graaf over het klimaat;
- poepdokter Nienke Tode-Gottenbos over een gezonde darmflora;
- Marten Venemans over de wondere wereld van de Blockchain.

Loopbaaninitiatief

Loopbaaninitiatief is een samenwerking van achttien woningcorporaties in Noord-Nederland. Loopbaaninitiatief helpt medewerkers bij hun loopbaanontwikkeling. De dienstverlening van Loopbaaninitiatief bestaat onder andere uit:

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

Binnen Loopbaaninitiatief werken een coördinator en een loopbaanadviseur. Vaak samen met een stagiaire.

Na in 2017 een groot event te hebben georganiseerd, was het in 2018 tijd voor een inspiratiemiddag. Medewerkers konden luisteren naar inspirerende sprekers. Daarnaast werd er veel energie op gedaan en genetwerkt. Ook de ontbijtbijeenkomst 'Als Google een woningcorporatie was' viel in de smaak. Hierbij werden de bezoekers meegenomen in de werkwijze van de eerste Digitale Woningcorporatie in Nederland.

Noorderlink

Vanuit Loopbaaninitiatief werken de corporaties samen onder de naam Samenwerkende Woningcorporaties in Noorderlink. Noorderlink is een samenwerkingsverband van een aantal grote bedrijven op het gebied van HRM in Noord-Nederland. De manager HRM van Accolade zit namens Loopbaaninitiatief in het algemeen bestuur. De loopbaanadviseur van Loopbaaninitiatief neemt deel aan het Platform Mobiliteit van Noorderlink. Noorderlink organiseerde in 2018 haar tweejaarlijkse Noorderlinkdagen in de Europese hoofdstad van 2018. In Leeuwarden was het thema 'Werkgeluk'.

11.4 Cao/Werkkostenregeling

Cao

Onze medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten. De CAO Woondiensten heeft een minimumkarakter. Er is ruimte is voor maatwerk. De werkgever en de Ondernemingsraad kunnen op bepaalde terreinen afspraken maken over aanvullende arbeidsvoorwaarden.

Na veel onderhandelingen is er in april 2018 een akkoord bereikt over een nieuwe cao 2017-2018. Werkgevers- en werknemerspartijen kwamen tot afspraken over onder andere:

- Loonsverhoging
In juni 2018 ontvingen de medewerkers een eenmalige uitkering van 1,5 procent. Per 1 augustus 2018 volgde een structurele loonsverhoging van 3 procent.
Ook is het loongebouw aangepast. Voor de salarisschalen C t/m H en O geldt een afbouwregeling. Voor medewerkers die op of na 1 augustus 2018 in dienst komen geldt een lager maximum. Voor de andere medewerkers geldt een aanpassingsregeling.
- Generatiepact
Vanaf 1 januari 2019 krijgen medewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te werken (80 procent). Hierbij houden zij hun volledige pensioenopbouw. Bij deelname aan het pact krijgen medewerkers 90 procent salaris uitbetaald. Het generatiepact heeft een looptijd van drie jaar.

Een onderdeel van de cao is het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Elke fulltime medewerker krijgt jaarlijks een budget van € 900. Medewerkers kunnen met dit budget zelf invulling geven aan hun ontwikkeling. Wij hebben dit budget in 2018 onderdeel gemaakt van het Persoonlijk Budget van de medewerkers.

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.

In 2018 bedroeg de vrije ruimte 1,2 procent van de loonsom (€ 76.000). Onze loonsom was dit jaar lager dan in 2017. De vrije ruimte wordt dan ook kleiner. We hebben de vrije ruimte voor 2018 helemaal benut.

Dit jaar hebben we € 432.000 aan vergoedingen en verstrekkingen in de regeling opgenomen, € 205.000 hiervan valt onder gerichte vrijstellingen. Over € 227.000 minus de vrije ruimte van € 76.000 is een eindheffing betaald van 80 procent. Dit komt neer op € 121.000.

Dit is veel meer dan in vorige jaren. In 2018 startten we namelijk met het Persoonlijk Budget. Het Persoonlijk Budget is aangemerkt als loon voor de werkkostenregeling. We toetsen elke besteding uit het budget. Is de besteding volgens de fiscale regels niet vrijgesteld? Dan telt de uitgave mee voor de eindheffing van de werkkostenregeling. Veel van de bestedingen uit het Persoonlijk Budget vielen onder de eindheffing van de werkkosten. De medewerker betaalt deze kosten zelf uit zijn Persoonlijk Budget.

11.5 Medezeggenschap

Ondernemingsraad

In 2018 stonden er OR-verkiezingen op het programma. Zes leden traden af. Er was één herkiesbaar lid. Daarom was er behoefte aan een flink aantal nieuwe kandidaten. Prachtig om te zien was dat tien kandidaten zich beschikbaar stelden en 'verkiezingscampagne' voerden. Na de verkiezingen in mei vond er een overdrachtsvergadering plaats. De nieuwe OR was daarna een feit.

De OR ging twee dagen op cursus om kennis op te doen. En om elkaar beter te leren kennen. Twee OR-leden volgden de training Duurzame Inzetbaarheid en de rol van de OR.

De OR adviseerde positief over de nieuwe fietsenregeling richting directie. Ook adviseerden ze positief over de bestuurswijziging van drie naar twee bestuurders. Ook gaf de OR haar visie op de nieuwe taakverdeling tussen de twee bestuurders.

Tijdens vergaderingen kwamen diverse onderwerpen aan de orde:

- vaststellen van collectieve vrije dagen in 2019;
- nieuwe systematiek persoonlijk budget en verbindingsgesprekken;
- communicatie met de achterban;
- feestdagenregeling;
- preventiemedewerker;
- OR-reglement;
- rapportage health check van de medewerkers;
- rapportage ziekteverzuim.

De OR had de wens om het contact met de achterban te versterken. Daarom stelden ze met afdeling Communicatie & Marketing een strategisch communicatie frame op. Regelmatig publiceert de OR nieuwsberichtjes op Pluk (intranet). Ook voeren ze een op een gesprekken tussen medewerker en OR-lid. Daarnaast verstuurden ze een kerstkaart naar alle medewerkers van Accolade.

Op 10 oktober maakte de OR kennis met de RvC. Aansluitend was er op 11 oktober een projectenschouw in Drachten. Per fiets bezochten ze een woonvorm met begeleiding voor volwassenen met autisme. Ook ging de OR langs bij de nieuwbouw aan de Nachtegaalstraat na de gasexplosie in 2015. Tenslotte bezochten ze aan De Tuinen een woongebouw met tijdelijke woningen voor jongeren van 18 tot 27 jaar en vluchtelingen met een verblijfstatus.

Hoofdstuk 12

Financiën

accolade



12.1 Financieel beleid

Het financiële beleid beschrijft hoe wij onze financiële continuïteit borgen. Werken we volgens dit beleid? Dan maken we onze doelstellingen en ambities waar. Tegelijkertijd richt het beleid zich op presteren naar vermogen. Daarmee bedoelen we dat er evenwicht is tussen maatschappelijke en financiële prestaties. Onze doelen staan in de Ondernemingsstrategie. In de Ondernemingsstrategie gaan we onder andere uit van taakstellende doelstellingen. Dit gaat over de te bouwen woningen, te slopen woningen en te verkopen woningen.

In de jaren 2019 tot en met 2023 zijn de te verwachten investeringen in nieuwbouw huurwoningen € 55 miljoen. Naar verwachting bouwen we in deze periode 317 huurwoningen. Daarnaast verwachten we in deze periode 300 huurwoningen te verkopen, 8094 woningen te verduurzamen of verbeteren met een verwachte investering van € 140 miljoen. Er worden 318 huurwoningen gesloopt.

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.

12.2 Weerstandsvermogen

We sturen naar een financiële positie met een weerstandsvermogen dat voldoet aan de beoordelingscriteria van het WSW en de Autoriteit Wonen. Vanaf 2018 hebben het WSW en AW een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld. Zij beoordelen de financiële continuïteit op basis van de volgende financiële ratio's:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schulddispositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende 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 schulddispositie af te lossen.

Er zijn twee waarde begrippen die belangrijk zijn. Dat is marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. De beleidswaarde is nieuw in 2018 ingevoerd. Het geeft inzicht voor welk deel de woningcorporatie haar vermogen inzet voor de maatschappelijke opgave. Denk dan aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De beleidswaarde is per 1 oktober 2018 voor het eerst berekend.

Wij waarderen ons vastgoed op de balans sinds 2016 op marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf 2017 is dit de marktwaarde volgens de full-versie. De totale marktwaarde van de activa in exploitatie eind 2018 is € 1,838 miljard. Eind 2017 was dit € 1,724 miljard. Sinds 2018 komt hier de beleidswaarde bij.

Vermogenspositie Accolade op basis van marktwaarde

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 1,838 miljard | 1,724 miljard |
| Eigen Vermogen o.b.v. marktwaarde | 1,362 miljard | 1,254 miljard |
| Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde | 70,80% | 69,70% |

Wij verwachten dat de solvabiliteit op basis van marktwaarde het volgende jaar verder stijgt. Dit komt door de lage rente in 2019. Daarnaast zien we een waardestijging van de woningen op de vrije markt. Wij verwachten dat de beleidswaarde stabiel blijft. Dit komt door het huurbeleid en de hogere onderhoudskosten. Hierdoor wordt het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde groter.

Vermogenspositie Accolade op basis van beleidswaarde

| | 2018 |
|--|---------------|
| Beleidswaarde | 0,883 miljard |
| Eigen Vermogen o.b.v. beleidswaarde | 0,409 miljard |
| Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde | 42,10% |

Verloop 2018 van marktwaarde naar beleidswaarde

| | X € 1.000 | X € 1.000 |
|---|-----------|-----------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | | 1.837 |
| Beschikbaarheid (door exploiteren) | -172 | |
| Betaalbaarheid (huren) | -468 | |
| Kwaliteit (onderhoud) | -139 | |
| Beheer (beheerskosten) | -175 | |
| Subtotaal | -954 | |
| Beleidswaarde | | 883 |

12.3 Jaarresultaat 2018

Het jaar 2018 sloten we af met een positief resultaat.

| Jaarresultaat (bedragen in euro's) | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 44.789.705 | 51.791.531 |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 134.218 | 191.264 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.090.892 | 3.788.192 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | -25.778 | -53.813 |
| Overige activiteiten inclusief organisatiekosten | -533.250 | -1.409.157 |
| Leefbaarheid | -1.100.753 | -1.921.770 |
| Financiële baten en lasten | -15.811.178 | -17.495.621 |
| Belastingen | -13.784.343 | -19.171.533 |
| Deelnemingen | -64 | -16.920 |
| Genormaliseerd resultaat na belasting | 14.759.449 | 15.702.173 |
| Waardeverandering fva en effecten/derivaten | -2.445.768 | 4.270.967 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | 96.143.274 | 305.852.854 |
| Jaarresultaat na Vpb | 108.456.955 | 325.825.994 |

Het exploitatieresultaat daalde licht. De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn fors lager dan over 2017. Dit komt omdat we in 2017 de stap maakten van basisversie-marktwaarde naar full versie-marktwaarde. Over 2018 zien we dat de waarde van het bezit verder is gestegen. De financiële baten en lasten daalden door herfinanciering tegen een lagere rente. Bij de waardering van de derivaten zien we dat door de gestegen rente de waarde van de derivaten steeg. Maar door de afloop van een aantal derivaten is per saldo een negatieve waardeverandering in 2018 het resultaat. De belastinglast daalde ten opzichte van 2017. Dit kwam doordat in 2017 een forse post door de Vpb heen. Deze post ging over het terugnemen van de ingezette WOZ-daling.

12.4 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 | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Rentabiliteit eigen vermogen | 8,0 % | 26,0 % |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 3,3 % | 3,7 % |
| Rentabiliteit totaal vermogen | 7,4 % | 22,1 % |

12.5 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Wij zijn deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanaf 2018 introduceert het WSW samen met de AW een nieuw beoordelingskader. Bij de beoordeling hanteert het WSW de volgende ratio's: ICR, loan to value, solvabiliteit en 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. Hieronder gaan wij in op de ratio's.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De interestdekkingsratio geeft aan dat vanuit de reguliere exploitatie (exclusief verkopen) voldoende middelen worden gegenereerd om de rentelasten te dragen. De saneringsheffing en de verhuurdersheffing zijn ingerekend bij deze ratio. Een ICR onder de één betekent dat de kasstroom uit exploitatie onvoldoende is om de rentelasten te betalen. Wij hanteren een ICR van 1,40 als minimum, net als het WSW. In 2018 was de ICR 2,1. In 2017 was dit 2,4.

Loan to Value

De loan to value laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd. Dus de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Met de waarde bedoelen we hier de marktwaarde. Wij streven ernaar om de loan to value de komende jaren te verlagen. In 2018 was sprake van een loan to value van 26 procent (27 procent in 2017).

Solvabiliteit

De Solvabiliteit laat de verhouding tussen het eigen vermogen op basis van marktwaarde zien ten opzichte van het totaal vermogen. De solvabiliteit bedroeg eind 2018 70,8 procent (2017: 69,7%).

Dekkingsratio

Met deze ratio wordt bedoeld in welke mate het schuldrestant van door WSW geborgde leningen zich verhouden ten opzichte van bij het WSW ingezet onderpand. Het WSW hanteert een (maximale) norm van 50 procent van de WOZ-waarde van het bij WSW ingezet onderpand. De dekkingsratio van Accolade in 2018 is 21,3 procent. In 2017 was dit 22,3.

In de tabel hieronder staan de drie belangrijkste ratio's inclusief de verwachte ontwikkeling.

| Ratio | WSW norm | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------------|------|------|------|------|------|------|
| Interest Coverage Ratio | Minimaal 1,40 | 2,1 | 1,8 | 1,9 | 2 | 2 | 2 |
| Solvabiliteit in % (o.b.v. marktwaarde) | Onbekend | 70,8 | 72,4 | 71,5 | 70,5 | 70,8 | 71,2 |
| Loan to Value in % (Beleids-waarde) | Max 75 | 53 | 47,6 | 49,6 | 52,5 | 51,8 | 51,2 |
| Dekkingsratio | Max 50 | 21,3 | 24,1 | 25,1 | 26,2 | 25,9 | 25,6 |

12.6 Fiscale positie

Algemeen

De commerciële en fiscale jaarrekening zijn niet gelijk aan elkaar. 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.

Beide jaarrekeningen wijken vrij veel van elkaar af.

Vennootschapsbelasting

Door een opgebouwd fiscaal verlies, kan betaling van vennootschapsbelasting worden uitgesteld. Dit verlies is ontstaan door het inzetten van de WOZ-daling van het bezit. Vanaf 2016 is de WOZ weer aan het stijgen, daardoor moet het ingezette fiscale verlies gefaseerd worden teruggenomen. De komende jaren verwachten we een jaarlijks positief fiscaal resultaat. Op basis van inschatting zijn wij vanaf 2017 jaarlijks vennootschapsbelasting verschuldigd. De vennootschapsverplichting die we moeten betalen is vanaf 2017 opgenomen in de meerjarenprognose.

Latenties in 2018

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 waarden 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 2018

Het fiscale resultaat voor 2018 ziet er volgt uit:

| Opbouw fiscale resultaat | Totaal resultaat |
|--|------------------|
| (in duizenden euro's) | |
| Commercieel resultaat voor belastingen | 122.241 |
| Correcties: | |
| Projectresultaat | -2.417 |
| Terugname ingezette WOZ -daling | 28.300 |
| Verkopen | -1.330 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | -98.934 |
| Overige waardeveranderingen | 2.791 |
| Overige posten | 2.138 |
| Saneringsheffing | 1.000 |
| Disagio/rente | -563 |
| Derivaten correctie | -2.446 |
| Totaal correcties | -66.569 |
| Fiscaal resultaat/bedrag 2018 | 55.672 |
| Compensabel verlies | 0 |
| Belastbaar bedrag 2018 | 55.672 |
| Verschuldigde winstbelasting | 13.908 |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25 procent. Het effectieve belastingtarief is gelijk aan 2017.

Afhandeling aangiften voorgaande jaren

De Belastingdienst heeft de aangiftes vennootschapsbelasting tot en met 2013 definitief gemaakt. De fiscale aangiften tot en met 2017 zijn ingediend.

12.7 Treasury

Leningen

Uitgangspunt van ons financieringsbeleid is het krijgen en behouden van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Dit moet 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 is als de rente- en aflossingsverplichtingen door de jaren heen gemiddeld ongeveer gelijk zijn.

In 2018 trokken we twee leningen aan, respectievelijk € 24 miljoen linear en € 15 miljoen roll over. Er was geen sprake van externe beleggingen. Onderstaand een overzicht van de omvang van de leningenportefeuille.

| Omschrijving | 12/31/2018 | 12/31/2017 | 12/31/2016 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Aantal leningen | 87 | 91 | 93 |
| Bedrag van leningen (restschuld) | € 470 miljoen | € 461 miljoen | € 471 miljoen |
| Gemiddelde rentevoet van leningenportefeuille | 3,30% | 3,50% | 3,70% |

De tabel laat zien dat de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille de laatste drie jaar is gedaald. Dit komt door de lage rentestand op de geld- en kapitaalmarkt.

Rente-exposure

Het is van belang dat de rente-exposure gelijkmatig wordt verdeeld over de jaren. Door spreiding van de aflossingsverplichtingen en momenten van renteconversie hebben we minder hinder van ongunstige rente-ontwikkelingen. In onderstaande tabel staat de exposure per jaar.

| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 17% | 13% | 9% | 6% | 11% | 6% | 3% | 6% | 2% | 0% |

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 horen volgens deze regels tot de derivaten. Een deel (€ 146 miljoen) van de totale leningenportefeuille (€ 470 miljoen) bestaat uit basisrenteleningen en extendibles. Volgens de beleidsregels moeten we de extendibles jaarlijks toetsen op marktwaarde. In de tabel worden de nominale waarde en marktwaarde vergeleken.

Overzicht van de derivatenportefeuille

| Soort derivaat | Aantal | Nominale waarde | Marktwaarde 31-12-2018 |
|--------------------|--------|-----------------|------------------------|
| Basisrenteleningen | 13 | 99.000.000 | n.v.t. |
| Extendibles | 5 | 46.900.000 | 21.346.969 |
| Totaal | 18 | 145.900.000 | 21.346.969 |

Wij lopen geen direct liquiditeitsrisico vanwege onze derivatenportefeuille. Dit komt omdat er geen bijstortverplichtingen c.q. margin calls met de banken zijn afgesproken. Voor dit type derivaten hoeven we geen liquiditeitsrisico 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, ten opzichte van 31 december 2017, gestegen met ongeveer € 2,4 miljoen. Dit bedrag is ten gunste van het resultaat gekomen. De stijging is veroorzaakt, doordat de rente in 2018 weer iets is gestegen.

Beleggen

In 2018 zijn tijdelijke liquiditeitsoverschotten op een direct opeisbare spaarrekening van een Nederlandse AA-bank gedeponneerd. De rentevergoeding is rond 0,00 procent en een bonusrente van 0,01 procent.

Huisbankier

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

12.8 Deelnemingen en verbindingen

Stichting Accolade is op 31 december 2018:

- honderd procent aandeelhouder van Accolade Vastgoed B.V. te Heerenveen;

De omvang van de activa en de behaalde resultaten zijn gering van omvang. Door de omvang van de deelnemingen is besloten geen geconsolideerde jaarrekening op te stellen.

Verbindingen met honderd procent eigendomsbelang

Accolade Participatie B.V.

De B.V. had als doel het verkrijgen, vervreemden, huren en beheren van registergoederen. Accolade Participatie B.V. is per 30 juni 2018 geliquideerd en uitgeschreven bij de KvK.

Accolade Vastgoed B.V.

Accolade Vastgoed B.V. is een projectmanagementbedrijf. Ze heeft als taak het verzorgen en uitvoeren van werkzaamheden, die nodig of gewenst zijn voor de vastgoedontwikkeling en het vastgoedbeheer in opdracht van corporaties. Per 31 december 2018 heeft Accolade Vastgoed B.V. een nettovermogenswaarde van € 94. Accolade heeft honderd procent van de aandelen in haar bezit. In 2018 waren er geen activiteiten. Over 2018 werd een negatief resultaat behaald van € 64. De B.V. heeft geen werknemers in dienst.

12.9 Beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een opnieuw aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Er is nog steeds een toenemende interesse in koop- en huurwoningen. Voor Accolade betekende dit een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de daebportefeuille groeide met € 108 miljoen. De waarde is nu € 1.739 miljoen. Dit betekent een waardegroei van 6,6 procent. De niet-daebportefeuille steeg met € 5 miljoen tot € 99 miljoen. Dit is een stijging van 5,3 procent.

De positieve waardeontwikkeling komt vooral door de verder aangetrokken koopmarkt. En ook de lage rentestand helpt mee.

We vinden het belangrijk om invulling te geven aan onze maatschappelijke taak als het gaat om betaalbare woningen. Hierdoor had de huurprijsonwikkeling van het sociale vastgoed een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. De ontwikkeling van de contracthuur is positief. Wel blijft deze achter als je dit vergelijkt met 2017. Dit komt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving gaat Richtlijn 645 over de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 en in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen. De beleidswaarde doet nu haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit komt omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde is een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties gebruikt de Aw en WSW als input. Om straks een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75 procent blijft en voor de solvabiliteit 20 procent. Bovendien geldt er een overgangsregime van Aw en WSW voor het proces van borging. Dit overgangsregime bepaalt de borgingsruimte tijdens dit overgangsjaar. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook met hulp van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Dit is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Maar bij de beleidswaarde zoekt men aansluiting bij het beleid van de corporatie. In plaats van de uitgangspunten in de markt. Men kijkt dus naar de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer van woningen.

Met deze toelichting geven we uitleg over het deel van de waarde van het vastgoed. En dus van het corresponderende deel van het vermogen dat door het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gehaald.

In het overgangsjaar 2018 kunnen we geen toelichting geven op de ontwikkeling van de beleidswaarde. Dit komt omdat, zoals afgesproken, er geen vergelijkend cijfer is bepaald aan het eind van 2017. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten verdere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

In de komende periode kunnen aanpassingen komen in het waardebegrip 'beleidswaarde'. Deze aanpassingen kunnen te maken hebben met:

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter**
Bij bepaling van de beleidswaarde is de markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Accolade van de nieuwe huur bij mutatie. Bij deze nieuwe huur houden we rekening met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde. Dit kan door onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- **Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet wordt gelijk gezet aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling.**
Met de disconteringsvoet bedoelen we het doorexploiteerscenerio. Dit is eind 2018 opgenomen in de beleidswaardebepaling. Theoretisch kan een lager risicoprofiel worden aangenomen in de beleidswaarde. Bijvoorbeeld door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij

doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Accolade maakte een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn haalbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB-bezit in exploitatie. En de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het bedraagt circa € 954 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | X € 1.000 | X € 1.000 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | | 1.837 |
| Beschikbaarheid (door exploiteren) | -172 | |
| Betaalbaarheid (huren) | -468 | |
| Kwaliteit (onderhoud) | -139 | |
| Beheer (beheerskosten) | -175 | |
| Subtotaal | -954 | |
| Beleidswaarde | | 883 |

Dit laat zien dat circa 70 procent (dat is € 954 miljoen van € 1.362 miljoen) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de mate van beweeglijkheid van met name de beleidswaarde, kan dit deel nog schommelen.

Hoofdstuk 13

Bijlagen

accolade



Bijlage 1: Balanced Scorecard

| Strategisch Doel | Succesbepalende factor | | Status t/m Q1 | Status t/m Q2 | Status t/m Q3 | Status t/m Q4 | Toelichting en/of Maatregel (wie/wat/wanneer) |
|---|-------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Betaalbaarheid | Passend aanbod woningen | In 2018 monitoren we het passend en betaalbaar toewijzen. Indien noodzakelijk verdiepen we ons in de situatie en nemen we - in overleg met gemeenten en/of huurdersorganisaties - passende maatregelen. | G | W | W | W | De norm voor passend toewijz wordt gehaald. Betaalbaar toewijzen meten we indirect a de hand van vraagdruk. De Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) heeft het initiatief genomen om sam met de Friese huurderorganisaties een aant indicatoren die inzicht geven ir vraagdruk op een uniforme wij te definiëren. Dit project heeft vertraging opgelopen. Inzet is i in Q2 2019 een set van indicatoren in de Fries econte> gebruikt gaan worden. ABF hee advies uitgebracht. Dit wordt ir Q1 2019 door 4 corporaties beoordeeld. |
| | Passend aanbod woningen | In 2018 wordt het huurbeleid verder geïmplementeerd. Focus ligt hierbij op het betaalbaar houden van de woningen. | P | G | W | W | Het huurbeleid is geïmplementeerd. De aanligge onderwerpen "aftoppen op tussengrenzen" en "basiskwalit en huurbeleid" worden in 2018 uitgewerkt en geïmplementeer Stvz aftoppen huurprijzen: de wens is om dit geautomatiseer doen. De functionaliteit is voor een deel in ons systeem aanwe De functionaliteit is getest en doorgesproken met de consultant. De gewenste procesgang is duidelijk. Dit hee geleid tot aanpassingen in de software. Deze is opgeleverd ir acceptatieomgeving. Er is een opzet van doelgroepelabels per eenheid. De conceptnotitie ov wat de impact van het aftoppe op de huuropbrengst is, is ger Deze wordt binnenkort met de directie en daarna managers besproken. Stvz basiskwaliteit: ligt een conceptnotitie over basiskwaliteit. De voortgang op beide onderwerpen is goed. In 2018 is dit niet helemaal afgerond. In het eerste half jaa van 2019 zijn deze onderwerp afgerond. |
| | Passend aanbod woningen | Voor zittende huurders met betalingsrisico's ontwikkelen we in 2018, samen met gemeenten en huurdersorganisaties, verder aan een set van maatregelen ter voorkoming of het oplossen van betaalbaarheidsproblemen (instrumentenkoffer). | W | W | W | W | In verschillende gemeenten zij met partijen prestatie afsprake gemaakt voor het maken van e instrumentenkoffer. Op dit moment zijn er verschillende werkgroepen actief onder de r van de gemeenten . Wij nemer hier aan deel. Er wordt geen o weinig vooruitgang geboekt. Accolade heeft gemeenten gevraagd om hier meer energi te gaan steken. Daarnaast gaat Accolade met Elkie en Thus Wonen hier zelf actiever mee a de slag. |
| Accolade zorgt voor betaalbaar wonen voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798 (peildatum 01-01-2018). | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|---|---|----------|----------|----------|----------|--|
| <p>Zeggenschap</p> | <p>Maatschappelijk imago / klanten betrekken bij beleid en beheer</p> | <p>Voor vier pilotprojecten is er een door de bewoners en Accolade gedragen plan gereed (1 december 2018).</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>De vier pilotprojecten zijn gestart. In alle projecten is de input van de bewoners gehaald. Bewoners waarderen dat ze gehoord worden en wij hun input vragen. Voor Sneek, Joure en Heerenveen liggen er plannen gedragen door de bewoners en Accolade. Uitvoering start binnenkort/is gestart. Bewoners blijven aangehaakt en denken mee. Doel gehaald in drie gebieden. In Franeker hebben we te maken met bewoners met een verstandelijke beperking. Dit traject loopt in samenspraak met de begeleiding. Bewoners hebben moodboard gemaakt over wat zij belangrijk vinden (Talant), ook Accolade heeft gepresenteerd wat zij als belangrijk zien. E.e.a. wordt nu samengevoegd. Het tijdsplan is aan de begeleiding. In 2019 maken we de planvorming rond en starten met de uitvoering.</p> |
| <p>Huurders denken actief met ons mee. We laten ze meebepalen en meebeslissen, hierdoor ervaren zij eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van tevredenheid en woonplezier.</p> | <p>Maatschappelijk imago</p> | <p>In onze vier pilotprojecten waarderen onze huurders hun zeggenschap met minimaal een 7,5.</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>Er is een vragenlijst ontwikkeld in Sneek, Joure en Heerenveen uitgezet. Bewoners scoren gemiddeld een 8,5.</p> |
| | | <p>In het herstructureringsprotocol is zeggenschap geborgd van de huurders en de Huurdersbelangenorganisaties. Gereed 31/7.</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>G</p> | <p>We hebben overeenstemming over het herstructureringsprotocol sloot en renovatie. Vastgesteld wat het onderscheid is tussen groot onderhoud en renovatie en de vergoedingen die daar eventueel bij horen. We zijn gestart met de actualisatie van het sociaal statuut. Het sociaal statuut en maatregelen ter voorkoming van overlast bij onderhoud is een uitbreiding op dit doel. We hebben afgesproken alles af te ronden en dan ineens in het bestuurlijk overleg in te dienen. Dat betekent dat het herstructureringsprotocol niet voor 31 juli is getekend. Dit is besproken met de verantwoordelijke. Inmiddels zijn er nieuwe inzichten over in welke mate bewoners zouden moeten instemmen met sloop/nieuwbouw. Dit werpt een nieuw licht op het herstructureringsprotocol. In 2019 is het een nieuw doel om een aangepast protocol te ontwikkelen.</p> |

| | | | | | | | |
|--|----------------------------|---|---|---|---|---|--|
| Duurzaamheid | Leefbare buurten en wijken | De routekaart voor het verduurzamen van ons woningbezit is in co-creatie met de hbv's tot stand gekomen en vastgesteld. Hiermee krijgen we inzicht in wat wij gaan doen inzake het verduurzamen van onze woningen en welke restopgave wij samen met de stakeholders moeten gaan oppakken. | G | G | G | G | Co-creatie met hbv's loopt. Directie is accoord met plan, e eea is besproken met RvC op 25/4. RvC is accoord met route investeringen. Plan is ter advisering voorgelegd aan de hbv's. Belangrijkste issue is de bijdrage van de huurders aan verduurzaming. Hostess, positief advies. Bewonersraad negatief. Nog steeds in gesprek over advies. Streven is Q1 afhandelen. |
| Wij verankeren duurzaamheid in onze organisatie. Ons beleid en onze acties zijn in lijn met de vier principes vanuit de The Natural Step. | Leefbare buurten en wijken | Voor onze vier duurzaamheidsdoelen zijn a) eind eerste kwartaal regisseurs benoemd die b) eind tweede kwartaal een plan van aanpak opleveren en c) ervoor zorgen dat er aansprekende resultaten in 2018 worden gerealiseerd. | W | W | W | W | Plan van aanpak voor vervolgd duurzaamheid vastgesteld in Q1 op 20 maart. Regisseurs zijn al benoemd en al volop in actie. De regisseurs hebben zichzelf gepresenteerd op een medewerkersmiddag duurzaamheid in november. Plan van aanpak wordt in maart 2018 gepresenteerd. |
| | Leefbare buurten en wijken | Om ons doel gemiddeld label B in 2020 te halen, realiseren we in 2018 in onze woningvoorraad 3758 labelstappen. | W | G | W | G | Het aantal labelstappen is lastig aan te geven. Echter, door alle verduurzamingsmaatregelen, is het aanbrengen van zonnepanelen, is de energie-inhoud van onze woningen gestegen van 1,61 naar 1,55. Ons doel om gemiddeld label B te halen in 2020 blijft daarmee realiseerbaar. |
| Verbinding | Tevreden klanten | Belangrijke thema's voor huurdersorganisaties pakken we in co-creatie op. We maken hiervoor in kwartaal 1 een plan en starten direct met de uitvoer hiervan. | G | G | G | G | Op de volgende thema's heeft creatie plaats gevonden: duurzaamheid, fonds klein onderhoud en het herstructureringsprotocol. We hebben geen concreet plan gemaakt, maar zijn continu in gesprek geweest over de thema's die in co-creatie kunnen worden opgepakt. |
| Wij zetten actief in op de verbindende kracht van samenwerking en co-creatie met onze belanghouders. | Tevreden klanten | We onderzoeken gezamenlijk met andere Friese coporaties de mogelijkheden voor één centrale toegang voor het complete sociale woningaanbod voor heel Friesland. | W | G | G | G | In mei is gezamenlijk met Elkie een nieuwe update van het woonruimtebemiddelingsysteem plus nieuwe website Frieslandhuurt.nl geïmplementeerd. In oktober is een nieuw bestuurlijk overleg met Elkie, Woonfriesland en met de Huurdersbelangenorganisatie besloten dat we ons met de drie coporaties richten op een gezamenlijke website eind eerste kwartaal 2019, als eerste stap in een samenwerking. Op de website komt het beschikbare woningaanbod van de drie coporaties inzichtelijk. |
| | Tevreden klanten | De directie maakt eind 2018 een rondje langs de raden na de gemeenteraadsverkiezingen op 21 maart. | G | G | G | G | In 2018 bij diverse gemeenteraden / fracties/commissies informatie toelichting gegeven over Accol, volkshuisvesting, SVB beleid. Presentatie door bestuur (eventueel samen met S&B). Vervolg hierin in 2019 (Zie BSC 2019 - Verbinding): ronde meenemen |

co-creatie met onze
belanghouders opstellen nieuw
visie op (gereed Q3).

| | | | | | | | |
|--|--------------------|--|---|---|---|---|---|
| Dienstverlening | Klantgerichtheid | We zijn transparant over onze klanttevredenheidsresultaten. We dragen de verbeteringen die we doorvoeren regelmatig uit richting onze stakeholders. | G | G | G | G | We delen onze resultaten op de website en realtime op de schermen in ons pand. Ook staan bij de resultaten een update van de acties en verbeteringen. We gebruiken sinds kort een nieuwe module die ons helpt verder te verbeteren. Ook doen we een uitvraag bij onze huurders van opgeleverde nieuwbouw van afgelopen maanden. |
| Klanten zijn tevreden over onze dienstverlening die hoogwaardig en eigentijds is, passend bij het klantprofiel. | | We digitaliseren steeds meer waardoor meer ruimte ontstaat voor persoonlijk contact voor de klanten die dat echt nodig hebben. | G | G | G | W | Het proces van woonruimtebemiddeling is verder gedigitaliseerd en gemoderniseerd. Het digitaal ondertekenen van het huurcontract en het voldoen van de beginnota hadden we gepland voor de zomer operationeel te hebben. Dit is verder vertraagd naar 2019. We werken continue aan de verbetering van de gebruiksvriendelijkheid van mijn Accolade waardoor het nog aantrekkelijker wordt om zaken online te regelen. |
| | Klantgerichtheid | We verhogen de klanttevredenheid op de 4 onderdelen: woning betrekken, woning verlaten, reparatieverzoeken en groot onderhoud naar gemiddeld een 7,8 voor alle onderdelen. | G | W | W | W | Op de feedback van onze klanten gemiddeld in 2018 halen we een 7,8. Op de individuele onderdelen echter blijven we met name bij vertrokken huurder en planmatig onderhoud achter. In het tweede kwartaal waren we gedaald qua tevredenheid van vertrekkende huurders en niet-huurders, met name vanwege implementatie van het nieuwe WRB en de vertraging in de processen die daardoor ontstaan. Huurders konden overname hierdoor niet regelen. De nieuwe methode van klanttevredenheidsmeting die per februari ingevoerd hebben levert wel veel meer inzicht en daarmee mogelijkheden om verbeteringen door te voeren. Sinds de zomer stijgt de klanttevredenheid weer, maar hebben op onderdelen niet de doelstelling gehaald die we ons voor het jaar hadden gesteld. |
| Strategisch Voorraad Beleid | Optimale processen | Het met de hbv's en gemeenten besproken nieuwe SVB wordt in kwartaal 1 vastgesteld. | W | G | W | W | SVB is in het voorjaar in directie opiniërend besproken. Nieuw beleid ligt op dit moment ter advisering bij de HO's. Bewonersraad en HVF hebben geen positief gegeven. Dit zal naar verwachting in Q1 2019 wel gaan gebeuren. Directie kan dan SVB formeel vast gaan stellen |

| | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|--|---|---|---|---|---|
| In het SVB van Accolade sturen wij op de kwaliteit van woningen en de mate waarin wij voldoen aan de vraag en het aanbod, nu en in de toekomst. In ons SVB is sprake van continue afstemming en balans tussen het volkshuisvestelijke en financiële rendement. | Optimale vastgoed portefeuille | Het SVB 'nieuwe stijl' wordt in 2018 geïmplementeerd. Dit houdt onder andere in dat meer gestuurd gaat worden op volkshuisvestelijke en financiële prestaties, dat assetmanagement geïntegreerd wordt in onze vastgoedsturing en dat een ondersteunend Asset management systeem wordt geïmplementeerd. | G | G | G | G | Nadat directie aangegeven het inhoudelijk achter SVB nieuwe te staan, is er in 2018 al een aantal zaken in de praktijk gebracht. Maatschappelijke en financiële prestaties zijn inzichtelijk gemaakt, complexe sessies zijn gehouden en nieuwe svb labels zijn in concept klaar. volgende stap is ondermeer de implementatie van een ondersteunend informatiesysteem voor rapportage, informatie, communicatie en beleidssimul (Q3 2019) en het formeel vaststellen van de nieuwe SVB labels en het sloop en verkoopprogramma (Q1 2019) |
| | Doelmatig bedrijf | In kwartaal 1 wordt de projectenplanning tot en met 2020 opgeleverd en vastgesteld. | W | G | G | G | De projectenplanning is opgeleverd in kwartaal 2. In de maanden april en mei hebben complexsessies plaats gevonden waarin potentiële complexen van de projectenplanning worden besproken. Na deze sessies zijn de complexen in de projectenplanning opgenomen. Inmiddels is ook de projectenplanning doorgegaan in de begroting en akkoord. |
| Organisatie | Juiste vrouw/man op juiste plaats | Ieder kwartaal organiseren we voor onze medewerkers een inspiratie/themabijeenkomst, passend bij de thema's waar Accolade mee bezig is. | G | G | G | G | Elk kwartaal is dit gerealiseerd. Van vrije denkers, Reinier van der Berg, darmflora tot Blockchain allemaal geslaagde sessies die druk bezocht werden. |
| Accolade organiseert processen klantgericht en efficiënt. Wij werken continu aan verbetering van onze bedrijfsvoering en dienstverlening. Medewerkers | Tevreden medewerkers | Implementeren van ketensamenwerking bij de afdeling Vastgoed. | G | G | G | G | Begin dit jaar is de eerste aanbesteding geweest van de werkstroom (douche/toilet/keukenrenovatie) die in een keten wordt ingericht. Deze wordt in 2018 operationeel gemaakt. De volgende werkstroom volgt in 2019. |
| | Juiste vrouw/man op juiste plaats | Halfjaarlijks evalueren van de verbindingsgesprekken en persoonlijk budget aan de hand van concrete afspraken met de OR in januari 2018 | G | G | G | G | In een gesprek met de OR in december is weer geëvalueerd. Daarbij is afgesproken dat nadrukkelijker het gesprek zal worden aangegaan met medewerkers over duurzame inzetbaarheid. |
| Wij werken bewust en zijn van maximaal toegevoegde waarde voor Accolade in een omgeving die ondersteunt, faciliteert, inspireert en stimuleert. | Tevreden medewerkers | Handhaven van het oplossingsgericht ziekteverzuimmanagement met als resultaat eind 2018 < 3% ziekteverzuim. | G | G | G | G | Het ziekteverzuim in het vierde kwartaal lag hoger dan de voorgaande twee kwartalen met een bedroeg 3,3%. Over het hele jaar genomen scoorden we met 2,7 onder de 3%. |
| Financiën | Beheersing opbrengsten en kosten | We beperken onze risico's. Daarom blijven onze ratio's minimaal 10% boven de normen van het WSW: ICR > 1,54 | G | G | G | G | Na doorrekening van het geactualiseerde SVB en de Verduurzaming voldoen de ratio's aan de minimaal gestelde externe en interne normen. |

| | | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|---|---|---|---|--|
| Wij zijn financieel gezond waarbij de continuïteit gewaarborgd is en voldaan wordt aan de eisen van het WSW en ministerie. | Beheersing liquiditeitsrisico | We willen blijven investeren in de volkshuisvesting. Daarom zijn onze ratio's maximaal 50% hoger dan de normen van het WSW: ICR 2,10 en DSCR 1,50 | G | G | G | G | Na doorrekening van het geactualiseerde SVB en de Verduurzaming voldoen de ratio's aan de intern maximaal gestelde normen. |
| | Gezonde financiële positie | Ons saldo van de operationele kasstroom is te allen tijde positief, dit inclusief de WSW-aflossingsfictie van 2% | G | G | G | G | Na doorrekening van het geactualiseerde SVB en de Verduurzaming is de operationele kasstroom positief. |

G = Goed

W = Waarschuwing

P = Probleem

Q = Kwartaal

Bijlage 2: Kengetallen

| Boekjaar | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| A- Bezit | | | | | |
| Vooroorlogs | 302 | 302 | 301 | 313 | 302 |
| Naoorlogs | 15.241 | 15.164 | 15.518 | 15.633 | 15.757 |
| Aantal verhuureenheden | | | | | |
| 1. Huurwoningen | 15.543 | 15.466 | 15.603 | 15.716 | 15.817 |
| 2. Intramuraal | 458 | 350 | 331 | 331 | 331 |
| 3. Overige woongelegenheden | | | | | |
| a. onzelfstandige eenheden | 6 | 6 | 6 | 20 | 32 |
| b. collectieve wooneenheden | 18 | 136 | 136 | 148 | 155 |
| c. woonwagenstandplaatsen | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| d. woonwagens | 2 | 2 | 2 | 3 | 4 |
| 4. Maatschappelijk vastgoed | | | | | |
| 5. Overige niet woongelegenheden | 33 | 29 | 29 | 23 | 23 |
| a. bedrijfsruimten | 66 | 73 | 75 | 64 | 64 |
| b. garages | 903 | 903 | 902 | 902 | 902 |
| c. parkeerplaatsen | 133 | 133 | 133 | 133 | 133 |
| d. overige verhuureenheden | 27 | 27 | 27 | 29 | 29 |
| Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie | 17.219 | 17.155 | 17.274 | 17.399 | 17.520 |
| Aantal verhuureenheden in beheer | | | | | |
| Woningen | 132 | 132 | 131 | 130 | 130 |
| Bedrijfsruimten | 3 | 3 | 3 | - | - |
| B- Waarden | | | | | |
| Gemiddelde bedrijfswaarde per woning x € 1.000 | - | 53 | 52 | 55 | 53 |
| Gemiddelde beleidswaarde per woning x € 1.000 | 55 | 54 | - | - | - |
| Gemiddelde marktwaarde per woning x € 1.000 | 114 | 108 | 87 | 86 | - |
| Gemiddelde woz waarde per woning x € 1.000 | 123 | 117 | 112 | 111 | 110 |
| Gemiddeld eigen vermogen per woning x € 1.000 | 85 | 78 | 58 | 57 | 23 |
| C- Financiële continuïteit *) | | | | | |
| Solvabiliteit in % op basis van bedrijfswaarde | - | 40,4 | 38,7 | 43,0 | 38,8 |
| Solvabiliteit in % op basis van beleidswaarde | 42,1 | 42,1 | - | - | - |
| Solvabiliteit in % op basis van marktwaarde | 70,8 | 69,7 | 62,5 | 62,3 | - |
| Liquiditeit in % | 0,6 | 0,4 | 0,4 | 0,2 | 0,3 |
| Interest Coverage Ratio | 2,1 | 2,4 | 2,5 | 2,2 | 2,1 |
| Dekkingsratio | 21,3 | 22,3 | 22,7 | - | -?? |
| Loan to Value op basis van bedrijfswaarde | - | 55 | 57 | 54 | 58 |
| Loan to Value op basis van beleidswaarde | 53 | 53 | - | - | - |
| Loan to Value op basis van marktwaarde | 26 | 27 | 34 | - | - |
| Rentabiliteit eigen vermogen in % | 8,0 | 26,0 | 0,1- | 12,0 | 6,7 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen in % (lang) | 3,3 | 3,7 | 3,7 | 3,8 | 3,9 |
| Rentabiliteit totaal vermogen in % | 7,4 | 22,1 | 1,9 | 6,3 | 6,6 |
| D- Balans en winst- en verliesrekening *) | | | | | |
| Eigen vermogen einde boekjaar x € 1.000 | 1.362.215 | 1.253.759 | 927.932 | 929.253 | 374.396 |
| Jaarresultaat x € 1.000 | 108.457 | 325.826 | 1.320- | 52.640 | 25.124 |
| E- Het verhuren van woningen | | | | | |
| Gemiddelde kale huur per woning | 519 | 512 | 506 | 500 | 490 |
| Huurachterstand in % jaarhuur | 0,3 | 0,4 | 0,3 | 0,4 | 0,5 |
| Huurderiving in % jaarhuur | 0,7 | 0,9 | 1,4 | 1,3 | 1,9 |
| Mutatiegraad | 8,1 | 8,0 | 9,3 | 9,4 | 9,5 |
| F- Kwaliteit | | | | | |
| Planmatig onderhoud per woning in €. | 1.422 | 968 | 988 | 865 | 864 |
| Niet planmatig onderhoud per woning in €. | 338 | 496 | 490 | 482 | 436 |
| G- Personeel | | | | | |
| Aantal formatieplaatsen (o.b.v 36 uren per week) | 139,5 | 138,5 | 145,3 | 153,2 | 154,9 |
| Aantal werknemers | 160,0 | 161 | 168 | 177 | 180 |
| Ziekteverzuim in % excl. zwangerschap | 2,7 | 2,6 | 6,1 | 5,6 | 3,2 |

De kengetallen zijn tot en met 2014 gebaseerd op de bedrijfswaarde. Vanaf 2015 is dit op basis van marktwaarde.

Bijlage 3: Risicoparagraaf

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Politiek: wet- en regelgeving | De regelgeving van het Rijk heeft grote invloed op de corporaties. Denk hierbij aan huurtoeslag, verhuurdersheffing, ATAD, vennootschapsbelasting en het passend toewijzen. | Accolade weet wat er speelt in politiek Den Haag. Dit komt door de verschillende netwerken en persoonlijke contacten. Ook werken we met scenario's om mogelijke ontwikkelingen door te rekenen. |
| Politiek: lokaal bestuur | De provincie Friesland is één woningmarktregio. Daardoor is het speelveld groter dan tot nu toe. Bij de woonvisie van de gemeenten kunnen andere belangen spelen die niet aansluiten op ons SVB en huurbeleid. | Wij onderhouden goede contacten met de gemeenten en stemmen ontwikkelingen af met de andere corporaties. Elk jaar maken we prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties |
| Demografische ontwikkelingen | De samenstelling van de bevolking en huishoudens verandert. Dit heeft gevolgen voor de plaats, het type en de grootte van de woningen. Hierdoor lopen we het risico dat delen van het woningbezit niet meer aan de vraag voldoen. Leegstand of juist een tekort aan woningen kan het gevolg zijn. | In ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) staan de ontwikkelingen per gemeente. En de gevolgen voor het woningbezit. Dit leidt uiteindelijk tot een visie (en maatregelen) per verhuurcomplex. |
| Compliance | Wij willen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Doen we dit niet? Dan kan dit leiden tot boetes of andere maatregelen. | Er is een werkgroep die alle verplichtingen vanuit de wet- en regelgeving inzichtelijk maakt. Zo houden we overzicht. Voorbeelden zijn de AVG en de OOB. |
| Wet op de privacy | De privacy wet- en regelgeving (AVG) is flink veranderd per 25 mei 2018. Accolade heeft op tijd aan bijna alle daarbij behorende verplichtingen voldaan. | Binnen Accolade houdt een werkgroep Privacy & Security zich steeds bezig met de actuele ontwikkelingen over dit onderwerp. Waar nodig treffen ze maatregelen. |
| Economische ontwikkelingen | Tegenvallende ontwikkelingen kunnen leiden tot een slechtere financiële situatie voor onze huurders. Daardoor kunnen betalingsproblemen ontstaan. | Ons huurbeleid voorziet in een goed aanbod van betaalbare huurwoningen. Daarnaast zorgt een actief incassoproces ervoor, dat grote huurachterstanden worden voorkomen. |
| Toegang tot de kapitaalmarkt | We willen toegang houden tot de kapitaalmarkt om te blijven investeren. Daarom voldoen wij ruim aan de randvoorwaarden die het WSW en AW stellen. | Wij brengen ieder kwartaal (financiële) ratio's aan de hand van de actuele meerjarekasstroomprognose in kaart. Hierop sturen we actief. |
| Renterisico | Een stijgende rente beperkt de investeringscapaciteit. Door een goede spreiding blijft de totale rentelast van Accolade vrij stabiel. | Als de rente stijgt, krijgt dit langzaam zijn uitwerking in de totale rentelast. Dit komt door een goede spreiding van de momenten van renteherziening en eindaflossingen van de leningen. |
| Liquiditeitsrisico | Wij moeten altijd kunnen voldoen aan onze financiële verplichtingen. Ook moeten we eventuele tegenvallers nog op kunnen vangen. | Ieder kwartaal passen we de meerjarekasstroomprognose aan. Minimaal een keer per jaar stellen we scenario's op en rekenen dit door. Dit heeft als doel de effecten op de WSW-ratio's in beeld te brengen. |
| Bedrijfslasten | Met de Aedes Benchmark hebben wij zicht op onze bedrijfskosten in vergelijking met die van andere corporaties. Een te hoog kostenniveau kan leiden tot ontevreden huurders en imagoschade. Accolade wil beter scoren dan het landelijk gemiddelde. | Wij sturen op lage bedrijfskosten. In 2016, 2017 en 2018 scoorde Accolade een A beoordeling in de Aedes Benchmark. |

Bijlage 4: Overzicht belanghouders

Gemeenten

In deze gemeenten in Friesland hebben wij meer dan 200 verhuureenheden of zijn we de enige sociale verhuurder:

- Gemeente Heerenveen – +/- 4.500 eenheden;
- Gemeente De Fryske Marren – +/- 2.400 eenheden;
- Gemeente Súdwest-Fryslân – +/- 2.500 eenheden;
- Gemeente Smallingerland – +/- 5.000 eenheden;
- Gemeente De Waadhoeke – +/- 1.500 eenheden.

Huurdersverenigingen

- Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland;
- Huurdersbelangenvereniging Franeker;
- Huurdersvereniging Sneek;
- Huurdersbelangenvereniging Joure;
- Huurdersbelangenvereniging Heerenveen;
- Meer dan dertig bewonerscommissies en enkele klankbordgroepen.

De HV van Sneek, Joure en Heerenveen werken samen in het samenwerkingsverband HO-STESS. Het Overlegpodium is het samenwerkingsverband van HV Franeker en De Bewonersraad.

Collega corporaties

Wij zijn aangesloten bij de Vereniging van Friese Woningcorporaties. Vanuit dit samenwerkingsverband voeren wij regelmatig overleg met onze collega-corporaties. Deze corporaties zijn:

- De Bouwvereniging WoonFriesland
- Habion
- Lyaemer Wonen
- Elkien
- Woningstichting Weststellingwerf
- Woonzorg Nederland
- Wonen Zuidwest Friesland
- Wonen Noordwest Friesland
- Thús Wonen

Gezamenlijke website voor woningzoekenden www.FrieslandHuurt.nl

- Elkien

Maatschappelijke partners

- Talant Reik Wil
- J.P. van den Bent Stichting
- Fokus
- GGZ Mindup
- Skûle Welzijn
- Verslavingszorg Noord-Nederland (VNN) Zienn
- Gemeentelijke Kredietbank (GKB)
- Zorggroep Sint Maarten
- Zorggroep Patyna
- Partoer
- CMO Fryslân
- Carex Fryslân
- MEE Friesland

- Stichting Present
- Platform GEEF
- Roeg & Roem
- Sociaal Teams
- AVE team (Aanpak Voorkoming Escalatie)
- Gebiedsteams
- Politie Fryslân
- Plaatselijke Belangen
- Stichting Doarpswurk
- Stichting Philadelphia
- Thuishotel
- Thuiszorg Zuidwest Friesland
- Sociaal collectief Sneek
- Jeugdhulp Friesland
- Thuiszorg Het Friese Land
- Hof en Hiem
- Sociaal team
- Plangroep
- Verslavingszorg Noord-Nederland
- Jeugdzorg
- Mijs
- Stichting Meriant
- It Bientwark
- It Stip
- Maatschappelijke Onderneming Smallingerland (MOS)
- ZuidOost Zorg
- Vluchtelingenwerk
- Thuiszorg De Friese Wouden
- Lianté
- Pi-groep
- Maatschappelijke opvang Zienn
- Limor/Housing first
- Fier

Bijlage 5: Deelnemingen en verbindingen

| Bedragen in € 1.000 | Accolade Vastgoed B.V. |
|--|--|
| Plaats | Heerenveen |
| Statutaire doelstelling | Verzorgen en uitvoeren van diensten aan corporaties t.b.v. projectontwikkeling en onderhoud woningen |
| Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden? | Nee |
| Financiële gegevens 2018: | |
| <i>Vennootschap</i> | |
| Balanstotaal | 0,1 |
| Eigen vermogen | 0,1 |
| Voorzieningen | - |
| Vreemd vermogen | - |
| Jaaromzet | - |
| Belang in % | 100 |
| Nominale waarde belang | 18 |
| Intrinsieke waarde | 0,1 |
| Eventuele overige deelnemers in vennootschap | Geen |
| <i>Stichting / Vereniging</i> | |
| Wijze en mate van Bestuurlijke zeggenschap | Bestuurder Accolade |
| Overige deelnemers in vennootschap | Geen |
| <i>Van TI naar verbinding</i> | |
| Doorberekende kosten | Geen |
| Waarde verstrekte lening(en) | Geen |
| Rentepercentage | - |
| Zekerheden | Geen |
| Aflossingstermijn | Geen |
| Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door TI | Geen |
| Inzet van personeel van TI | Geen |
| <i>Van verbinding naar TI</i> | |
| Ontvangen winstuitkeringen door TI | Geen |
| Afgegeven zekerheden ten behoeve van de verbinding | Geen |
| Maximale risico-exposure aansprakelijkheid | Geen |
| Kapitaalstorting | Geen |
| Risicobeheersing: | |
| Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt | Periodieke afstemming directeur |
| Verkegen zekerheden | Geen |
| Maximale omvang projectaanspraken | Op basis van begroting |
| Gegarandeerde afzet vooraf | Geen |
| Vermogensdoelstelling en dividendbeleid | Geen |

Bijlage 6: Verklaring RvB en RvC

Verklaring Bestuur

Bestemming resultaat

De Raad van Bestuur besluit het positieve resultaat na belastingen van € 108.456.955 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 2018 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer R. Swart en mevrouw J.A. Hartholt

Raad van Bestuur

Heerenveen, 19 juni 2019

Verklaring Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen van Accolade verklaren kennis te hebben genomen van het bestuursverslag, de daarin opgenomen jaarrekening over 2018 en daarbij door de onafhankelijke accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend aan het bestuursverslag inclusief de jaarrekening 2018 en decharge verleend aan het bestuur.

Namens de Raad van Commissarissen,

De heer R. Winius

Voorzitter

Heerenveen, 19 juni 2019

Balans

A Balans

Balans per 31 december 2018 na resultaatbestemming

in €

| ACTIVA | ref. | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| Vaste activa | | | |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken | | | |
| ten dienste van de exploitatie | 1 | 4.399.785 | 4.819.415 |
| | | 4.399.785 | 4.819.415 |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 2.1 | 1.738.683.660 | 1.630.284.279 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 2.2 | 98.947.147 | 93.628.198 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.3 | 31.541.939 | 31.515.847 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.4 | 10.718.671 | 10.312.253 |
| | | 1.879.891.417 | 1.765.740.577 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Deelnemingen | 3 | 94 | 233.824 |
| Te vorderen subsidies | | 46.571 | 55.338 |
| Optie premie derivaten | | 1.389.815 | 2.280.747 |
| Latente belastingvordering | | 5.819.942 | 6.995.073 |
| Overige vorderingen | | 863.295 | 777.531 |
| | | 8.119.717 | 10.342.513 |
| | | 1.892.410.919 | 1.780.902.505 |
| Vlottende activa | | | |
| Voorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 4.1 | 547.533 | 1.176.429 |
| Materialen | 4.2 | - | 148.224 |
| | | 547.533 | 1.324.653 |
| Vorderingen | | | |
| Huurdebiteuren | 5.1 | 263.943 | 284.125 |
| Overheid | 5.2 | 26.126 | 45.724 |
| Belastingen en sociale premies | 5.3 | 1.460.174 | - |
| Overige vorderingen | 5.4 | 431.021 | 663.318 |
| Overlopende activa | 5.5 | 3.191.690 | 293.002 |
| | | 5.372.954 | 1.286.169 |
| Liquide middelen | | | |
| | 6 | 25.790.319 | 15.977.367 |
| | | 31.710.806 | 18.588.189 |
| Totaal | | 1.924.121.725 | 1.799.490.694 |

| PASSIVA | ref. | 31/12/2018 | | 31/12/2017 | |
|---|-------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Eigen vermogen | | | | | |
| | 7 | | | | |
| Overige reserves | | 429.112.973 | | 375.123.456 | |
| Herwaarderingsreserve | | 933.102.791 | | 878.635.353 | |
| | | | 1.362.215.764 | | 1.253.758.809 |
| Egalisatierekening | | | | | |
| | 8 | | | | |
| Egalisatierekening subsidies | | 46.571 | | 55.338 | |
| | | | 46.571 | | 55.338 |
| Voorzieningen | | | | | |
| | 9 | | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | | 457.000 | | 4.116.000 | |
| Voorziening latente belastingverplichting | | - | | - | |
| Voorziening overig | | 914.300 | | 799.831 | |
| | | | 1.371.300 | | 4.915.831 |
| Langlopende schulden | | | | | |
| | 10 | | | | |
| Leningen overheid | 10.1 | 22.500.901 | | 24.691.917 | |
| Leningen kredietinstellingen | 10.2 | 436.183.293 | | 413.197.934 | |
| Derivaten | 10.3 | 21.346.969 | | 26.533.201 | |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 10.4 | 31.509.013 | | 31.802.897 | |
| Overige langlopende verplichtingen | 10.5 | 227.457 | | 230.814 | |
| | | | 511.767.633 | | 496.456.763 |
| Viottende passiva | | | | | |
| Kortlopende schulden | | | | | |
| | 11 | | | | |
| Schulden aan overheid | 11.1 | 2.191.255 | | 2.089.527 | |
| Schulden aan kredietinstellingen | 11.2 | 22.893.377 | | 28.407.273 | |
| Schulden aan leveranciers | 11.3 | 1.381.944 | | 1.666.083 | |
| Belastingen en sociale premies | 11.4 | 7.829.147 | | 1.879.389 | |
| Overige schulden | 11.5 | 326.953 | | 347.176 | |
| Overlopende passiva | 11.6 | 14.097.781 | | 9.914.505 | |
| | | | 48.720.457 | | 44.303.953 |
| Totaal | | | 1.924.121.725 | | 1.799.490.694 |

Winst- en verliesrekening

B Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2018

in €

| Omschrijving | ref. | Boekjaar 2018 | Boekjaar 2017 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Huuropbrengsten | 12.1 | 101.235.538 | 100.231.483 |
| Opbrengst Servicecontracten | 12.2 | 2.608.816 | 2.520.399 |
| Lasten Servicecontracten | 12.3 | 2.491.866- | 2.582.899- |
| Overheidsbijdragen | 12.4 | 9.189 | 93.877 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 12.5 | 11.543.171- | 10.898.840- |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 12.6 | 28.393.581- | 23.162.329- |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 12.7 | 16.635.220- | 14.410.160- |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 12 | 44.789.705 | 51.791.531 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 144.738 | 947.521 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | - | 744.725- |
| Toegerekende organisatiekosten | | 10.482- | 11.532- |
| Toegerekende financieringskosten | | - | - |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 13 | 134.256 | 191.264 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 14.1 | 11.420.261 | 15.943.588 |
| Toegerekende organisatiekosten | 14.2 | 94.210- | 80.718- |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 14.3 | 10.235.197- | 12.074.678- |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 14 | 1.090.854 | 3.788.192 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 15.1 | 2.790.850- | 8.310.856- |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 15.2 | 98.614.148 | 313.682.792 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 15.3 | 319.976 | 480.918 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 15 | 96.143.274 | 305.852.854 |
| Opbrengst overige activiteiten | 16.1 | 163.874 | 176.807 |
| Kosten overige activiteiten | 16.2 | 189.652- | 230.620- |
| Netto resultaat overige activiteiten | 16 | 25.778- | 53.813- |
| Overige organisatiekosten | 17 | 533.250- | 1.409.157- |
| Leefbaarheid | 18 | 1.100.753- | 1.921.770- |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | 19.1 | 2.445.768- | 4.270.967 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 19.2 | 25.803 | 25.068 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 19.3 | 15.836.981- | 17.520.689- |
| Saldo financiële baten en lasten | 19 | 18.256.946- | 13.224.654- |
| Resultaat voor belastingen | | 122.241.362 | 345.014.447 |
| Belastingen | 20 | 13.784.343- | 19.171.533- |
| Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen | 21 | 64- | 16.920- |
| Resultaat na belastingen | | 108.456.955 | 325.825.994 |

Kasstroomoverzicht

C Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht 2018

(directe methode) x € 1.000

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huren | 101.348 | 99.692 |
| Vergoedingen | 2.963 | 2.911 |
| Overheidsontvangsten | 9 | 94 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 532 | 329 |
| Ontvangen interest | 26 | 25 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <i>104.878</i> | <i>103.051</i> |
| Erfpacht | 2 | 2 |
| Betalingen aan werknemers | 9.146 | 9.453 |
| Onderhoudsuitgaven | 27.040 | 21.768 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 13.463 | 11.053 |
| Betaalde interest | 15.963 | 17.305 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 1.094 | 78 |
| Verhuurdersheffing | 9.700 | 8.564 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 234 | 948 |
| Vennootschapsbelasting | 9.990 | 9.990 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <i>86.632</i> | <i>79.161</i> |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 18.246 | 23.890 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 8.876 | 12.972 |
| Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 2.628 | 2.317 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | - | 947 |
| Verkoopontvangsten grond | 150 | 1.483 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | - | - |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | <i>11.654</i> | <i>17.719</i> |
| Nieuwbouw huur | 16.910 | 13.974 |
| Verbeteruitgaven | 9.838 | 9.846 |
| Aankoop | - | 200 |
| Nieuwbouw verkoop | - | - |
| Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 1.896 | 2.038 |
| Sloopuitgaven | 36 | 536 |
| Investeringen overig | 80 | 438 |
| <i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i> | <i>28.760</i> | <i>27.032</i> |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i> | <i>17.106-</i> | <i>9.313-</i> |
| FVA | | |
| Ontvangsten verbindingen | 233 | - |
| Ontvangsten overig | 14 | 33 |
| Uitgaven verbindingen | - | - |
| Uitgaven overig | 100 | 199 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i> | <i>147</i> | <i>166-</i> |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten | 16.959- | 9.479- |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 39.000 | 11.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | - |
| Aflossing geborgde leningen | 24.269 | 3.558 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 6.205 | 17.073 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 8.526 | 9.631- |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 9.813 | 4.780 |
| Wijziging kortgeld | - | - |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 15.977 | 11.197 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 25.790 | 15.977 |

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

D Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activiteiten

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.

Continuïteit

Op basis van de gesprekken die zijn gevoerd met de toezichhouders (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.

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

Stichting Accolade kent één deelneming. Onderstaand is een overzicht van de bestaande deelnemingen per 31 december 2018.

- aandeelhouder van Accolade Vastgoed B.V. te Heerenveen (100%);

De omvang van de activa en passiva en het behaalde resultaat is gering van omvang. Door de omvang van de deelneming is besloten geen geconsolideerde jaarrekening op te stellen. Indien in deze jaarrekening wordt gesproken over Accolade dan heeft dat betrekking op de enkelvoudige jaarrekening. In de toelichting op de balans en de winst en verliesrekening wordt de deelneming kort toegelicht.

Stelselwijzigingen

Stichting Accolade kiest ervoor de voorschriften uit RJ212 inzake groot onderhoud, die pas verplicht zijn vanaf verslagjaar 2019, niet vervroegd toe te passen.

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 waarden marktwaarde. In 2017 is Accolade voor het DAEB vastgoed in exploitatie overgestapt op de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze methode wordt in het verslagjaar 2018 gecontinueerd. Van een schattingswijziging conform RJ 940 is derhalve geen sprake.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2018 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.

Fusie grondslagen

In 2018 is Stichting Accolade niet verwickeld geweest in fusietrajecten.

Consolidatie

Stichting Accolade kent één deelneming. De omvang van de activa en passiva en het behaalde resultaat is gering van omvang. Daarom is besloten geen geconsolideerde jaarrekening op te stellen.

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.

Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

In 2018 zijn er geen acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen geweest.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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 materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. 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.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Stichting Accolade heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige 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 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

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Posten in gescheiden verantwoording

| | |
|---|--|
| | Balans: |
| - Voorziening onrendabele investeringen | |
| - Overlopende passiva | |
| | Winst-en-verliesrekening |
| | - Huuropbrengsten |
| | - Opbrengsten servicecontracten |
| | - Verkoopopbrengsten en -lasten |
| | Kasstroomoverzicht: |
| - Ontvangsten verhuur en servicecontracten | |
| - Desinvesteringskasstromen | |
| | Winst-en-verliesrekening: |
| | - Lasten servicecontracten |
| | - Lasten onderhoudsactiviteiten |
| | - Overige directe lasten exploitatie bezit |
| | - Leefbaarheid |
| | Kasstroomoverzicht: |
| | - Uitgaven servicecontracten |
| | - Uitgaven onderhoud |
| - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen | |
| | Balans: |
| - Schulden/leningen kredietinstellingen | |
| - Schulden/leningen overheid | |
| - Overige schulden | |
| | Winst-en-verliesrekening: |
| | -Rentebaten en rentelasten |
| | Kasstroomoverzicht |
| | - Financieringskasstroom |

Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

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 verder voorzieningen.

Immateriële vaste activa

Accolade beschikt niet over immateriële vaste activa.

Materiële vaste activa in exploitatie

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

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.

Vastgoedbeleggingen

Verwerking groot onderhoud

Accolade boekt de kosten van groot onderhoud direct ten laste van het resultaat.

Verwerking Energetische Maatregelen

Accolade verwerkt de uitgevoerde investeringen in energetische maatregelen aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

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

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

Kwalificatie

Accolade richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming 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 ingaande de jaarrekening 2016 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 2018').

Accolade past met ingang van de jaarrekening 2017 voor het volledige bezit (Daeb en Niet-Daeb) de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie-afspraken) 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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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 "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

- **Prijsinflatie** ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de 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 waarderen marktwaarde 2018' toegepast voor de volgende onderdelen: prijsinflatie, looninflatie en bouwkostenstijging. Voor de leegwaardestijging geldt dat is afgeweken van het handboek. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een externe taxateur een meer marktconforme leegwaardestijging te laten bepalen.

| Parameters woongelegenheden | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 e.v. |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 1,60% | 2,50% | 2,30% | 2,20% | 2,00% |
| Looninflatie | 2,00% | 2,90% | 2,80% | 2,70% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 5,60% | 5,90% | 2,80% | 2,70% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 7,00% | 4,50% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

| | | |
|---|-----------|------------------------------------|
| Mutatieonderhoud per vhe - EGW | 883 | (2017: € 836; 2016: € 823) |
| Mutatieonderhoud per vhe - MGW | 663 | (2017: € 628; 2016: € 618) |
| Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid | 199 | (2017: € 188; 2016: € 185) |
| Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) | 663 | (2017: € 628; 2016: € 618) |
| Beheerkosten per vhe - EGW | 436 | (2017: € 427; 2016: € 420) |
| Beheerkosten per vhe - MGW | 428 | (2017: € 420; 2016: € 413) |
| Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid | 403 | (2017: € 395; 2016: € 389) |
| Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) | 395 | (2017: € 387; 2016: € 381) |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,12% | (2017: 0,13%; 2016: 0,13 %) |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ) | 0,56% | (2017: 0,59%; 2016: 0,54 %) |
| Huurderving (% van de huursom) | 1,00% | (2017: 1%; 2016: 1 %) |
| Mutatieleegstand DAEB | 0 maanden | (2017: 0 maanden; 2016: 0 maanden) |
| Mutatieleegstand niet-DAEB | 3 maanden | (2017: 3 maanden; 2016: 3 maanden) |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) | 1,50% | (2017: 1,60%; 2016: 1,70 %) |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

| | | |
|---|------------------------|-----------------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | € 5,40 BOG €6,55 MOG | (2017: € 5,10; 2016: € 5) |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | € 9,00 BOG € 10,80 MOG | (2017: € 10,20; 2016: € 10) |
| Beheerkosten % van de markthuur - BOG | 3% | (2017: 3%; 2016: 3 %) |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG | 2% | (2017: 2%; 2016: 2 %) |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13% | (2017: 0,13%; 2016: 0,13 %) |

Parameters intramuraal zorgvastgoed

| | | |
|---|--------|------------------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo | 8,6 | (2017: € 8,15; 2016: € 8) |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo | 10,8 | (2017: € 10,20; 2016: € 10) |
| Beheerkosten % van de markthuur | 2,50% | (2017: 2,50%; 2016: 2,50 %) |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) | n.v.t. | (2017: n.v.t.; 2016: n.v.t.) |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,36% | (2017: 0,37%; 2016: 0,37 %) |

Accolade heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Accolade de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Accolade opereert.

| Impact hantering vrijheidsgraden | Parameter handboek | Eigen parameter |
|----------------------------------|--|---|
| Markthuurl: | O.b.v. klasse, leegwaarde, bouwjaar, woningtype, oppervlakte en COROP gebied | |
| Woningen | | Gemiddeld € 684 |
| BOG | | Gemiddeld € 1.509 |
| Parkeren | | Gemiddeld € 53 |
| Markthuurstijging | n.v.t. | n.v.t. |
| Exit Yield: | | |
| Woningen | Eindwaarde | n.v.t. |
| BOG | Eindwaarde | Gemiddeld 7,25 % |
| Parkeren | Eindwaarde | n.v.t. |
| Leegwaarde: | | |
| Woningen | Geïndexeerde WOZ | Gemiddeld € 136.012 |
| Parkeren | Geïndexeerde WOZ | Gemiddeld € 8.389 |
| Leegwaardestijging | Leegwaardestijging | Gemiddeld 4,22% |
| Disconteringsvoet: | O.b.v. kenmerken, COROP gebied | Bandbreedte 5%-8,8% |
| Woningen | | Gemiddeld 6,67 % |
| BOG | | Gemiddeld 6,50 % |
| Parkeren | | Gemiddeld 7,28 % |
| Mutatie- en verkoopkans | Minimale ondergrens 2% | Minimale ondergrens 5% (bandbreedte 5%-27,7%) |
| Onderhoud: | Zie instandhoudingson-derhoud in bovenstaande tabellen | |
| Woningen | | Gemiddeld € 903 |
| BOG | | Gemiddeld € 1.414 |
| Parkeren | | Gemiddeld € 49 |
| Technische splitsingskosten: | | |
| 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 2018 wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur bepaald door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door Accolade zelf bepaald. De externe taxateur geeft over de waarde een aannemelijkheidsverklaring af.

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

Vanaf 2016 zijn woningcorporaties verplicht om het vastgoed in exploitatie te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de lokale markt en de aard van het bezit heeft Accolade in 2015 het besluit genomen om uit eindelijk ook het daeb-vastgoed stapsgewijs te gaan waarderen op de full-versie. Aangezien de basisversie een portefeuillewaardering is en de full-versie een complex waardering met ondersteuning van een externe taxateur geeft de full-versie een beter beeld van de marktwaarde in verhuurde staat. Het niet-daeb bezit was al eerder gewaardeerd op de full-versie. In 2016 is voor het daeb-vastgoed de stap gezet van bedrijfswaarde naar basisversie en in 2017 is de stap gezet van de basisversie naar de volledige full-versie en is in 2018 gecontinueerd.

Over 2018 is de (totale) marktwaarde van het vastgoed gestegen met 6,7% van € 1,724 miljard tot € 1,839 miljard.

In onderstaande tabel is het verloop van de marktwaarde 2017 (full-versie) en marktwaarde 2018 (full-versie) in beeld gebracht.

| Stap | Portefeuille Omschrijving | DAEB | | | | Niet-DAEB | | | | Totaal | | | |
|--------------------------|--|---------------------|----------------------|-------------|------------------------------|---------------------|----------------------|-------------|------------------------------|---------------------|----------------------|-------------|------------------------------|
| | | Waarde (x€1.000) | Vershil (x€1.000) | Vershil (%) | Vershil cumulatief (%) | Waarde (x€1.000) | Vershil (x€1.000) | Vershil (%) | Vershil cumulatief (%) | Waarde (x€1.000) | Vershil (x€1.000) | Vershil (%) | Vershil cumulatief (%) |
| MW 2017 Marktwaarde 2017 | | 1.630.364 | 0 | 0,00% | 0% | 93.595 | 0 | 0,00% | 0,00% | 1.723.959 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| vk | Verkoop | 1.625.176 | -5.188 | -0,32% | -0,32% | 91.119 | -2.476 | -2,65% | -2,65% | 1.716.295 | -7.665 | -0,44% | -0,44% |
| sl | Sloop | 1.625.020 | -155 | -0,01% | -0,33% | 91.119 | 0 | 0,00% | -2,65% | 1.716.139 | -155 | -0,01% | -0,45% |
| nb | Nieuwbouw | 1.640.404 | 15.384 | 0,94% | 0,62% | 91.119 | 0 | 0,00% | -2,65% | 1.731.523 | 15.384 | 0,89% | 0,44% |
| ov | Overige vooraadmutaties | 1.640.593 | 189 | 0,01% | 0,63% | 91.119 | 0 | 0,00% | -2,65% | 1.731.712 | 189 | 0,01% | 0,45% |
| cl | Classificatiewijzigingen | 1.640.593 | 0 | 0,00% | 0,63% | 91.119 | 0 | 0,00% | -2,65% | 1.731.712 | 0 | 0,00% | 0,45% |
| Stap 1 | Oppervlakte, type en overige basisgegevens | 1.639.111 | -1.482 | -0,09% | 0,54% | 91.119 | 0 | 0,00% | -2,65% | 1.730.230 | -1.482 | -0,09% | 0,36% |
| Stap 2 | Contractuur en leegstand | 1.651.375 | 12.264 | 0,75% | 1,29% | 92.099 | 980 | 1,05% | -1,60% | 1.743.475 | 13.244 | 0,77% | 1,13% |
| Stap 3 | Maximaal redelijke huur | 1.653.354 | 1.979 | 0,12% | 1,41% | 92.099 | 0 | 0,00% | -1,60% | 1.745.453 | 1.979 | 0,11% | 1,25% |
| Stap 4 | WOZ-waarde | 1.645.072 | -8.282 | -0,51% | 0,90% | 91.879 | -220 | -0,24% | -1,83% | 1.736.951 | -8.502 | -0,49% | 0,75% |
| Stap 5 | Achterstallig onderhoud | 1.645.072 | 0 | 0,00% | 0,90% | 91.878 | -2 | 0,00% | -1,84% | 1.736.949 | -2 | 0,00% | 0,75% |
| Stap 6 | Contractgegevens BOG/MOG/ZOG | 1.651.132 | 6.060 | 0,37% | 1,27% | 92.224 | 346 | 0,37% | -1,47% | 1.743.356 | 6.407 | 0,37% | 1,13% |
| Stap 7 | Complexdefinitie en verkooprestricties | 1.649.019 | -2.113 | -0,13% | 1,14% | 92.261 | 37 | 0,04% | -1,43% | 1.741.280 | -2.076 | -0,12% | 1,00% |
| Stap 8 | Versieverschil | 1.656.110 | 7.091 | 0,43% | 1,58% | 92.261 | 0 | 0,00% | -1,43% | 1.748.370 | 7.090 | 0,41% | 1,42% |
| Stap 9 | Aftoppen markthuur | 1.663.658 | 7.549 | 0,46% | 2,04% | 93.368 | 1.107 | 1,18% | -0,24% | 1.757.026 | 8.656 | 0,50% | 1,92% |
| Stap 10 | Overdrachtskosten eindwaarde | 1.646.882 | -16.776 | -1,03% | 1,01% | 92.642 | -726 | -0,78% | -1,02% | 1.739.524 | -17.502 | -1,02% | 0,90% |
| Stap 11 | Overige rekenmethodiek woningen | 1.646.841 | -41 | 0,00% | 1,01% | 92.641 | -2 | 0,00% | -1,02% | 1.739.482 | -43 | 0,00% | 0,90% |
| Stap 12 | Macro-economische parameters | 1.667.939 | 21.098 | 1,29% | 2,30% | 93.643 | 1.002 | 1,07% | 0,05% | 1.761.582 | 22.101 | 1,28% | 2,18% |
| Stap 13 | Mutatie- en verkoopkans | 1.667.857 | -82 | -0,01% | 2,30% | 93.789 | 146 | 0,16% | 0,21% | 1.761.646 | 64 | 0,00% | 2,19% |
| Stap 14 | Bepaling-Definitie huurwaarde | 1.684.730 | 16.873 | 1,01% | 3,31% | 93.694 | 1.338 | 1,43% | 1,11% | 1.776.731 | 19.085 | 1,08% | 3,27% |

Uit de tabel komt naar voren dat de parameters leegwaarde 5%, disconteringsvoet (3%), onderhoud (-4%) en mutatiekans (3%) de grootste invloed hebben op de waardestijging over 2018.

- Disconteringsvoet: de disconteringsvoet is ingeschat op basis van market-evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet uit het handboek.
- Onderhoud: ten aanzien van de onderhoudslasten is in 2017 aansluiting gezocht bij de VTW-normen. Deze normen geven een beter beeld dan de modelmatig bepaalde instandhoudingskosten en gefixeerde normbedragen in de basisversie. Deze zijn nauwkeuriger omdat de VTW-normen meer woningtypen onderscheidt bij de vaststelling van onderhoudslasten. Er is gekozen voor een pragmatische aanpak w.b.t. de VTW normen. Gekozen is om het basisbedrag te vermeerderen met standaardopslagen voor centrale verwarming en liftonderhoud.
- 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.

Bepaling van de beleidswaarde

De Aw en het WSW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 wooneenheden) 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 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 € 514.
- 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 € 1.734

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 € 1.129

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

Stichting Accolade heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

| Uitgangspunten DAEB | Ultimo 2018 |
|------------------------------|--------------------|
| Een streefhuur van gemiddeld | 514 |
| Onderhoudsnorm | 1734 |
| Beheernorm | 1129 |
| Verhuurderheffing | 2870 |
| Discontovoet gemiddeld | 6,31% |

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.

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.

Bijzondere waardevermindering

Accolade beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de aldus bepaalde actuele waarde lager is dan de tot dat moment geactiveerde kosten wordt een bijzondere waardevermindering verwerkt indien en voor zover deze waardevermindering niet wordt gecompenseerd door een ongerealiseerde herwaardering van de kasstroom genererende eenheid waartoe het vastgoed in ontwikkeling gaat behoren. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

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

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen 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 waarden marktwaarde;
- Indien het beleid voornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

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 waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Accolade in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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 vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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 incurantheid van de voorraden.

Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs / boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve 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 onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

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

Egalisatierekening

De rechten vallend binnen het regime van het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten (BRIM) worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht.

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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Accolade in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de fiscale waarde ten opzichte van de boekwaarde.

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen tegen contante waarde. Ze worden contant gemaakt tegen de netto vermogenskostenvoet.

Voorziening Deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor het negatieve jaarresultaat van Accolade Vastgoed B.V.

Voorziening overig

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, omdat deze gezien het kortlopende karakter gelijk is aan de contante waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

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.

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.

Leasing

Financiële leasing

Accolade heeft geen financiële lease overeenkomsten.

Operationele 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.

Afgeleide 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.

Overzicht van de derivatenportefeuille

| Soort derivaat | Nominale waarde 31-12-18 | Marktwaarde 31-12-18 | Nominale waarde 31-12-17 | Marktwaarde 31-12-17 |
|---------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
| Basisrente-leningen | 99.000.000 | n.v.t. | 99000000 | n.v.t. |
| Extendibles | 46.900.000 | (21.347.000) | 60.900.000 | (26.533.000) |
| Totaal | 145.900.000 | (21.347.000) | 159.900.000 | (26.533.000) |

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 marktwaarde voor deze derivaten is negatief. De oorzaak van de negatieve marktwaarde is de lage rentestand. 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 taxaties.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

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 een beter inzicht dan de categorale indeling.

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.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

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.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name in de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2019 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd.

De inflatie over 2017 bedraagt 1,4%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018:

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 41.056 (inkomensjaar 2016);
- 5,40% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 41.056 (inkomensjaar 2016).

De huurverhoging van Accolade per 1 juli 2018 ziet er als volgt uit:

Huurverhogingen DAEB bezit

- als actuele huur lager dan streefhuur : huurverhoging 1,6% + inflatie = 3%
- als actuele huur gelijk aan streefhuur : huurverhoging 1,4% (inflatievolgend)
- als actuele huur hoger dan streefhuur : huurverhoging 0%

Overige huurverhogingen per 1 juli 2018:

- Niet DAEB woningen :+ 2%
- Parkeergarages :+ 0%
- Parkeerplaatsen :+ 0%

Voor onzelfstandige woningen (voornamelijk kamers), woonwagens en standplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging. De maximale huurverhoging bedraagt hier 2,9% per 1 juli 2018.

Voor huurders met een geliberaliseerd huurcontract (vrije sector) gelden geen wettelijk bepaalde maximum percentages.

Opbrengsten 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 de volgende elementen opgenomen:

- overige overheidsbijdragen.

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.

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de post Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden). Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie 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.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verwoord.

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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 95% voor Daeb en 5% voor Niet-Daeb.

De kosten factoren zijn vastgesteld op basis van:

| | |
|----------------------------|--|
| Woningen | Standaard 100 m ² = kostenfactor: 1 |
| Onzelfstandige woningen | Standaard 50 m ² = kostenfactor 0,5 |
| BOG | Standaard 100 m ² of kleiner = kostenfactor 0,5 |
| | Boven 100 m ² = 0,5 kostenfactor per 100m ² afgerond op hele getallen naar boven |
| Garages en Parkeerplaatsen | Kostenfactor = 0,25 |
| Bergingen | Kostenfactor = 0,10 |

Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

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 2018 is de

dekkingsgraad van het pensioenfonds 110,3%. Ultimo 2018 dient het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van ten minste 125,5% 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 10 jaar uit reservetekort kan komen. Het pensioenfonds verwacht hieraan op termijn te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Accolade heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

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

Dit betreft een voorziening voor:

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

Daarnaast neemt Accolade een vordering op voor:

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

Deze pensioenvoorzieningen worden op basis van de beste schatting gewaardeerd. Hierbij is de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen. Als disconteringsvoet voor de contant making wordt de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties genomen. Indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt niet langer is dan een jaar, is de verplichting niet tegen de contante waarde opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste, respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Accolade het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

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

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

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.

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 de deelneming.

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

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 Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

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

Daarnaast loopt Accolade geen prijrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is. Accolade beschikt niet over embedded derivaten.

Valutarisico

Accolade is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

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 marktrente. 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, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

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 wat Accolade loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

| | 31 december 2018 in € |
|---|------------------------------|
| Bankschuld | - |
| Bankvorderingen | 26.000.000 |
| Kredietlimiet | 8.000.000 |
| Lopende investeringsverplichtingen | -8.000.000 |
| Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g | - |
| Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2017-2019) | 22.000.000 |
| Totaal liquiditeitsrisico per 31 december 2018 | 48.000.000 |

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 Wonen, 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 toezichhouders 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 waarderingmodellen 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.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, 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 Marktwaarde | Accolade | Prijspeil ultimo 2018

| | | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
|-----------------------------------|--|-------------------|-----------|-----------|
| | | Totaal | Totaal | Totaal |
| Scenario | Totale marktwaarde | 1.740.269 | 98.947 | 1.839.216 |
| | | Disconteringsvoet | | |
| Basis | Gemiddelde discontovoet door exploiteren | 6,3% | 6,9% | 6,4% |
| | Gemiddelde discontovoet uitponden | 6,6% | 6,9% | 6,6% |
| Scenario 1: +1% disconteringsvoet | Gemiddelde discontovoet door exploiteren | 7,3% | 7,9% | 7,4% |

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Accolade een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren vanaf 2013 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Afwaardering bezit naar lagere WOZ waarde;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last vanaf 2013 nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen. Alleen voor de vennootschapsbelasting wordt de fiscale eenheid gehanteerd.

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

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

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 materiële vaste activa 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. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. 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

E Toelichting op de balans

in €

ACTIVA

1. Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| Omschrijving | Kantoor | Inventarissen | Vervoermiddelen | Automatisering | Totaal |
|-------------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Stand per 31/12/2017 | | | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 5.549.942 | 609.312 | 354.468 | 741.004 | 7.254.726 |
| Cumulatieve afschrijvingen | 1.315.636- | 381.447- | 315.280- | 422.948- | 2.435.311- |
| Boekwaarde 31/12/2017 | 4.234.306 | 227.865 | 39.188 | 318.056 | 4.819.415 |
| Investerings | - | 3.237 | 22.801 | 54.434 | 80.472 |
| Desinvesteringen | - | - | - | - | - |
| Afschrijving desinvesteringen | - | - | - | - | - |
| Afschrijvingen | 210.635- | 59.357- | 21.065- | 209.045- | 500.102- |
| Overboekingen | - | - | - | - | - |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 4.023.671 | 171.745 | 40.924 | 163.445 | 4.399.785 |
| Stand per 31/12/2018 | | | | | |
| Aanschafwaarde | 5.549.942 | 612.549 | 377.269 | 795.438 | 7.335.198 |
| Cumulatieve afschrijvingen | 1.526.271- | 440.804- | 336.345- | 631.993- | 2.935.413- |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 4.023.671 | 171.745 | 40.924 | 163.445 | 4.399.785 |

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

Onder de post activa ten dienste van de exploitatie zijn 2 bedrijfsruimten opgenomen die gebruikt worden voor eigen huisvesting.

In de post materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 en 2.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| Omschrijving | DAEB vastgoed in exploitatie 2018 | DAEB vastgoed in exploitatie 2017 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Stand per 31 december | | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 858.990.883 | 868.063.997 | 90.566.280 | 67.332.770 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 82.997.564- | 131.672.366- | 21.282.475- | 20.293.190- |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | 854.290.960 | 608.801.404 | 24.344.393 | 14.588.789 |
| Cumulatieve afschrijvingen | - | - | - | - |
| Boekwaarden per 31 december | 1.630.284.279 | 1.345.193.035 | 93.628.198 | 61.628.369 |
| Scheidingsplan Daeb /Niet Daeb | - | 25.048.005- | - | 25.048.005 |
| Boekwaarden per 1 januari | 1.630.284.279 | 1.320.145.030 | 93.628.198 | 86.676.374 |
| Investeringen | - | 9.846.888 | - | 25.711 |
| Desinvesteringen Verkoop | 5.250.234- | 8.725.641- | 2.460.493- | 1.491.059- |
| Desinvesteringen Sloop | - | 7.314.383- | - | - |
| Overheveling | - | - | - | 267.053- |
| Sfeerwijzigingen | - | - | - | 170.942 |
| Terugneming van waardeverminderingen | 29.818.419 | 43.756.368 | 6.996.676 | 5.734.387 |
| Herwaardering | 56.565.250 | 267.189.169 | 720.802 | 2.778.896 |
| Overboekingen | 27.265.946 | 5.386.848 | 61.964 | - |
| Boekwaarde 31 december | 1.738.683.660 | 1.630.284.279 | 98.947.147 | 93.628.198 |
| Stand per 31 december | | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 884.433.864 | 858.990.883 | 87.559.095 | 90.566.280 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 53.179.145- | 82.997.564- | 14.285.799- | 21.282.475- |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | 907.428.941 | 854.290.960 | 25.673.851 | 24.344.393 |
| Boekwaarde 31 december | 1.738.683.660 | 1.630.284.279 | 98.947.147 | 93.628.198 |

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.103 woningen, 458 eenheden intramuraal, 56 overige woonegelegenheden, 69 niet woonegelegenheden opgenomen (inclusief BOG). De woz waarde op basis van WOZ beschikkingen per 01-01-2018 van de 15.103 woningen bedraagt € 1.837 miljoen.

In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 440 woningen en 1.093 niet woonegelegenheden (inclusief BOG) opgenomen. De woz waarde op basis van WOZ beschikkingen per 01-01-2018 van de 440 woningen bedraagt € 87 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 € 21,0 miljoen, te dekken.

De totale beleidswaarde van het Vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2018 ruim € 883 miljoen.

Waterval beleidswaarde 2018 Stichting Accolade

| Analyse Beleidswaarde | DAEB | Waarde Niet-DAEB | Totaal |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|
| Marktwaaarde JR 2018 | 1.738.683.660 | 98.947.147 | 1.837.630.807 |
| 1. Beschikbaarheid | -157.472.599 | -14.733.739 | -172.206.338 |
| 2. Betaalbaarheid | -466.539.073 | -2.023.196 | -468.562.269 |
| a. Uitgesplitst 'Huureffect' | -411.717.531 | -2.426.632 | -414.144.163 |
| b. Uitgesplitst 'Verhuurderheffingseffect' | -54.821.542 | 403.436 | -54.418.106 |
| 3. Kwaliteit (onderhoud) | -134.771.172 | -3.941.864 | -138.713.036 |
| 4. Beheer | -172.285.017 | -2.915.376 | -175.200.393 |
| Beleidswaarde JR 2018 | 807.615.799 | 75.332.972 | 882.948.771 |

Sensitiviteitsanalyse

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

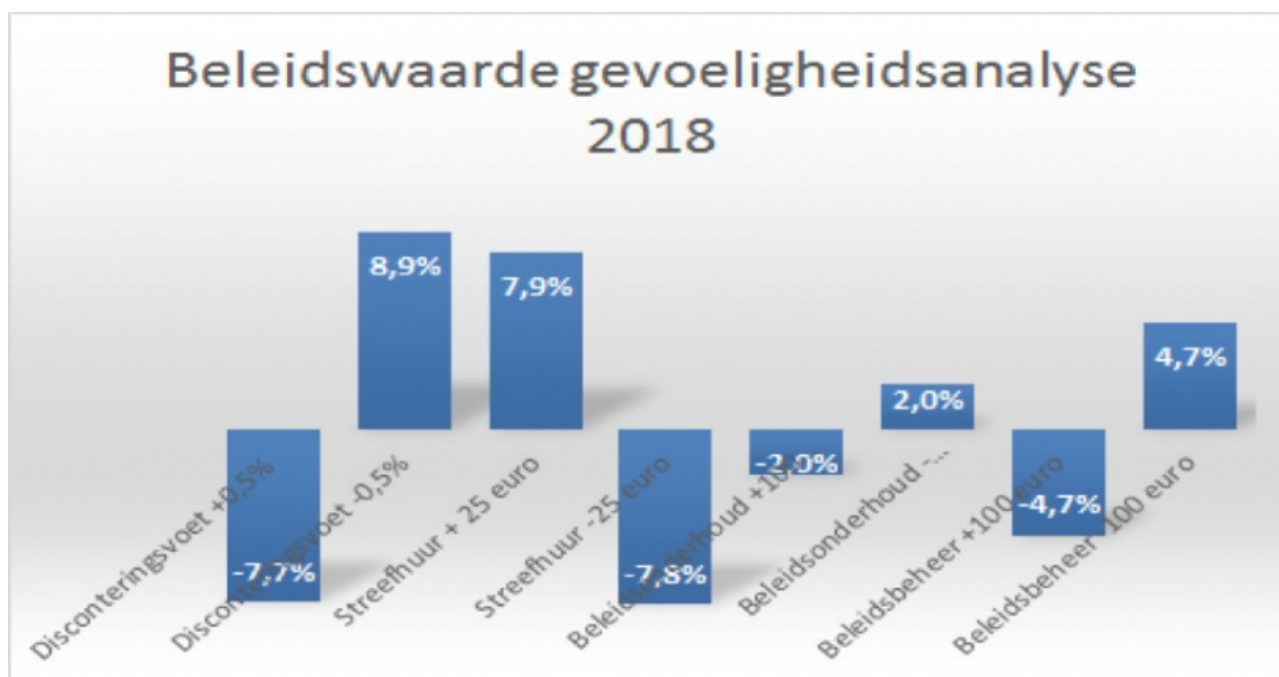
| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Uitgangspunt voor: | 2018 |
| Disconteringsvoet (gemiddeld) | 6,31% |
| Streefhuur per maand (gemiddeld) | € 514 per woning |
| Lasten onderhoud per jaar (gemiddeld) | € 1.734 per woning |
| Lasten beheer per jaar (gemiddeld) | € 1.129 per woning |

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.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | -/- € 67.940 |
| Disconteringsvoet | 0,5% lager | +/+ € 78.299 |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | +/+ € 70.028 |
| Streefhuur per maand | € 25 lager | -/- € 68.882 |
| Lasten onderhoud per jaar | € 100 hoger | -/- € 18.114 |
| Lasten onderhoud per jaar | € 100 lager | +/+ € 18.113 |
| Lasten beheer per jaar | € 100 hoger | -/- € 41.896 |
| Lasten beheer per jaar | € 100 lager | +/+ € 41.896 |

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

Effect op de beleidswaarde in procenten:



De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud, verbetering en beheerlasten.

Naar verwachting zullen 60 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 9 miljoen. De boekwaarde (marktwaarde) van deze woningen bedraagt ultimo verslagjaar € 8,6 miljoen.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Stand per 31/12/2017 | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Verkrijgingsprijzen | 12.656.030 | 19.015.550 | 31.671.580 |
| Herwaarderingen | 487.921 | 643.654- | 155.733- |
| Boekwaarde 31/12/2017 | 13.143.951 | 18.371.896 | 31.515.847 |
| Investerings | 151.564 | - | 151.564 |
| Desinvesteringen | 339.210- | 1.441.500- | 1.780.710- |
| Waardemutaties | 514.439 | 1.140.799 | 1.655.238 |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 13.470.744 | 18.071.195 | 31.541.939 |
| Stand per 31-12-2018 | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 12.494.716 | 17.465.925 | 29.960.641 |
| Herwaarderingen | 976.028 | 605.270 | 1.581.298 |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 13.470.744 | 18.071.195 | 31.541.939 |

*) SK = Slimmer Kopen

*) SK = Slimmer Kopen

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 241 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 84 verkocht met een terugkoopplicht en 157 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 en 2e rechten van hypotheek bedraagt ultimo 2018 € 8,4 miljoen (2017: € 8,9 miljoen).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| Stand per 31/12/2017 | | | | |
|--------------------------------------|------------------|----------|------------------|-------------------|
| Verkrijgingsprijzen | 11.355.575 | - | 16.649.538 | 28.005.113 |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | - | - | - | - |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 5.454.000- | - | 12.238.860- | 17.692.860- |
| Boekwaarde 31/12/2017 | 5.901.575 | - | 4.410.678 | 10.312.253 |
| Investerings | 29.745.757 | 61.964 | 13.456 | 29.821.177 |
| Desinvesteringen | - | - | 150.000- | 150.000- |
| Overheveling | - | - | - | - |
| Afgeboekte projectkosten | - | - | - | - |
| Terugneming van waardeverminderingen | 4.513.000 | - | - | 4.513.000 |
| Voorziening ORT | 3.659.000- | - | - | 3.659.000- |
| Onrendabele Top | 2.722.000- | - | - | 2.722.000- |
| Waarde mutaties | - | - | 68.850- | 68.850- |
| Overboekingen | 27.265.946- | 61.964- | - | 27.327.910- |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 6.513.386 | - | 4.205.284 | 10.718.670 |
| Stand per 31/12/2018 | | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 13.835.386 | - | 16.512.994 | 30.348.380 |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | - | - | - | - |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 7.322.000- | - | 12.307.710- | 19.629.710- |
| Boekwaarde 31/12-2018 | 6.513.386 | - | 4.205.284 | 10.718.670 |

Grondposities die verworven zijn met vooruitzicht dat (al dan niet op termijn) er (sociale) woningbouw kan worden gerealiseerd wenst Accolade in portefeuille te houden. Grondposities die naar verwachting niet binnen afzienbare tijd een woonbestemming krijgen zullen worden afgestoten. Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie voor € 6,3 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

3. Financiële vaste activa

| Omschrijving | Deelnemingen | Te vorderen subsidies | Optie premie derivaten | Latente belastingvordering | Overige vorderingen startersleningen | Totaal |
|------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Boekwaarde 31/12/2017 | 233.824 | 55.338 | 2.280.747 | 6.995.073 | 777.531 | 10.342.513 |
| Dotatie | - | - | - | - | 100.035 | 100.035 |
| Vrijval | - | - | 890.932- | 1.175.131- | - | 2.066.063- |
| Resultaten | 64- | - | - | - | - | 64- |
| Overheveling | - | - | - | - | - | - |
| Ontvangsten | 233.666- | 8.767- | - | - | 14.271- | 256.704- |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 94 | 46.571 | 1.389.815 | 5.819.942 | 863.295 | 8.119.717 |

De deelnemingen betreffen:

| Omschrijving | Aandeel | Resultaat boekjaar | Netto vermogenswaarde 31 december |
|---------------------------------------|---------|--------------------|-----------------------------------|
| a. Accolade Vastgoed B.V. 2018 *) | 100% | 64- | 94 |
| b. Accolade Participatie B.V. 2017 *) | 100% | - | - |

* is jaartal van de meest recente jaarrekening waarop resultaat en eigen vermogen zijn gebaseerd.

Per 30 juni 2018 is Accolade Participatie BV geliquideerd. De BV is uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het saldo liquide middelen is overgedragen aan Accolade.

De te vorderen subsidies zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben betrekking op Brim subsidies 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 | Compensabele verliezen | Disagio leningen | Derivaten | Totaal |
|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | - | 892.316 | 6.102.757 | 6.995.073 |
| Dotatie | - | - | - | - |
| Overheveling | - | - | - | - |
| Vrijval | - | 77.273- | 1.097.858- | 1.175.131- |
| Saldo per 31/12/2018 | - | 815.043 | 5.004.899 | 5.819.942 |

Ultimo 2018 zijn er geen compensabele verliezen. De latente belastingen zijn berekend over het disagio van de leningportefeuille per 31 december 2018, het saldo van de Derivaten en de Optie Premie Derivaten. Het gemiddeld belastingtarief is 25%.

De opgenomen latenties zijn contante waarden op basis van de gemiddelde rentevoet van 3,4%. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt € 20,9 mln.

Onder de post Overige is de rekening courant verhouding met het Stimuleringfonds Volkshuisvesting opgenomen. Dit is een rekening courant verhouding voor het verstrekken van Corporatie Startersleningen. Per 31 december 2018 zijn 34 Corporatie Startersleningen verstrekt.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|----------------|------------------|
| Vastgoedbank panden bestemd voor verkoop | - | 291.098 |
| Voorraad koopwoningen | 547.533 | 885.331 |
| Totaal vastgoed bestemd voor verkoop | 547.533 | 1.176.429 |

De voorraad koopwoningen per 31-12-2018 heeft betrekking op 3 nog niet verkochte woningen (2017: 7 woningen).

| Vastgoedbank panden bestemd voor verkoop | | |
|---|--|----------|
| Saldo 31/12/2017 | | 291.098 |
| bij: investeringen | | - |
| af: verkoopopbrengst verkochte panden | | 300.000- |
| bij: resultaten | | 8.902 |
| Saldo 31/12/2018 | | - |

| Voorraad koopwoningen | | |
|--|--|----------------|
| Saldo 31/12/2017 | | 885.331 |
| bij: aangekochte cq opgeleverde koopwoningen | | 1.895.479 |
| af: opbrengst verkochte koopwoningen | | 2.671.375- |
| bij: resultaten | | 438.098 |
| Saldo 31/12/2018 | | 547.533 |

| Specificatie voorraad koopwoningen 31/12/2018 | | |
|---|--|----------------|
| Ingekocht VOV voor doorverkoop Slimmer Kopen 2017: 3 woningen | | 547.533 |
| Ingekocht VOV voor doorverkoop MGE 2017: 0 woningen | | - |
| Totaal | | 547.533 |

4.2 Materialen

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Materialen | - | 148.224 |
| Totaal voorraad materialen | - | 148.224 |

Per 30 juni 2018 is er geen eigen voorraad meer.

5. Vorderingen

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

5.1 Huurdebiteuren

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Huidige huurders | 335.474 | 384.021 |
| Vertrokken huurders | 421.787 | 501.104 |
| | 757.261 | 885.125 |
| af: voorziening wegens oninbaarheid | 493.318- | 601.000- |
| Totaal huurdebiteuren | 263.943 | 284.125 |

De huurachterstanden van huidige huurders bedragen ultimo boekjaar 2018 0,32% (2017: 0,37%) van de bruto jaarhuur. In 2018 werd een bedrag van € 153.012,- (2017: € 146.861,-) 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%).

5.2 Overheid

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|---------------|---------------|
| Subsidies Wet Maatschappelijke ondersteuning | 26.126 | 23.209 |
| Overig | - | 22.515 |
| Totaal overheid | 26.126 | 45.724 |

5.3 Belastingen en sociale premies

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------------|------------|
| Vennootschapsbelasting | 1.413.433 | - |
| Omzetbelasting | 46.741 | - |
| Totaal belastingen en sociale premies | 1.460.174 | - |

5.4 Overige vorderingen

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Overige | 440.674 | 669.269 |
| Vordering inzake schadeuitkeringen | 63.347 | 13.967 |
| Verkoop woningen | | 102.082 |
| | 504.021 | 785.318 |
| af: voorziening wegens oninbaarheid | 73.000- | 122.000- |
| Totaal overige vorderingen | 431.021 | 663.318 |

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

5.5 Overlopende activa

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Overige | 3.191.690 | 293.002 |
| Totaal overlopende activa | 3.191.690 | 293.002 |

De overlopende activa heeft grotendeels betrekking op woningverbeteringen waarvan de werkzaamheden naar verwachting worden uitgevoerd voor 30 juni 2019.

6. Liquide Middelen

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kas en bank | 25.790.319 | 15.977.367 |
| Totaal liquide middelen | 25.790.319 | 15.977.367 |

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

7. Eigen vermogen

Mutatieoverzicht

| Omschrijving | Overige reserve | Ongerealiseerde Herwaarderingsreserve DAEB | Ongerealiseerde Herwaarderingsreserve Niet-DAEB | Totaal |
|--|--------------------|--|---|----------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 375.123.456 | 854.290.960 | 24.344.393 | 1.253.758.809 |
| Gerealiseerde herwaardering agv verkoop | 4.368.876 | 3.455.655- | 913.221- | - |
| Gerealiseerde herwaardering agv sloop | - | - | - | - |
| Waardemutatie (Marktwaarde minus Hiko) | 58.836.314- | 56.593.635 | 2.242.679 | - |
| Resultaat | 108.456.955 | - | - | 108.456.955 |
| Saldo per 31/12/2018 | 429.112.973 | 907.428.940 | 25.673.851 | 1.362.215.764 |

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 onttrokken.

De totale ongerealiseerde herwaarding bedraagt per 31 december 2018 ruim € 933 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 € 954 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 coporatie 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 coporatie 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.

De overige reserve is ultimo 2018 beschikbaar als vrij vermogen.

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.

8. Egalisatierekening subsidies

Mutatieoverzicht

| Omschrijving | Egalisatierekening subsidies |
|-----------------------------|------------------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 55.338 |
| Investerings | - |
| Desinvesteringen | - |
| Ontvangsten | 8.767- |
| Saldo per 31/12/2018 | 46.571 |

9. Voorzieningen

Mutatieoverzicht

| Omschrijving | Voorziening Onrendabele investeringen | Voorziening Latente belasting verplichting | Voorziening overig | Totaal |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 4.116.000 | 799.831 | - | 4.915.831 |
| Dotatie | 457.000 | 114.469 | - | 571.469 |
| Onttrekkingen | 4.116.000- | - | - | 4.116.000- |
| Vrijval | - | - | - | - |
| Saldo per 31/12/2018 | 457.000 | 914.300 | - | 1.371.300 |

De voorziening is als een langlopende verplichting (langer dan 1 jaar) aan te merken.

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 onrendable top in dat jaar ten laste van het resultaat worden gebracht. Hierdoor kunnen de kosten op projectniveau negatief worden.

De latente verkoop is gevormd voor het waardeverschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde van de te verkopen woningen.

Specificatie voorziening onrendabele investeringen

| Specificatie voorziening onrendabele investeringen: | Saldo per 31-12-17 | Dotatie | Onttrekkingen | Saldo per 31-12-18 |
|---|--------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| 21303 Kop van Midden | 626.000 | - | 626.000- | - |
| 21564 De Akkers | 3.490.000 | - | 3.490.000- | - |
| 21348 Smit Breedpad | - | 110.000 | - | 110.000 |
| 51572 Rispinge | - | 347.000 | - | 347.000 |
| Totaal | 4.116.000 | 457.000 | 4.116.000- | 457.000 |

10. Langlopende schulden

10.1 en 10.2 Leningen overheid en kredietinstellingen

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| Leningen overheid | 22.500.901 | 24.691.917 |
| Leningen kredietinstellingen | 422.365.218 | 406.258.595 |
| Interne lening | - | - |
| Swaption | 13.818.076 | 6.939.339 |
| Totaal leningen kredietinstellingen | 458.684.195 | 437.889.851 |

Leningen overheid en kredietinstellingen

| Leningen overheid en kredietinstellingen | | | | | |
|--|--------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------|
| Omschrijving | Stand per 31-12-18 | Aflossingen 2019 | Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar | |
| Leningen overheid | 24.691.917 | 2.191.016 | 8.933.378 | | 13.567.523 |
| Leningen kredietinstellingen | 445.258.595 | 22.893.377 | 65.703.424 | | 356.661.794 |

Aflossingsverplichtingen binnen één jaar na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Het vervalschema van de langlopende schulden van 2020 tot en met 2023 is hieronder weergegeven:

| Omschrijving | Aflosbaar over 2 jaar | Aflosbaar over 3 jaar | Aflosbaar over 4 jaar | Aflosbaar over 5 jaar |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Leningen overheid | 2.268.385 | 2.348.287 | 2.331.412 | 1.985.294 |
| Leningen kredietinstellingen | 8.555.762 | 20.550.814 | 6.986.656 | 29.610.192 |

De mutaties in 2018 van de leningen kunnen als volgt worden toegelicht:

| Omschrijving | Leningen overheid | Leningen kredietinstellingen | Totaal |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 26.758.963 | 434.665.868 | 461.424.831 |
| Af: reguliere aflossingen 2018 | 2.067.046- | 28.407.273- | 30.474.319- |
| Saldo per 31/12/2017 | 24.691.917 | 406.258.595 | 430.950.512 |
| Bij: aangetrokken leningen 2018 | - | 39.000.000 | 39.000.000 |
| Af: extra aflossingen 2018 | - | - | - |
| Saldo per 31/12/2018 | 24.691.917 | 445.258.595 | 469.950.512 |
| Af: reguliere aflossingen 2019 | 2.191.016- | 22.893.377- | 25.084.393- |
| Saldo per 31/12/2018 | 22.500.901 | 422.365.218 | 444.866.119 |

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

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 |
|------|------------|
| 2020 | 13% |
| 2021 | 9% |
| 2022 | 6% |
| 2023 | 11% |
| 2024 | 6% |
| 2025 | 3% |
| 2026 | 6% |
| 2027 | 2% |
| 2028 | 0% |

De duration van de portefeuille bedraagt 9,7 jaar. Het gemiddelde rentepercentage op de totale leningportefeuille bedraagt 3,3%. De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2018 € 623 miljoen.

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 410 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het resterende deel is geborgd door gemeentelijke garanties.

Swaption

| Omschrijving | Swaption |
|-----------------------------|-------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 6.939.339 |
| Mutatie | 7.632.000 |
| Vrijval | 753.263- |
| Saldo per 31/12/2018 | 13.818.076 |

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.

10.3 Derivaten

| Omschrijving | Derivaten |
|-----------------------------------|-------------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 26.533.201 |
| Vrijval einde looptijd 1e tijdvak | 7.632.000- |
| Waarde mutatie | 2.445.768 |
| Saldo per 31/12/2018 | 21.346.969 |

Onder de leningen is een bedrag van € 46,9 miljoen voor 5 extendible leningen opgenomen. Dit type leningen valt onder de huidige definitie van derivaten zoals door het ministerie is bepaald. Ultimo 2018 is voor deze leningen, als gevolg van, de lage rentestand een negatieve marktwaarde berekend van € 21,3 miljoen. Accolade loopt geen direct liquiditeitsrisico omdat er voor deze derivaten geen bijstortverplichtingen met de banken zijn overeengekomen. De opgenomen waardering is door externe partijen vastgesteld.

10.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Omschrijving | Terugkoop plicht (MGE) | Terugkooprecht (SK*) | Totaal |
|------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------|
| Boekwaarde per 31/12/2017 | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 12.656.030 | 19.015.550 | 31.671.580 |
| Herwaarderingen | 441.061 | 309.744- | 131.317 |
| Boekwaarde 31/12/2017 | 13.097.091 | 18.705.806 | 31.802.897 |
| Investerings | 151.449 | - | 151.449 |
| Desinvesterings | 334.973- | 1.467.037- | 1.802.010- |
| Waardemutaties | 434.646 | 922.031 | 1.356.677 |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 13.348.213 | 18.160.800 | 31.509.013 |

*) SK = Slimmer Kopen

| Omschrijving | Terugkoopplicht (MGE) | Terugkooprecht (SK*) | Totaal |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Boekwaarde per 31-12-2018 | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 12.494.716 | 17.465.925 | 29.960.641 |
| Herwaarderingen | 853.497 | 694.875 | 1.548.372 |
| Boekwaarde 31/12/2018 | 13.348.213 | 18.160.800 | 31.509.013 |

*) SK = Slimmer Kopen

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 241 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 84 verkocht met een terugkoopplicht en 157 met een terugkooprecht. De gebruikte contractvormen hebben de goedkeuring van de Minister.

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

10.5. Overige langlopende verplichtingen

| Omschrijving | Waarborgsommen | Erfpacht Canon | Totaal |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldo per 31/12/2017 | 89.014 | 141.800 | 230.814 |
| Bij: mutatie | 5.808 | - | 5.808 |
| Af: vrijval | 7.565- | 1.600- | 9.165- |
| Saldo per 31/12/2018 | 87.257 | 140.200 | 227.457 |

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

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------------|------------------|
| Aflossingen leningen overheid volgend boekjaar | 2.191.016 | 2.067.046 |
| Overige | 39 | 22.481 |
| Totaal schulden aan overheid | 2.191.055 | 2.089.527 |

11.2 Schulden aan kredietinstellingen

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aflossingen volgend boekjaar | 22.893.377 | 28.407.273 |
| Totaal schulden aan kredietinstellingen | 22.893.377 | 28.407.273 |

Naast de reguliere aflossingen worden 2019 ook 4 fixe-leningen afgelost van € 19,9 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen is 4,30%.

11.3 Schulden aan leveranciers

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------------------|------------------|
| Crediteuren | 1.381.944 | 1.666.083 |
| Totaal schulden aan leveranciers | 1.381.944 | 1.666.083 |

11.4 Belastingen en sociale premies

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------------|------------------|
| Vernootschapsbelasting | 3.918.176 | - |
| Omzetbelasting | 3.564.452 | 1.768.943 |
| Loonbelasting | 345.475 | 110.446 |
| Sociale premies | 1.044 | - |
| Totaal belastingen en sociale premies | 7.829.147 | 1.879.389 |

11.5 Overige schulden

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Waarde vakantieuren | 284.817 | 312.762 |
| Overige | 42.136 | 34.414 |
| Totaal overige schulden | 326.953 | 347.176 |

11.6 Overlopende passiva

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Transitorische rente | 5.293.172 | 5.736.811 |
| Afrekening servicekosten | 348.000 | 385.000 |
| Vooruitontvangen huur | 1.048.123 | 845.178 |
| Overlopende facturen | 7.390.986 | 2.924.016 |
| Overig | 17.500 | 23.500 |
| Totaal overlopende passiva | 14.097.781 | 9.914.505 |

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Niet uit de balans blijvende 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 (2017: € 457.000,- voor 16 woningen).

Step subsidies

De goedgekeurde subsidies voor STEP investeringen bedraagt ruim € 2,2 miljoen (2017: € 2,5 mln)

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Huurverplichtingen

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

| | |
|------------------------------|---------|
| Te betalen | €62.000 |
| Binnen één jaar | €62.000 |
| Tussen één jaar en vijf jaar | - |

De huurverplichtingen lopen tot en met december 2018.

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 63.000 (2017: € 68.000) aan betaalde huur verwerkt.

Operational lease

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

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Te betalen | €409.000 |
| Verplichtingen < 1 jaar | €105.000 |
| Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar | €304.000 |
| Verplichtingen > 5 jaar | - |

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 96.000 (2017: € 110.000) aan betaalde leasekosten verwerkt.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 8,1 miljoen (eind 2017 € 12,3 miljoen).

| Specificatie: | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------------|-------------------|
| Nieuwbouw | 5.456.000 | 8.325.000 |
| Renovatie | 899.000 | - |
| Duurzaamheids investeringen | 1.783.000 | 4.000.000 |
| Totaal investeringsverplichtingen | 8.138.000 | 12.325.000 |

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Accolade onderhoudsverplichtingen aangegaan voor € 106.000 (2017: € 0). 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 door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Obligo WSW

De obligoverplichting aan het WSW bedraagt per 31-12-2018 € 15,8 miljoen. Deze obligo is gebaseerd op een geborgde leningportefeuille van ruim € 410 miljoen.

Claims

Ultimo 2018 heeft Accolade geen claims ontvangen.

Bankgaranties

Voor de oplevering van koopwoningen zijn geen bankgaranties afgegeven (2017: € 50.000).

Loopbaanontwikkelingsbudget

Het saldo van het loopbaanontwikkelingsbudget bedraagt per 31-12-2018 € 202.000 (2017: € 303.000).

Fiscale eenheid

Accolade vormt een fiscale eenheid met Accolade Vastgoed B.V. voor de vennootschapsbelasting.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

F Toelichting op de winst- en verliesrekening

12 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

12.1 Huuropbrengsten

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

| Te ontvangen netto huur DAEB | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Zelfstandige woonegelegenheden | 91.115.792 | 90.285.981 |
| Onzelfstandige en Overige woonegelegenheden | 108.938 | 1.014.274 |
| Intramuraal | 3.278.468 | 2.367.207 |
| Niet woonegelegenheden | 1.815.535 | 1.787.810 |
| Totaal te ontvangen netto huur DAEB | 96.318.733 | 95.455.272 |
| Af: huurderwing wegens projectleegstand | 168.231- | 449.084- |
| huurderwing wegens marktleeqstand | 266.221- | 224.248- |
| Totaal huur DAEB | 95.884.281 | 94.781.940 |

| Te ontvangen netto huur Niet DAEB | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Zelfstandige woonegelegenheden | 4.062.701 | 4.033.318 |
| Niet woonegelegenheden | 1.538.143 | 1.645.272 |
| Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB | 5.600.844 | 5.678.590 |
| Af: huurderwing wegens projectleegstand | 83.312- | 21.777- |
| huurderwing wegens marktleeqstand | 166.275- | 207.270- |
| Totaal huur Niet DAEB | 5.351.257 | 5.449.543 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Totaal te ontvangen netto huur DAEB | 96.318.733 | 95.455.272 |
| Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB | 5.600.844 | 5.678.590 |
| | 101.919.577 | 101.133.862 |
| Af: huurderwing wegens leegstand | 684.039- | 902.379- |
| Totaal huren | 101.235.538 | 100.231.483 |

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

- de huurverhoging per 1 juli 2018
- de oplevering van 119 nieuwbouwwoningen
- de transformatie van 2 bedrijfspanden naar 2 woningen
- de sloop van 2 woningen
- de verkoop van 52 woningen
- de verkoop van 3 bedrijfsruimten

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

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Gemeente Smallerland | 33.414.043 | 33.089.122 |
| Gemeente Heerenveen | 26.828.871 | 26.526.670 |
| Gemeente Sudwest-Fryslân | 15.497.452 | 15.351.962 |
| Gemeente De Fryske Marren | 15.020.905 | 14.946.326 |
| Gemeente Waadhoeke | 9.711.300 | 9.763.167 |
| Gemeente Tytsjerksteradiel | 1.178.295 | 1.185.989 |
| Gemeente Dantumadeel | 222.550 | 225.043 |
| Gemeente Kollumerland | 46.161 | 45.583 |
| | 101.919.577 | 101.133.862 |

12.2 Opbrengst servicecontracten

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 2.978.904 | 2.935.293 |
| Af: huurderwing wegens leegstand | 22.088- | 29.894- |
| | 2.956.816 | 2.905.399 |
| Af: afrekening servicekosten | 348.000- | 385.000- |
| Totaal opbrengst servicecontracten | 2.608.816 | 2.520.399 |

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassingen van de vergoedingen per 1 juli 2018
- oplevering 119 van nieuwbouwwoningen

12.3 Lasten servicecontracten

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Glasfonds | 182.418 | 166.112 |
| Servicefonds | 776.145 | 737.997 |
| Energie | 817.715 | 739.778 |
| Schoonmaakkosten | 479.729 | 486.014 |
| Huismeester | 50.797 | 55.520 |
| Overige | 185.062 | 397.478 |
| Totaal lasten servicecontracten | 2.491.866 | 2.582.899 |

12.4 Overheidsbijdragen

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| BRIM subsidies | 8.767 | 8.935 |
| Overige | 422 | 84.942 |
| Totaal overheidsbijdragen | 9.189 | 93.877 |

12.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Toegerekende organisatiekosten | 11.543.171 | 10.898.840 |
| Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten | 11.543.171 | 10.898.840 |

12.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch) | 5.406.359 | 7.629.574 |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch) | 22.761.378 | 15.300.438 |
| Totaal onderhoudslasten | 28.167.737 | 22.930.012 |

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Planmatig onderhoud | 17.758.123 | 10.920.253 |
| Groot onderhoud | 4.576.321 | 3.974.960 |
| Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren | 426.934 | 405.225 |
| Klachtenonderhoud | 3.463.678 | 5.878.993 |
| Mutatie-onderhoud | 1.942.681 | 1.750.581 |
| Subtotaal | 28.167.737 | 22.930.012 |
| Bij: toegerekende organisatiekosten | 225.844 | 232.317 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | 28.393.581 | 23.162.329 |

In 2018 is voor een bedrag van € 11,3 miljoen (2017: € 9,3 miljoen) aan onderhoudskosten en woningverbeteringen geactiveerd.

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

12.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Verhuurderheffing | 9.700.215 | 8.563.786 |
| Saneringsheffing | 1.000.980 | - |
| Onroerend zaak belasting | 4.007.510 | 4.076.717 |
| Waterschapslasten | 1.170.943 | 1.192.202 |
| Brand-Storm verzekering | 402.734 | 412.874 |
| EPA keuringen | 331.938 | 142.136 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 20.900 | 22.445 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 16.635.220 | 14.410.160 |

13 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 144.738 | 947.521 |
| Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | 744.725- |
| Af: Toegerekende organisatiekosten | 10.482- | 11.532- |
| Af: Faalkosten koopwoningen | - | - |
| Totaal netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoeding in ontwikkeling | 134.256 | 191.264 |

Er zijn geen woningen verkocht in 2018 (2017: 7 woningen), de opbrengst betreft teruggaaf van BTW op eerder verkochte koopwoningen.

14 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

14.1 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bruto verkoopresultaat DAEB woonegelegenheden | 5.800.713 | 12.716.343 |
| Bruto verkoopresultaat Niet DAEB woonegelegenheden | 2.308.969 | 999.502 |
| Bruto verkoopresultaat Niet DAEB niet woonegelegenheden | 700.000 | 310.000 |
| Bruto verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden | 2.971.375 | 2.317.377 |
| Bruto verkoopresultaat resultaat vastgoedportefeuille | 11.781.057 | 16.343.222 |
| af: verkoopkosten | 360.796- | 399.634- |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 11.420.261 | 15.943.588 |

In 2018 zijn er 52 woningen (2017: 101 woningen) en 3 bedrijfsruimte verkocht (2017: 1 bedrijfsruimte) uit het bestaand bezit. Van de verkochte woningen zijn 4 met een starterslening verkocht (2017: 9 woningen).

14.2 Toegerekende Organisatie kosten

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Lonen en salarissen verkoopafdeling | 59.323- | 54.586- |
| Overige indirecte kosten | 34.887- | 26.132- |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | 94.210- | 80.718- |

14.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| Boekwaarde verkopen DAEB zelfstandige woningen | 5.250.234- | 8.725.641- |
| Boekwaarde verkopen Niet DAEB zelfstandige woningen | 1.837.402- | 940.692- |
| Boekwaarde verkopen Niet DAEB niet woonegelegenheden | 623.091- | 550.367- |
| Boekwaarde verkopen Verkoop onder Voorwaarden | 2.524.470- | 1.857.978- |
| Boekwaarde verkopen Verkoop onder Voorwaarden | 10.235.197- | 12.074.678- |

15 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | 2.722.000- | 8.327.000- |
| Op(af)waardering Grondposities (o.b.v. taxaties) | 68.850- | 16.144 |
| Waardeverminderingen a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten | - | - |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.790.850- | 8.310.856- |

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|--------------------|
| DAEB in exploitatie | 113.670.368 | 326.236.085 |
| Investeringen Daeb | 27.265.946- | 14.688.941- |
| Desinvestering Sloop DAEB | - | 7.314.383- |
| Terugname ORT opgeleverde projecten DAEB | 4.513.000 | 1.184.000 |
| Niet-DAEB in exploitatie | 7.758.690 | 8.291.742 |
| Investeringen Niet Daeb | 61.964- | 25.711- |
| Desinvestering Sloop Niet DAEB | - | - |
| Terugname ORT opgeleverde projecten Niet DAEB | - | - |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 98.614.148 | 313.682.792 |

| Specificatie niet gerealiseerde waardeveranderingen x € 1.000 | Daeb | Niet Daeb |
|---|----------------|--------------|
| Voorraadmutaties | 15.417 | - |
| Wijziging overig objectgegevens | 7.003 | 1.073 |
| Methodische wijzigingen | 2.178- | 380 |
| Wijziging mutatiekans | 82- | 146 |
| Wijziging disconteringsvoet | 44.508 | 975 |
| Wijziging onderhoud en mutatieonderhoud | 69.303- | 1.172- |
| Wijziging overige waarderingsparameters | 118.305 | 6.357 |
| Totaal | 113.670 | 7.759 |

15.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht | 75.672 | 105.104 |
| Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht | 244.304 | 375.814 |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 319.976 | 480.918 |

16 Netto resultaat overige activiteiten

16.1 Opbrengst overige activiteiten

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Opbrengst doorberekende salariskosten | 145.105 | 158.235 |
| Opbrengst beheersvergoedingen woningen in beheer | 18.769 | 18.572 |
| Totaal opbrengst overige activiteiten | 163.874 | 176.807 |

16.2 Kosten overige activiteiten

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------|-----------------|
| Toegerekende organisatiekosten salaris | 124.295- | 155.961- |
| Toegerekende organisatiekosten overig | 65.357- | 74.659- |
| Totaal kosten overige activiteiten | 189.652- | 230.620- |

17 Overige organisatiekosten

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------|-------------------|
| Kosten ten aanzien van het jaarverslag | 183.077- | 172.428- |
| Toegerekende organisatiekosten salaris | 121.123- | 132.567- |
| Toegerekende organisatiekosten overig | 229.050- | 1.104.162- |
| Totaal overige organisatiekosten | 533.250- | 1.409.157- |

18 Leefbaarheid

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | 234.148- | 963.964- |
| Mens gerelateerde leefbaarheid | 11.769- | 14.426- |
| Toegerekende organisatiekosten salaris | 693.367- | 769.630- |
| Toegerekende organisatiekosten overig | 161.469- | 173.750- |
| Totaal leefbaarheid | 1.100.753- | 1.921.770- |

19 Saldo financiële baten en lasten

19.1. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|------------------|
| Waarde mutatie derivaten | 2.445.768- | 4.270.967 |
| Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | 2.445.768- | 4.270.967 |

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

19.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Rente op financiële vaste activa, startersleningen | 7.413 | 4.873 |
| Rente op liquide middelen | 2.001 | 11.581 |
| Overige rentebaten | 16.389 | 8.614 |
| Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 25.803 | 25.068 |

19.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

| Rente langlopende schulden | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| - Leningen overheid | 1.114.746- | 1.749.891- |
| - Leningen kredietinstellingen | 14.474.192- | 15.215.893- |
| Vrijval swaption | 753.263 | 530.663 |
| Vrijval optie premie derivaten | 890.932- | 970.906- |
| Totaal rente langlopende schulden | 15.726.607- | 17.406.027- |
| Rente kortlopende schulden | | |
| - Rente op liquide middelen | 19.489- | 15.352- |
| - Overige rentelasten | 753- | 2.656- |
| Totaal rente kortlopende schulden | 20.242- | 18.008- |
| Financieringskosten | 90.132- | 96.654- |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | 15.836.981- | 17.520.689- |
| De rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd: | | |
| Rentelasten van leningen met een vaste rente | 15.612.989- | 16.984.397- |
| Rentelasten van leningen met een variabele rente | 24.051 | 18.613 |
| Overige | 137.669- | 440.243- |
| Totaal rentelasten langlopende schulden | 15.726.607- | 17.406.027- |

De grondposities vertegenwoordigen een waarde van € 4,2 miljoen. De rentelasten van de grondposities komen direct ten laste van het resultaat en bedragen op basis van 3,5% € 147.000.

20 Belastingen

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Acute belasting 2018 | 13.908.176- | - |
| Acute belasting 2017 | 1.413.433 | 9.990.000- |
| Compensatie fiscaal verlies | - | 7.500.000- |
| Mutatie latentie disagio | 77.273- | 80.185- |
| Mutatie latentie verkoop | 114.469- | 746.563- |
| Mutatie latentie derivaten | 1.097.858- | 854.785- |
| Totaal belastingen | 13.784.343- | 19.171.533- |

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

bedragen x € 1.000

| Samenstelling fiscaal resultaat 2018 | | |
|--|---------|---------------|
| Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening | | 122.241 |
| Projectresultaat | 2.417- | |
| Terugname ingezette WOZ -daling | 28.300 | |
| Verkopen | 1.330- | |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | 98.934- | |
| Overige waardeveranderingen | 2.791 | |
| Overige posten | 2.138 | |
| Saneringsheffing | 1.000 | |
| Disagio/rente | 563- | |
| Derivaten | 2.446 | |
| | | 66.569- |
| Fiscaal resultaat | | 55.672 |
| Fiscale verlies compensatie | | - |
| Belastbaar bedrag | | 55.672 |
| Verschuldigde winstbelasting 20% van € 200 | | 40 |
| Verschuldigde winstbelasting 25% van € 55.672 - € 200 | | 13.868 |
| Totaal verschuldigde winstbelasting | | 13.908 |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Het effectieve belastingtarief is gelijk aan 2017.

21 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|------------|----------------|
| Accolade Vastgoed B.V. | 64- | 68- |
| Accolade Participatie B.V. | - | 16.852- |
| Totaal resultaat deelnemingen | 64- | 16.920- |

De 50% deelneming van Accolade Participatie in Harste Vastgoed B.V. is in 2017 verkocht.

Overige toelichtingen op het resultaat

| Verhuurderheffing | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Verhuurderheffing | 10.180.215 | 9.013.786 |
| Vermindering verhuurderheffing door transformatie | - | 150000- |
| Vermindering verhuurderheffing door nieuwbouw onder 1e aftoppingsgrens | 480000- | 300000- |
| Totaal verhuurderheffing | 9.700.215 | 8.563.786 |

| Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa | 2018 | 2017 |
|--|-----------------|-----------------|
| Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie: | | |
| Kantoor | 210.635- | 210.173- |
| Inventarissen | 59.357- | 59.153- |
| Vervoermiddelen | 21.065- | 21.400- |
| Automatisering | 209.045- | 193.978- |
| Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa | 500.102- | 484.704- |

| Lonen en salarissen | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bruto salaris | 6.685.853- | 6.776.146- |
| Ziekengeld | 64.319 | 48.581 |
| Inleenkrachten | 508.971- | 573.528- |
| Sociale lasten | 1.123.580- | 1.088.168- |
| Pensioenlasten | 997.229- | 1.019.409- |
| Overige personeelskosten | 945.687- | 602.418- |
| Totaal lonen en salarissen | 10.197.001- | 10.011.088- |

Het bruto salaris is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd met een CAO aanpassing van 3% (2017: 0,00%).

Eind 2018 had de corporatie 139,5 (2017: 138,5) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Accolade heeft geen medewerkers in dienst die buiten Nederland werkzaam zijn.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 139,0 werknemers in dienst (2017: 141,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

| Overige bedrijfslasten | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vervoerskosten | 231.884- | 299.122- |
| Huisvestingskosten | 345.974- | 384.184- |
| Kosten Toezichthouders (RVC) | 136.733- | 110.174- |
| Kantoorkosten | 2.023.187- | 2.268.068- |
| Algemene kosten *) | 1.582.898- | 1.743.829- |
| Totaal overige bedrijfslasten | 4.320.676- | 4.805.377- |
| | | |
| Specificatie Algemene kosten | | |
| Dotatie voorziening Huurdebiteuren | 153.012- | 146.861- |
| Dotatie voorziening Overige Debiteuren | 18.977 | 23.357 |
| Contributie Aedes | 84.914- | 97.078- |
| Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties | 92.809- | 77.631- |
| Verhuurderbijdrage huurcommissie | 35.740- | - |
| Bidjrage huurdersverenigingen | 106.027- | 109.322- |
| Accountants honoraria | 183.077- | 172.428- |
| Advieskosten | 420.775- | 759.664- |
| Overig | 525.521- | 404.202- |
| Totaal algemene kosten | 1.582.898- | 1.743.829- |

Accountantshonoraria

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

| | | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Controle van de jaarrekening | 183.077- | 172.428- |
| Andere controlewerkzaamheden | - | - |
| Fiscale advisering | - | - |
| Andere niet-controlediensten | - | - |
| | 183.077- | 172.428- |

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 2017, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Overige informatie

G Overige informatie

In €

Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 139,0 werknemers in dienst (2017: 141,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Gemiddeld aantal werknemers 2018 per bedrijfskolom

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Algemene Zaken | 23,2 |
| Financien & Informatisering | 34,1 |
| Klant & Huis | 81,7 |
| Totaal | 139,0 |

WNT-verantwoording 2018 Stichting Accolade

De WNT is van toepassing op Stichting Accolade. Het voor Stichting Accolade toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 176.000. 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

| bedragen x € 1 | R. Swart | J.A. Hartholt | K.P. Groenveld |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Directeur- Bestuurder | Directeur- Bestuurder | Directeur- Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 01/01 31/12 | 01/01 31/12 | 01/01 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| Dienstbetrekking? | Ja | Ja | Ja |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 122.142 | 124.341 | 120.476 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 20.316 | 20.316 | 20.316 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>142.458</i> | <i>144.657</i> | <i>140.792</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 176.000 | 176.000 | 176.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Totale bezoldiging | 142.458 | 144.657 | 140.792 |
| 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 2017 | | | |
| bedragen x € 1 | R. Swart | J.A. Hartholt | K.P. Groenveld |
| Functiegegevens | Directeur- Bestuurder | Directeur- Bestuurder | Directeur- Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | 0.9074 | 1 |
| Dienstbetrekking? | Ja | Ja | Ja |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 116.274 | 109.381 | 116.274 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 19.713 | 19.713 | 19.713 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>135.987</i> | <i>129.094</i> | <i>135.987</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 170.000 | 154.269 | 170.000 |
| Totale bezoldiging | 135.987 | 129.094 | 135.987 |

Bij Stichting Accolade waren in 2018 geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking werkzaam.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| bedragen x € 1 | R. Winus | F. Haven | M.P.C. Breeuwer |
|--|--------------|--------------|-----------------|
| Funcctiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 01/01 -31/12 | 01/01 -31/12 | 01/01 -31/12 |

| Bezoldiging | | | |
|--|--------|--------|--------|
| Totale bezoldiging | 20.250 | 13.500 | 13.500 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 26.400 | 17.600 | 17.600 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| 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 2017 | | | |
|--|-------------|---------------|-----------------|
| bedragen x € 1 | R. Winus | F. Haven | M.P.C. Breeuwer |
| Funcctiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2017 | 01/01 31/12 | 01/01 - 31/12 | 10/10 - 31/12 |

| Bezoldiging | | | |
|---|--------|--------|-------|
| Totale bezoldiging | 19.635 | 13.090 | 2.956 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 25.500 | 17.000 | 3.866 |

| bedragen x € 1 | A.H.M. Gijsbers | S.J.C. Gaastra |
|--|-----------------|----------------|
| Funcctiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018 | 25/04 -31/12 | 25/04 - 31/12 |

| Bezoldiging | | |
|--|--------|--------|
| Totale bezoldiging | 9.225 | 9.225 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 12.103 | 12.103 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. | n.v.t. |
| 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. |

Bij Stichting Accolade zijn geen Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder werkzaam.

Bij Stichting Accolade is op of na 1-1-2018 geen topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, werkzaam die bij een andere WNT-instelling al een dienstverband heeft.

2. In 2018 zijn geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking uitgekeerd.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldigingsmaxima 2018 (in €)

1. Algemeen bezoldigingsmaximum

| | Toepasselijk bezoldigingsmaximum | Voorzitter Raad van Toezicht (15%) | Leden Raad van Toezicht (10%) |
|----------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Algemeen | 189.000 | 28.350 | 18.900 |

2. Woningcorporaties

| Klasse | Toepasselijk bezoldigingsmaximum | Voorzitter Raad van Toezicht (15%) | Leden Raad van Toezicht (10%) |
|--------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| A | 87.000 | 13.050 | 8.700 |
| B | 98.000 | 14.700 | 9.800 |
| C | 110.000 | 16.500 | 11.000 |
| D | 118.000 | 17.700 | 11.800 |
| E | 137.000 | 20.550 | 13.700 |
| F | 156.000 | 23.400 | 15.600 |
| G | 176.000 | 26.400 | 17.600 |
| H | 189.000* | 28.350 | 18.900 |

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

H Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming)

| ACTIVA | DAEB | Niet-DAEB |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| Vaste activa | | |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.399.785 | - |
| | <u>4.399.785</u> | <u>-</u> |
| Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.738.683.660 | - |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | 98.947.147 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 11.704.045 | 19.837.894 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 6.513.387 | 4.205.283 |
| | <u>1.756.901.092</u> | <u>122.990.324</u> |
| Financiële vaste activa | | |
| Deelnemingen | - | 94 |
| Interne Lening | 28.000.000 | - |
| Te vorderen subsidies | 46.571 | - |
| Optie premie derivaten | 1.389.815 | - |
| Latente belastingvordering | 5.819.942 | - |
| Overige vorderingen | 863.295 | - |
| Netto vermogenswaarde niet-Daeb | 84.459.349 | - |
| | <u>120.578.972</u> | <u>94</u> |
| | 1.881.879.849 | 122.990.418 |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | - | 547.533 |
| Materialen | - | - |
| | <u>-</u> | <u>547.533</u> |
| Vorderingen | | |
| Huurdebiteuren | 247.650 | 16.292 |
| Overheid | 26.126 | - |
| Vordering op groepsmaatschappij | - | - |
| Belastingen en sociale premies | 1.460.174 | - |
| Overige vorderingen | 429.821 | 1.200 |
| Overlopende activa | 3.190.968 | 723 |
| | <u>5.354.739</u> | <u>18.215</u> |
| Liquide middelen | | |
| | <u>15.918.563</u> | <u>9.871.757</u> |
| | 21.273.302 | 10.437.505 |
| Totaal | <u><u>1.903.153.151</u></u> | <u><u>133.427.923</u></u> |

| PASSIVA | 31/12/2018 | 31/12/2018 |
|---|----------------------|--------------------|
| Eigen vermogen | | |
| Overige reserves | 429.112.972 | 58.785.498 |
| Wettelijke reserves | 25.673.851 | |
| Herwaarderingsreserve | 907.428.941 | 25.673.851 |
| | 1.362.215.764 | 84.459.349 |
| Egalisatierekening | | |
| Egalisatierekening subsidies | 46.571 | |
| | 46.571 | - |
| Voorzieningen | | |
| Voorziening onrendabele investeringen | 457.000 | - |
| Voorziening latente belastingverplichting | 914.300 | - |
| Voorziening overig | - | - |
| | 1.371.300 | - |
| Langlopende schulden | | |
| Leningen overheid | 22.500.901 | - |
| Leningen kredietinstellingen | 436.183.293 | - |
| Interne lening | - | 26.000.000 |
| Derivaten | 21.346.969 | - |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 11.770.075 | 19.738.938 |
| Overige langlopende verplichtingen | 53.070 | 174.387 |
| | 491.854.308 | 45.913.325 |
| Vlottende passiva | | |
| Kortlopende schulden | | |
| Schulden aan overheid | 2.191.256 | - |
| Schulden aan kredietinstellingen | 22.893.377 | - |
| Schulden aan leveranciers | 1.378.316 | 3.628 |
| Schulden aan Groepsmaatschappij | - | 2.000.000 |
| Belastingen en sociale premies | 7.828.522 | 624 |
| Overige schulden | 326.953 | - |
| Overlopende passiva | 13.046.784 | 1.050.997 |
| | 47.665.208 | 3.055.249 |
| Totaal | 1.903.153.151 | 133.427.923 |

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

| Omschrijving | DAEB | | Niet-DAEB | |
|--|------|--------------------|------------------|-------------------|
| | ref. | Boekjaar 2018 | Boekjaar 2018 | Boekjaar 2018 |
| Huuropbrengsten | | 95.884.282 | | 5.351.257 |
| Opbrengst Servicecontracten | | 2.723.987 | | 147.788 |
| Lasten Servicecontracten | | 2.623.593- | | 131.233- |
| Overheidsbijdragen | | 9.189 | | - |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | 10.954.783- | | 588.388- |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | 27.059.677- | | 1.333.905- |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | 16.206.332- | | 428.888- |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 41.773.073 | | 3.016.631 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | - | | 645.998 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | - | | 501.298- |
| Toegerekende organisatiekosten | | - | | 10.481- |
| Toegerekende financieringskosten | | - | | - |
| Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | - | | 134.219 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 5.516.019 | | 5.402.982 |
| Toegerekende organisatiekosten | | 55.779- | | 38.431- |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | 5.250.234- | | 4.483.665- |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 210.006 | | 880.886 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 2.722.000- | | 68.850- |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 90.917.422 | | 7.696.726 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 207.378 | | 112.598 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 88.402.800 | | 7.740.474 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 163.874 | | - |
| Kosten overige activiteiten | | 189.652- | | - |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 25.778- | | - |
| Overige organisatiekosten | | 519.426- | | 13.824- |
| Leefbaarheid | | 1.100.753- | | - |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | | 2.445.768- | | - |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 25.421 | | 382 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | 15.836.981- | | - |
| Rentebaten interne lening | | 980.000 | | 980.000- |
| Saldo financiële baten en lasten | | 17.277.328- | | 979.618- |
| Resultaat voor belastingen | | 111.462.594 | | 10.778.768 |
| Belastingen | | 13.095.126- | | 689.217- |
| Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen | | - | | 64- |
| Resultaat niet Daeb Tak | | 10.089.487 | | - |
| Resultaat na belastingen | | 108.456.955 | | 10.089.487 |

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

| | Daeb | Niet Daeb |
|--|----------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huren | 95.915 | 5.433 |
| Vergoedingen | 2.835 | 128 |
| Overheidsontvangsten | 9 | - |
| Overige bedrijfsontvangsten | 532 | - |
| Ontvangen interest | 1.006 | - |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | <i>100.297</i> | <i>5.561</i> |
| Erfpacht | 2 | - |
| Betalingen aan werknemers | 8.683 | 463 |
| Onderhoudsuitgaven | 25.755 | 1.285 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 12.768 | 695 |
| Betaalde interest | 15.963 | 980 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 1.039 | 55 |
| Verhuurdersheffing | 9.554 | 146 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 234 | - |
| Vennootschapsbelasting | 9.490 | 500 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | <i>83.488</i> | <i>4.124</i> |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 16.809 | 1.437 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 5.943 | 2.933 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | - | 2.628 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | - | - |
| Verkoopontvangsten grond | - | 150 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | - | - |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | <i>5.943</i> | <i>5.711</i> |
| Nieuwbouw huur | 16.910 | - |
| Verbeteruitgaven | 9.776 | 62 |
| Aankoop | - | - |
| Nieuwbouw verkoop | - | - |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | - | 1.896 |
| Sloopuitgaven | 36 | - |
| Investerings overig | 80 | - |
| <i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i> | <i>26.802</i> | <i>1.958</i> |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i> | <i>20.859-</i> | <i>3.753</i> |
| FVA | | |
| Ontvangsten verbindingen | - | 233 |
| Ontvangsten overig | 2.014 | - |
| Uitgaven verbindingen | - | - |
| Uitgaven overig | 100 | - |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i> | <i>1.914</i> | <i>233</i> |
| Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten | 18.945- | 3.986 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 39.000 | - |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | - |
| Aflossing geborgde leningen | 24.269 | - |
| Aflossing ongeborgde leningen | 6.205 | 2.000 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | 8.526 | 2.000- |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 6.390 | 3.423 |
| Wijziging kortgeld | -0 | - |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 9.528 | 6.449 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 15.918 | 9.872 |

Overige gegevens

I Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van Stichting Accolade staat het volgende vermeld:

De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet.

Het resultaat wordt aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

J Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Accolade

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Accolade een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit financieel jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Accolade te Heerenveen ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

FY6EDH34NJTM-1961435372-29

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Burgemeester Roelenweg 13G, 8021 EV Zwolle, Postbus 513,
8000 AM Zwolle
T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening vanaf pagina 145 en pagina 163. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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 het financieel jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- stevige opgaven;
- het bestuursverslag;
- de 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 35 en 36 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 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 stevige opgaven, het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Accolade

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Accolade een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit financieel jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Accolade te Heerenveen ('de toegelaten instelling') gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

FY6EDH34NJTM-1961435372-29

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Burgemeester Roelenweg 13G, 8021 EV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle

T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Stichting Accolade

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de 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.

Download

Bestuursverslag (pdf)

Factsheet per gemeente (pdf)

- [Smallingerland](#)
- [Dantumadiel](#)
- [De Fryske Marren](#)
- [Heerenveen](#)
- [Noardeast-Fryslân](#)
- [Súdwest-Fryslân](#)
- [Tytsjerksteradiel](#)
- [Waadhoeke](#)

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

Colofon

Dit bestuursverslag 2018 is een uitgave van:

Accolade

Postbus 341

8440 AH Heerenveen

www.accolade.nl

Redactie

Afdeling Communicatie & Marketing Accolade

Vormgeving

Accolade

iWink

Website

Kirra Jaarverslag

www.kirra.nl

Begrippenlijst

Auditcommissie

De belangrijkste taak van de auditcommissie is enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van Accolade en de wijze van totstandkoming. En anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

AVE-team

AVE staat voor integrale **Aanpak ter Voorkoming van Escalatie** bij huishoudens met oplopende problematiek. Het AVE-team heeft als doel het voorkomen van escalatie van (psycho)sociaal-maatschappelijke problemen en het beperken/beëindigen van escalerende situaties.

AW

Autoriteit Woningcorporaties

AZC

Asielzoekerscentrum

BHV

BHV staat voor bedrijfshulpverlener.

Elk bedrijf is volgens de Arbo-wet verplicht te zorgen voor een goede bedrijfshulpverlening. Zo kan direct worden ingegrepen tijdens een brand of andere calamiteit.

BTIV

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting

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. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooiën. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van niet-daebwoningen (dus woningen in het geliberaliseerde segment) in een herstructureringswijk gewenst is om een qua inkomenssamenstelling meer gemengde bevolking te krijgen. Deze activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

HDBF

Huurdersbelangenvereniging De Bewonersraad Friesland

Ho-stess

Dit zijn de gezamenlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek.

ICR

Rentedekkingsgraad (Interest Coverage Rate)

KPI

Kritieke Prestatie Indicator

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

Ministerie van ILT

Ministerie van Inspectie Leefomgeving en Transport

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.

RI&E

Risico-inventarisatie en -evaluatie. Dit is een overzicht van alle risico's die in een bedrijf kunnen voorkomen. Met een RI&E kan een bedrijf gestructureerd de risico's aanpakken om zo de kans op arbeidsgerelateerde gezondheidsklachten en ongevallen tot een minimum te beperken.

RvB

Raad van Bestuur

De directeur-bestuurders Jeriça Hartholt 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.

Statushouders

Voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning.

Streefhuur

Deel van de maximale huurprijs van een woning, waar de ontwikkeling van de huurprijs beleidsmatig naartoe streeft, weergegeven in percentage van de maximale huurprijs.

SVB

Strategisch Voorraad Beheer

VPB

Vennootschapsbelasting

VTW

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

VE

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 dakreparatie of schilderen van de gevel.

WGA

Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten

WNT

Wet Normering Topinkomens

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw