

Jaarstukken 2022



accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

| | |
|--|------------|
| Inhoudsopgave | 2 |
| A Bestuursverslag | 4 |
| 1. Voorwoord | 5 |
| 2. Thema's en doelen | 7 |
| 3. Onze dienstverlening | 14 |
| 4. Onze organisatie | 16 |
| 5. Verslag Ondernemingsraad | 21 |
| 6. Financieel gezond blijven | 22 |
| Financiën | 22 |
| Assetmanagement | 31 |
| Governance, risicomanagement en compliance | 33 |
| 7. Verslag Raad van Commissarissen | 36 |
| 8. Verklaring RvB en RvC | 42 |
| B Jaarrekening | 43 |
| 1. Balans per 31 december 2022 | 44 |
| 2. Winst- en verliesrekening over 2022 | 46 |
| 3. Kasstroomoverzicht | 47 |
| 4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening | 49 |
| 5. Toelichting op de balans | 73 |
| 6. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening | 103 |
| 7. Gebeurtenissen na balansdatum | 120 |
| 8. Overige informatie | 121 |
| 9. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB | 125 |
| C Overige gegevens | 135 |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 136 |
| D Bijlagen | 145 |
| 2022 in cijfers | 146 |

| | |
|-----------------------|------------|
| Kengetallen | 147 |
| E Factsheets | 149 |
| Factsheets | 150 |
| Begrippenlijst | 153 |

A

Bestuursverslag



accolade

helemaal
je eigen plek

1. Voorwoord



Het jaar 2022 was een jaar van beweging. Onze huurders ontvingen we weer op onze baliepunten. We konden weer naar kantoor. We benoemden een nieuw managementteam. De landelijke prestatieafspraken brachten dynamiek op regionaal niveau.

Pandemie

Alleen de eerste maanden zaten we nog in de greep van het coronavirus. In maart werden alle beperkende maatregelen opgeheven. Ons team Dagelijks Onderhoud en mutatiemedewerkers konden weer volop in de woningen aan de slag. We openden de deuren van onze baliepunten en hadden weer inloopuren voor onze huurders. En collega's van Accolade troffen elkaar weer op kantoor.

Nieuwe organisatiestructuur

Op 1 mei voerden we de nieuwe organisatiestructuur in. De organisatiestructuur versterkt de cultuur van eigen regie en eigenaarschap. We hebben nu meer afdelingen en per afdeling minder medewerkers. Zo kan elke manager voldoende aandacht geven aan zijn of haar medewerkers. We breidden de organisatie uit met een afdeling Strategie & Beleid. Omdat ontwikkelingen in de buitenwereld vragen om breder en meer integraal advies.

Afschaffing verhuurderheffing

2022 is het jaar dat de verhuurderheffing is verminderd. In 2023 schaft de overheid de verhuurderheffing helemaal af. Hierdoor komt geld vrij. Geld dat we in kunnen zetten voor onze volkshuisvestelijke taak. Vooruitlopend op het extra werk creëerden we extra banen. De extra banen leidden tot interne doorstroming en nieuwe collega's. Als werkgever zijn we trots op de ruime belangstelling voor de vacatures.

Nationale prestatieafspraken

In de zomer stemden de leden op het Aedescongres, waaronder Accolade, in met de Nationale Prestatieafspraken van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit betekent onder andere uitbreiding van het aantal woningen, versnelde afbouw van de EFG-labels en (nog) meer aandacht voor aandachtsgroepen.

Gemeenten

In het voorjaar waren er gemeenteraadsverkiezingen. De nieuwe colleges van B&W startten na de zomer. Enkele gemeenten benutten het eerste jaar om de Woonvisie te actualiseren. Wij respecteren dat. Tegelijk hopen we niet dat het een rem zet op de realisatie van de (landelijke) prestatieafspraken.

Ontwikkeling

We hebben te maken met regionale demografische ontwikkelingen en landelijke prestatieafspraken. Dit maakt dat ons team Ontwikkeling het drukker heeft dan ooit. In 2022 werkten we aan de voorbereiding van ongeveer 300 woningen sloop/nieuwbouw en uitbreiding. We leverden zestien nieuwbouwhuizen op die in de plaats kwamen voor gesloopte woningen. Ook leverden we vier nieuwe huizen op op een nieuwe locatie (inbreiding).

Energiecrisis

De prijzen voor energie rijzen de pan uit. Voor veel van onze huurders betekent dit dat ze maandelijks moeilijker kunnen rondkomen. Helaas kunnen we niet alle woningen in een keer isoleren en verduurzamen. We deden en doen wat we kunnen. Het gemiddelde energielabel is B en het aantal woningen dat voldoet aan de standaard is ruim tien procent. Sinds november reed onze Bespaarbus langs de woningen met EFG-labels. Collega's brachten radiatorfolie, tochtstrips en isolatiemateriaal aan. Ook gaven ze bespaartips. Zo kwamen de huurders iets gemakkelijker de winter door.

Elze Klinkhammer & Friso de Roos

Bestuur Accolade

2. Thema's en doelen

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

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

1. We bouwen aan buurten waar je prettig woont

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn hierin belangrijk. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen. We stimuleren huurders om verantwoordelijkheid te nemen in hun omgeving. Hierdoor houden we samen met onze huurders de woonlasten in de hand.

2. We doen het samen

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

3. We zijn een toekomstgerichte organisatie

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

Hoe gaven we in 2022 invulling aan onze koers?

Om op deze speerpunten te sturen, werken we met vijf strategische doelen met de blik op 2025. Elk jaar vertalen we deze strategische doelen in meetbare jaardoelen. De rapportage is drie keer per jaar en staat in een Balanced Score Card. De onderwerpen van de strategische doelen voor Accolade zijn:

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

Hoe we invulling gaven aan de doelen 1 t/m 3 leest u hierna. In het hoofdstuk '[Onze organisatie](#)' leest u meer over onze organisatie. De financiën komen uitgebreid aan bod in het hoofdstuk '[Financieel gezond blijven](#)'.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Een deel van onze huurders heeft het financieel niet makkelijk. Zeker in deze tijden van hoge inflatie en hoge energieprijzen. Daarom blijven we de komende jaren keihard werken om voldoende betaalbare en passende huurwoningen te bieden. Maar we doen meer: we helpen bewoners bij het in balans krijgen van hun woonlasten.

Ervaar je voldoende financiële ruimte? Dan voel je meer ruimte om het leven op je eigen manier vorm te geven. Hierin werken we samen met onze gemeenten en huurdersverenigingen.

In 2022 gaven we op de volgende manieren aandacht aan betaalbaarheid.

Instrumentenkoffer Betaalbaarheid

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

Werkgroepen binnen gemeenten

In elke gemeente waar wij huurwoningen hebben, zijn werkgroepen actief om de Instrumentenkoffer vorm te geven. We maken samenwerkingsafspraken en spreken af welke acties we oppakken met elkaar. Deze afspraken en acties krijgen een plek in de Instrumentenkoffer. En in het bijbehorende uitvoeringsplan. Op deze manier bouwen we stap voor stap aan onze integrale samenwerking. In de ene gemeente zijn we daar verder mee dan in de andere. Maar overal werken we eraan.

Welke acties deden we concreet vanuit de Instrumentenkoffer?

- **Campagne Geldzorgen? Kom in actie**
In De Fryske Marren lanceerden we een gezamenlijke [communicatiecampagne](#). Zo wilden we huurders met financiële zorgen beter bereiken. En de drempel verlagen om hulp te zoeken.
- **VoorzieningenWijzer**
Ook maakten tientallen huurders in De Fryske Marren gebruik van de [VoorzieningenWijzer](#). De VoorzieningenWijzer is een slimme applicatie die alle (gemeentelijke) regelingen en toeslagen kent. Tijdens een persoonlijk adviesgesprek met een inwoner brengt een consulent in kaart waar iemand recht op heeft. Ook helpt deze consulent met de aanvraag. In Smallerland startten we in 2022 met de thema's 'Communicatie en VoorzieningenWijzer'. De uitvoering komt in 2023.
- **Nieuw armoede- en schuldenbeleid**
In Súdwest-Fryslân ontwikkelt de gemeente een nieuw armoede- en schuldenbeleid. Wij zijn daar nauw bij betrokken. Onze samenwerking met de gemeente krijgt in het beleid een duidelijke plek.
- **Gastles 'Op jezelf'**
In Súdwest-Fryslân ontwikkelden we met verschillende partijen een gastles 'Op jezelf' voor jongeren op het voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs. De gastles gaat over goed omgaan met geld en wonen. Vanaf 2023 geven corporaties deze gastlessen in verschillende gemeenten in ons werkgebied op scholen die hierin interesse hebben.
- **Energiearmoede**
Ook stemden we met alle gemeenten onze inzet en samenwerking af rondom het thema 'energiearmoede'. In november 2022 begon onze ['Bespaarbus'](#) te rijden langs al onze E, F, G label woningen. In totaal bezochten wij ruim 200 woningen en brachten radiatorfolie, tochtstrippen en brievenbusborstels aan. De hoge energieprijzen en de inflatie kunnen we niet veranderen. Maar we kunnen mensen in een woning met een laag energielabel wel een handje helpen.

Vroegsignaleringsafspraken met gemeenten

In 2021 maakten we vroegsignaleringsafspraken met al onze gemeenten. Het doel is dat de gemeenten zo vroeg mogelijk in beeld krijgen wie betalingsachterstanden heeft. Zo kunnen ze de inwoner helpen bij het op orde krijgen

van zijn of haar financiën. Maandelijks leveren wij hiervoor onze huurachterstanden aan. Inmiddels is een waardevolle samenwerking ontstaan met de vroegsignaleerders van de gemeenten. De lijnen zijn heel kort en op deze manier konden we samen al vele huurders helpen. Maar we blijven dit evalueren en optimaliseren.

Maatwerk geboden

Ook in 2022 stond uiteraard de deur open voor huurders die betalingsproblemen kregen. Bijvoorbeeld door de hoge inflatie en energielasten. Met zo'n 73 huurders hadden we nauw contact. We boden hun een luisterend oor. Ook gingen we samen op zoek naar een oplossing. We konden alle huurders helpen. Bijvoorbeeld door uitstel van betaling, veranderen van de incassodatum of met een betalingsregeling. Verder brachten we mensen in contact met de gemeente of een andere instantie. En in De Fryske Marren boden we verschillende huurders de VoorzieningenWijzer aan.

Beschikbaarheid

Het Fries Sociaal Planbureau publiceerde ook in 2022 een rapport op hun website. Dit gaat over de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huur in de provincie. Hieruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen nog steeds toeneemt. Deze cijfers zijn belangrijke input voor ons. We nemen dit mee in de prestatieafspraken.

Nieuwbouwlocaties

Net als in 2021 voerden wij in 2022 intensieve gesprekken met de gemeenten over nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Want de wachttijden voor sociale huurwoningen lopen nog steeds op. Om te kunnen bouwen zijn we afhankelijk van nieuwbouwlocaties. En die zijn meestal van de gemeenten. In 2022 leidden deze gesprekken tot een uitbreiding van 27 nieuwbouwwoningen.

Dit is alleen niet genoeg. Zo hebben we de ambitie om tot 2032 841 nieuwe huizen te bouwen. Deze ambitie kunnen we nog maar voor 42 procent invullen. Dit komt omdat we nog geen zicht hebben op meer nieuwbouwlocaties. Vooral in de gemeenten Súdwest-Fryslân en Heerenveen blijft de beschikbaarheid van locaties achter op de behoefte. We blijven de gemeenten vragen naar geschikte en betaalbare grondlocaties. De roep om meer woningen vanuit Den Haag gaat ons hierbij waarschijnlijk helpen.

2. Duurzaamheid

Helemaal je eigen plek. Die behoefte hebben onze huurders nu, maar ook generaties daarna. Daarom kijken we verder dan vandaag en houden nu al rekening met morgen. Daarbij past dat we bijdragen aan een schone aarde. We willen het milieu zoveel mogelijk ontzien. Door onze woningen energiezuinig te maken dragen we daaraan bij. In 2022 leverden we het Programma Verduurzaming op. Hierin beschreven we hoe we de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Met als einddoel een aardgasloze woningvoorraad.

Isoleren en zonnepanelen

In 2022 gingen we door met het verduurzamen van onze woningen. Dit doen we door woningen te isoleren en zonnepanelen aan te brengen. Voor onze huurders zorgt dit voor beheersbare woonlasten. In totaal brachten we bij 1.150 woningen isolatie aan en 580 woningen kregen zonnepanelen. We hebben minder zonnepanelen geplaatst dan we wilden. Dit komt omdat er geen capaciteit was bij netbeheerder Liander. Ook waren er begin 2022 leveringsproblemen met de panelen. We hebben nu gekozen voor één leverancier van zonnepanelen. Dit moet de leveringszekerheid verhogen. Ook zijn we bezig om procesafspraken te maken met Liander. Zodat zij op tijd genoeg netcapaciteit hebben.

Verduurzamen betekent meer dan alleen isoleren en zonnepanelen plaatsen. We richten ons ook op logistiek, een groene omgeving en circulair bouwen. Hiervoor stelden wij een aantal jaren geleden vier duurzaamheidsregisseurs aan. Ook in 2022 bereikten zij weer mooie resultaten. Hieronder noemen we een aantal:

Circulariteit:

- Samen met Thús Wonen en Vereniging Circulair Fryslân ontwikkelden we het Fries Circulair Programma. Dit programma is voor alle leden van de Vereniging Friese Woningcorporaties.
- Op uitnodiging van Vereniging Circulair Fryslân ondertekenden we het biobased isolatiepact.
- Samen met een aantal RGS-partners hebben we het project De Circulaire Keuken van Chainable nieuw leven ingeblazen

Groene omgeving:

- We ondertekenden het bijenpact.
- We stelden een actieplan op voor het vergroenen van de omgeving van onze huurders. Onze focus ligt hierbij op eerst zelf vergroenen en het goede voorbeeld geven. Daarna gaan we met huurders aan de slag.
- Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân organiseerden we een geslaagde pilot 'groene voortuinen'. Hierbij zijn meer dan vijftig betegelde voortuinen omgevormd tot groene voortuin.

Samenwerken en verbinden

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

Weer Thuis

Begin 2022 ondertekenden we het convenant Weer Thuis. Dit deden we met corporaties, huurdersverenigingen, gemeenten en zorgpartijen uit Friesland. Hiermee willen we mensen laten doorstromen uit de beschermde woonvorm en maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning.

Voldoende goede woningen verspreid over de provincie en passende ondersteuning zijn hierin van belang. Maar vooral ook de (lokale) samenwerking om te zorgen voor een 'zachte landing in de wijk'. Hierover maakten we afspraken met onze gemeenten. Zo bieden we bewoners een optimale kans van slagen. De uitvoering kende eerst een opstartperiode. In 2022 bemiddelden we voor zes kandidaten. We zochten voor hen een huis en boden deze aan.

Statushouders

We leveren graag een bijdrage aan de taakstelling van de gemeenten. Aan zo'n 180 statushouders boden we in 2022 een thuis. We evalueerden periodiek hierover met gemeenten, provincie, COA en vluchtelingen. Gemeenten moeten de komende tijd steeds meer statushouders een woning bieden. Op ons verzoek proberen gemeenten dan ook huisvestingsmogelijkheden te ontwikkelen buiten de corporaties. In 2023 wordt dit vast duidelijker.

Langer Thuis

Het aantal ouderen neemt sterk toe de komende jaren. We ontwikkelden daarom de 'Aanpak Langer Thuis'. In het kort ziet de aanpak er zo uit:

1. Zicht op kwaliteit en toekennen

Langer Thuislabels:

- kwalitatieve inventarisatie gelijkvloers bezit met Accolade Meetlat;
- strategiebepaling: welke woningen zijn geschikt voor Langer Thuis? Welke gaan we geschikt(er) maken de komende jaren? Welke woningen gaan we verhuren aan andere doelgroepen;
- toekennen Langer Thuislabels aan geschikte woningen.

2. Volle inzet op marketing en verhuur

- uitrollen bewustwordingscampagne;
- aantrekkelijke promotie van ons Langer Thuisbezit op FrieslandHuurt, ongeacht beschikbaarheid;
- Langer Thuiswoningen gericht toewijzen aan de doelgroep.

3. Gaan voor persoonlijk contact en maatwerk

- persoonlijk contact: individuele gesprekken en inregelen twee 'Langer Thuisexperts';
- maatwerk toepassen, bijvoorbeeld: hulp bij inschrijven, kleine woningaanpassingen vanuit Langer Thuis Pakket, hulp bij doorstroming.

We zijn volop bezig met deze aanpak. Verdere uitvoering volgt in 2023.

Leefbare wijken en buurten

- In 2022 startte het project 'Schoolstraat 10'. Bij dit project laten we een groep aspirant-bewoners zelf hun droomwoning en omgeving ontwerpen. We betrekken omwonenden actief bij het proces. In 2023 loopt het project nog door.
- In Jubbega betrokken we bewoners bij het oprissen van de natuurtuin en het plaatsen van een bloesemboom.
- Onze nieuwbouwwoningen aan de Nachtegaalstraat in Drachten kregen de modernste installaties. Om huurders te leren hoe zij hiermee kunnen omgaan, maakten we een instructiefilm.
- Een aantal aanleunwoningen in Heerenveen kreeg deuren met een DOM-systeem. Zo kunnen bewoners gemakkelijker naar binnen met een scootmobiel of rolstoel. Ook zorgden we voor extra oplaadplekken voor de scootmobiele in de fietsenbergingen.
- De Froomackerflat in Franeker kreeg een grote opfrisbeurt. Zo kwamen er nieuwe vloeren, er werd gesausd en er kwam kunst aan de muur en nieuwe verlichting.

Belanghouders

Een eigen plek vraagt de inzet van velen. Vanuit onze belangrijkste taak 'wonen' zoeken we daarom actief de samenwerking op met onze belanghouders. Denk hierbij aan bewoners, huurdersverenigingen, lokaal bestuur, collega-corporaties, welzijnsorganisaties, zorginstellingen en andere partners.

Verbinding met onze huurders

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

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

Regelmatig is er overleg op lokaal niveau met de huurdersverenigingen. Op voordracht van de huurdersverenigingen zitten twee commissarissen in de RvC. Elk jaar overleggen de RvC en de huurdersverenigingen minimaal één keer met elkaar. Wij steunen de huurdersverenigingen financieel. En we bieden hun de mogelijkheid om de kwaliteit op orde te houden. In 2022 droegen we afgerond € 126.000 bij.

We bespraken veel onderwerpen op bestuurlijk niveau met HO-STESS en het Overlegpodium in 2022. Ook in 2022 betrokken we onze huurdersverenigingen eerder bij adviesaanvragen. We trokken samen op. Hieronder staan een aantal onderwerpen die we met elkaar bespraken:

- huurverhoging 2022 (advies);
- visitatierapport 2017-2020;
- energiearmoede;
- het bod en de prestatieafspraken 2023 per gemeente (advies);
- begroting 2023;
- signaleringslijst ongewenst huurdersgedrag (advies);
- verkoopstop niet-daeb (advies);
- woningruil (met Bewonersraad);
- enquête verduurzamen (met De Bewonersraad).

Vorig jaar onderzochten we met een vragenlijst de klanttevredenheid onder huurders rondom het thema 'verduurzaming'. In november hielden we twee discussieavonden. Dit deden we samen met De Bewonersraad Friesland en de huurdersvereniging Franeker. We gingen in gesprek met huurders over de uitkomsten.

Verbinding met gemeenten

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

Met de volgende gemeenten hebben wij prestatieafspraken lopen of gemaakt:

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

Verbinding met andere corporaties

We werken veel samen met andere woningcorporaties en richten ons sterk op Friesland. We voelen ons medeverantwoordelijk voor de provincie. Zo bieden we met vier andere woningcorporaties onze woningen aan op www.frieslandhuurt.nl.

- We doen mee aan het Intercollegiaal overleg Noordoost. Bestuurders van corporaties uit het noorden en het oosten van het land bespreken met elkaar vraagstukken die leven in de regio. Dit is ontstaan uit de lobby en [campagne 'Scheef'](#). Daarin vroegen veertig corporaties uit het noorden en oosten aandacht voor de opgaven in onze regio's. In 2022 zijn de opgaven vanuit deze lobby succesvol geland in de Nationale Prestatieafspraken.

- We zijn lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties. De VFW is een samenwerkingsverband van Friese Woningcorporaties. Op provinciaal niveau is de VFW gesprekspartner voor overheden en maatschappelijke organisaties. De VFW zorgt voor (kennis)ontwikkeling op het brede vlak van wonen. De VFW versterkte in 2022 de onderlinge samenwerking. De VFW werkt samen aan verduurzaming waarbij corporaties verschillende pilots uitvoeren. In 2022 startte een provinciebreed woonlastenonderzoek. Daarnaast meten we in VFW-verband de vraagdruk op de Friese woningmarkt in samenwerking met het Fries Sociaal Planbureau.
- We doen mee in de Noorderlingen. Noordelijke corporatiesbestuurders komen samen om over een actueel thema te praten. Zo leren ze van elkaar.
- Wij zijn participant van het veiligheidshuis en het doorbraakteam. Deze hebben als doel snel in te grijpen bij ernstige overlastsituaties. De gemeente schaaft op naar het veiligheidshuis. Dit hoeft niet alleen bij ernstige overlastsituaties. Maar het kan ook bij grote zorgen om de huurder. Bijvoorbeeld door verward gedrag, waarbij de veiligheid van de huurder en/of omgeving in gevaar is. In 2022 is in Heerenveen één keer opgeschaald. Het ging om een ontruiming vanwege huurachterstand. Door de goede samenwerking tussen alle partijen verliep dit rustig. En in Leeuwarden is een vangnet voor de huurder gecreëerd. In Drachten is als gevolg van een dreigende escalatie, onder regie van het veiligheidshuis, een huurder verhuisd naar een woning van een andere corporatie.
- Wij zijn lid van Circulair Friesland. Hun missie is om in 2025 één van de meest onderscheidende circulaire transitieagenda's te hebben. Gericht op een aantal specifieke thema's die leven in de regio. Deze ambitie in Friesland sluit mooi aan bij die van Accolade. Het helpt ons de goede duurzame stappen te zetten.
- Wij doen met Friese gemeenten en corporaties mee met het landelijke actieprogramma [Weer Thuis!](#) Dit programma zorgt voor een soepele overgang voor mensen die uit 24-uurs situaties weer zelfstandig gaan wonen.
- Wij nemen deel aan het project Kamers met Kansen (KmK) van Zienn. KmK is er voor jongeren van ROC's die niet aan studeren toe komen. Bijvoorbeeld door problemen thuis, op school en/of door schulden. KmK biedt ze een woonplek en een steun in de rug bij wonen, leven en leren. Het doel is, dat de jongere een diploma haalt. Wij bieden vier woningen aan in Heerenveen en vier in Smalingerland. Binnen deze woningen is geregeld doorstroming.

3. Onze dienstverlening

Halverwege maart werden alle coronamaatregelen ingetrokken. We bemensten onze balies weer als vanouds. We werken flexibel, deels op kantoor en deels thuis. We handelden 58.170 inkomende telefoongesprekken af.

Klanttevredenheid

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

We meten de klanttevredenheid bij de volgende gebeurtenissen:

1. bij nieuwe huurders (het betrekken van een woning);
2. bij huurders die de huur hebben opgezegd;
3. wanneer een reparatieverzoek is gedaan;
4. wanneer we groot onderhoud hebben gedaan.

In 2022 gaven meer dan 2.300 huurders ons feedback. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:

- een 7,9 voor het betrekken van een woning;
- een 7,4 voor het verlaten van een woning;
- een 8 voor reparatieverzoeken;
- een 7 voor groot onderhoud.

Hoger cijfer bij nieuwe huurders

1.053 huurders betrokken een woning. Het cijfer voor het betrekken van een woning steeg van 7,4 naar 7,9. Hiermee scoren we hoger dan het landelijke gemiddelde van 7,7. Dit komt net als vorig jaar vooral doordat de onderhoudsstaat verbeterde. De komende jaren blijven we onze woningen duurzamer maken. En we voeren ander groot onderhoud uit. Hiermee hopen we de tevredenheid over de staat van de woning de komende jaren te blijven verhogen.

Kleine daling in tevredenheid door ontbreken fysieke inspectie

1.210 huurders zegden de huur op. We zagen een kleine daling van 0,1 in de tevredenheid. Dit was net als vorig jaar het gevolg van onze aangepaste dienstverlening. We deden nog steeds minder fysieke voorinspecties.

We scoren een 8 voor reparatieverzoeken

De waardering voor uitgevoerde reparatieverzoeken steeg naar een 8. Hiermee scoren we beter dan het landelijke gemiddelde van 7,7. We sturen vooraf een bericht om de huurder te herinneren aan de afspraak. Onze huurders waarderen dit. Het werkt bovendien kostenbesparend, omdat we minder huurders niet thuis treffen.

Voor groot onderhoud scoren we een 7

De waardering voor groot onderhoud bleef met 7,0 gelijk aan vorig jaar.

Nieuwe klantvisie voor betere dienstverlening

In 2023 werken we aan een vernieuwde klantvisie. Aan de hand hiervan verbeteren we onze dienstverlening verder.

MijnAccolade

In 2022 verbeterden we ons online huurdersportaal MijnAccolade. De mogelijkheden op een rij:

- Mijn persoonlijke gegevens – hier staat een overzicht van persoonlijke gegevens.
- Mijn contracten – hier staan de contractgegevens en kan de huurder de woning opzeggen. Ook kan de huurder hier een woningaanpassing aanvragen en de woningwaardering inzien.
- Huurspecificatie – de huurder kan deze direct downloaden.
- Betalingen – de huurder kan betalingen en nota's bekijken. En de huur online betalen. Ook kan de huurder hier een betalingsregeling treffen.
- Mijn correspondentie – hier staat alle post van en naar ons op een rij.
- Onderhoud – hier maakt de huurder een afspraak voor een reparatie of wijzigt deze afspraak.
- Contactformulier – hier kan de huurder een vraag stellen.

Meer huurders actief op MijnAccolade

We gingen actief aan de slag met het verhogen van het aantal MijnAccolade-accounts. In december bereikten wij de mijlpaal van 8.000 actieve gebruikers. In 2023 gaan we door met de acties om het aantal verder te verhogen.

FrieslandHuurt

Wij bieden onze beschikbare woningen al een aantal jaren aan via de [website FrieslandHuurt.nl](https://www.frieslandhuurt.nl). Hierin werken we samen met Elkien, Wonen Noordwest Friesland en Woonzorg Nederland. Zo kunnen woningzoekenden met één inschrijving in een steeds groter woningaanbod zoeken.

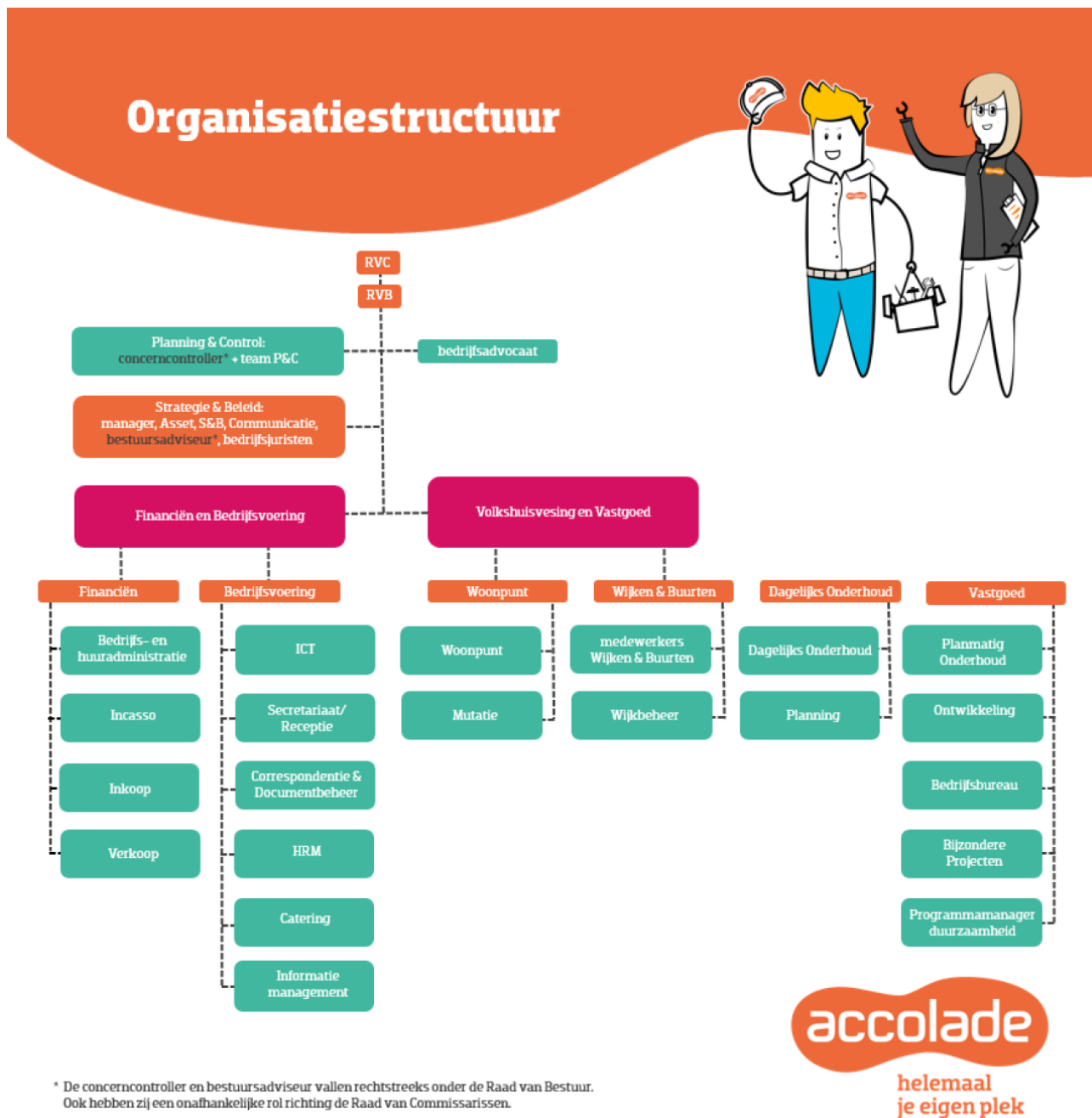
Klachten

We stelden in september een Klachtencoördinator aan. In 2022 ontvingen we 124 klachten. Deze brachten we met terugwerkende kracht in kaart. Ook richtten we een verbeterteam op.

4. Onze organisatie

Algemeen

In 2022 pasten we de topstructuur van de organisatie aan. Dit deden we na input van de medewerkers én met een positief advies van de Ondernemingsraad. Het organogram kwam er als volgt uit te zien:



Friso de Roos is verantwoordelijk voor Financiën & Bedrijfsvoering. Elze Klinkhammer gaat over Volkshuisvesting & Vastgoed. De nieuwe organisatiestructuur geeft een sterke basis voor de toekomst. De organisatie blijft plat. De managers hebben voldoende tijd en ruimte voor hun medewerkers omdat de teams niet te groot zijn.

Meer managers

De aanpassing zorgde voor een uitbreiding van het management. Bestaande managers solliciteerden naar een nieuwe plek. En een aantal medewerkers groeide door naar een managementfunctie. De plekken die overbleven werden door externe managers ingevuld. Op 1 september zat er een heel vernieuwd MT.

Team Digitale Informatievoorziening aangepast

Niet alleen de topstructuur veranderde. Ook voerden we een wijziging door bij het team Digitale Informatievoorziening. Dit deden we na een positief advies van de OR. We organiseerden het werk op deze afdeling anders. De vertrekkende medewerkers vonden een nieuwe uitdaging in de zorg.

Strategische personeelsplanning

In en na de zomermaanden trokken we veel nieuwe medewerkers aan. Door de afschaffing van de verhuurdersheffing kwam geld vrij voor nieuwbouw- en duurzaamheidsplannen. En om deze plannen uit te voeren zijn nieuwe medewerkers hard nodig. Gezien de drukte en de krapte op de arbeidsmarkt besloten we tijdig te werven.

Formatie

In deze tabel staat informatie over het aantal medewerkers en fte per 31 december 2022.

| Organisatie | Aantal medewerkers | Aantal fte |
|--------------------|--------------------|------------|
| Accolade | 184 | 162,15 |
| Loopbaaninitiatief | 2 | 1,23 |
| Totaal | 186 | 163,38 |

In 2022 namen we 42 nieuwe medewerkers aan. Voor zeventien medewerkers stopte het dienstverband bij Accolade.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage van Accolade voor 2022 was 4,2 procent. Er waren in 2022 157 nieuwe ziekmeldingen. In totaal zorgde dit voor 2.724 ziekte-dagen. Het verzuim was het laagst in september (3,8%) en het hoogst in maart (5,9%). Het verzuim was in lijn met de landelijke ontwikkeling. Zo zagen we de terugkeer van griep na de coronapandemie (griepgolf in maart en in december).

Hybride werken

Samen met de OR gaven we verder vorm aan hybride werken. Dit noemen wij Bewust Werken 2.0. We keken hoe we willen omgaan met de combinatie van thuiswerken en werken op kantoor. We willen een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven. Door uit te gaan van wensen en voorkeuren van medewerkers. Met een vragenlijst peilden we daarom de wensen van medewerkers. De meeste medewerkers kiezen ervoor om altijd één of meer dagen thuis te blijven werken.

Resultaat van het onderzoek was een eigen budget voor medewerkers om de thuiswerkplek in te richten. Deze regeling komt naast de al bestaande thuiswerkregeling. Ook op kantoor deden we aanpassingen om bijvoorbeeld in hybride vorm te kunnen vergaderen. Daarnaast breidden we het aantal volledig ingerichte werkplekken uit. En we verbeterden de wifi.

Duurzame inzetbaarheid

We willen dat medewerkers gezond, gelukkig en bekwaam hun werk doen. We organiseerden verschillende activiteiten die hieraan bijdragen. Medewerkers bepalen zelf of ze hieraan meedoen. Ook hebben ze zelf de regie over hoe ze duurzaam inzetbaar blijven. Door in jezelf te investeren blijf je fit in je werk. In het verbindingsgesprek bespreekt de medewerker met de leidinggevende hoe hij of zij werkt aan de toegevoegde waarde. Dit past bij het bewust werken. Het draagt bij aan duurzame medewerkers en daarmee aan een duurzame organisatie.

Orange Week

In de voorbije jaren werd de derde maandag in januari door Accolade omgebogen naar een Orange Monday. Na alle coronaperikelen pakten we in 2022 wat groter uit. We organiseerden een Orange Week. Op alle werkdagen hadden we een activiteit. Op maandag wandelbingo. Dinsdag was er een workshop Chi Kung. Woensdag hadden we een Accollege met als spreker Joost Rigter. Hij vertelde een uniek en heel herkenbaar verhaal over verandering. Op woensdag bakten we vanuit huis onder begeleiding van een kok een worteltaart in Heel Accolade Bakt. Donderdag en vrijdag stond in het teken van ons nieuwe leermanagementsysteem De Corporatie Academie. Medewerkers konden met de online training 'Doen waar je blij van wordt' kennis maken met dit nieuwe systeem.

Vitaliteitsbevorderende maatregelen

Medewerkers hebben invloed op hun eigen vitaliteit en daarmee hun duurzame inzetbaarheid. We geloven dat onze medewerkers het belangrijkste kapitaal vormen in onze organisatie. En dat investeren in vitaliteit gelukkige medewerkers, een hogere productiviteit, motivatie en dus rendement oplevert. Daarom organiseerden we wandel- en fietschallenges. Ook schonken we aandacht aan de Fiets naar je werkdag.

Health-check

In 2022 mochten alle medewerkers deelnemen aan een health check ofwel PMO (preventief medisch onderzoek). Een health-check geeft medewerkers inzicht in hun huidige vitaliteit. Zo kunnen ze gericht werken aan hun duurzame inzetbaarheid. Deelname was vrijwillig en anoniem. 108 medewerkers deden mee. Uit de resultaten blijkt onder andere dat slaap, bewegen, voeding, spanningsklachten en fysieke gesteldheid aandachtspunten zijn. In 2023 gaan we activiteiten organiseren om medewerkers te stimuleren en te faciliteren. Om zo hun vitaliteit en duurzame inzetbaarheid te verbeteren.

Personeelontwikkeling en opleidingen

We vinden belangrijk dat medewerkers continu werken aan hun ontwikkeling. In januari 2022 implementeerden we De Corporatie Academie. Dit is een digitale leeromgeving. Met een aanbod van meer dan 400 trainingen, webinars en e-learnings kunnen medewerkers direct aan de slag met leren en ontwikkelen. Daarnaast biedt het systeem de mogelijkheid om (verplichte) trainingen klaar te zetten voor medewerkers. We kunnen leerlijnen uitzetten en CAO-ontwikkeluren registreren. Medewerkers kunnen in de leeromgeving hun persoonlijk budget voor (functiegebonden) scholing inzien.

Ontwikkeluren

In de CAO Woondiensten staat dat iedere medewerker minimaal twaalf uur per jaar besteed aan zijn eigen ontwikkeling. In 2022 werkten de medewerkers van Accolade in totaal 4.836 uren aan hun ontwikkeling. Dit geeft een gemiddelde van 27 uren per persoon. Bijna alle medewerkers hebben de CAO-norm gehaald. Dat is een stuk meer dan het percentage van 2021 (58,6%). Toen konden veel (groeps)trainingen door corona niet doorgaan.

Samenwerking

Op het gebied van HR/personele zaken hebben we een aantal samenwerkingsverbanden in het Noorden van Nederland. Zo is daar [Loopbaaninitiatief](#): een samenwerking van 22 woningcorporaties in Noord-Nederland, gericht op loopbaanontwikkeling. Vanuit Loopbaaninitiatief zijn we aangesloten bij [Noorderlink](#). Noorderlink is een HR-samenwerkingsverband in het Noorden op het gebied van verbinding, ontwikkeling en mobiliteit. Er zitten ruim veertig grote organisaties bij. Het aanbod is vergelijkbaar met dat van Loopbaaninitiatief maar dan op grotere schaal.

Talent van het Noorden

In 2022 startte een nieuw traineeprogramma 'Talent van het Noorden'. Accolade doet hier samen met nog acht andere corporaties aan mee. Het traject is bedoeld om een nieuwe generatie binnen te halen. Een generatie met een frisse blik, energie en de drive om het verschil te maken. Daarnaast willen we graag jonge mensen houden voor het Noorden. De negen trainees kregen per 1 januari 2022 een twee jaar durend contract bij verschillende woningcorporaties.

Cao

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

Looptijd cao

Na zeven onderhandelingsronden bereikten cao-partijen in april 2022 een akkoord over een nieuwe cao. De nieuwe cao heeft een looptijd van twee jaar. Dit is van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2023.

Loonsverhoging

Per 1 januari 2022 ontvingen de medewerkers een loonsverhoging van 3 procent. Per 1 januari 2023 volgt nog een loonsverhoging van 2,4 procent. De afbouwregeling, die in de cao 2017-2018 is afgesproken, geldt ook in 2022. Deze regeling geldt voor de salarisschalen C t/m H en O. Voor medewerkers die op of na 1 augustus 2018 in dienst komen, geldt een lager maximumsalaris. Voor de andere medewerkers geldt een aanpassingsregeling.

Generatiepact

In 2019 ging de Generatiepactregeling in. Deze regeling is vanaf 2022 met drie jaar verlengd. Corporaties kunnen in overleg met de Ondernemingsraad in positieve zin afwijken van de standaard 80-90-100-regeling. Wij bieden medewerkers een ruimere regeling aan. Medewerkers vanaf 60 jaar kunnen meedoen aan de regeling of voor een andere uren- of geldverdeling kiezen. Men moet minimaal voor een 60-80-100-verdeling kiezen.

Aanvullend geboorteverlof

Vanaf 1 juli 2022 vult Accolade de UWV-uitkering voor het aanvullende geboorteverlof aan tot 85 procent van het loon.

PAWW-premie

Vanaf 1 februari 2019 betalen medewerkers een premie voor de Private Aanvulling van de WW en WGA. De premie voor 2021 is 0,4 procent. Vanaf juli 2019 tot en met december 2022 ontvingen alle medewerkers elke maand een toeslag op het brutosalaris. Deze toeslag is even hoog als de PAWW-premie. In 2022 bedroeg de premie 0,20 procent.

Werkkostenregeling

In de werkkostenregeling zijn alle vergoedingen en verstrekkingen aan medewerkers loon. Een aantal hiervan kan de werkgever opnemen in de vrije ruimte van de werkkostenregeling. Blijven de aangewezen vergoedingen en verstrekkingen binnen deze vrije ruimte? Dan betalen we geen belasting en premies over het betaalde bedrag.

In 2022 was de vrije ruimte over de eerste € 400.000 van de loonsom 1,7 procent. Over de rest was de vrije ruimte 1,18 procent van de loonsom. We namen € 93.880 (2021: € 92.110) aan vergoedingen en verstrekkingen in de regeling op. Dit zorgde voor een kleine overschrijding van de vrije ruimte met € 1.898.

5. Verslag Ondernemingsraad

Enthousiaste OR

De OR bestaat uit zeven leden. Op 15 november volgden ze de Training Digitale transformatie in Doorn. Ze bespraken de voor- en nadelen van de nieuwe digitale mogelijkheden en de rol van de OR hierin.

Hoe verliep de afstemming met medewerkers?

Ook in 2022 voerde de OR één-op-één gesprekken met medewerkers. Ook communiceert de OR met de medewerkers via intranet.

Directieoverleggen

De bestuurder en de OR kwamen zes keer (hybride) bij elkaar. Hierbij waren een van de directeur-bestuurders namens de directie aanwezig, de manager HRM en alle OR-leden.

De bestuurder vraagt de OR voor diverse onderwerpen om advies of instemming. Daarnaast praat de bestuurder de OR bij over de ontwikkelingen in de organisatie. Ook draagt de OR zelf onderwerpen aan. De overleggen zijn kritisch maar respectvol.

- aanvullende regeling generatiepact;
- thuiswerkregeling en -vergoeding;
- healthcheck;
- uitbreiding persoonlijk budget.
- reorganisatie team DIV inclusief transitieplan;
- herbenoeming vice-voorzitter RvC, de heer A.H.M. Gijsbers;
- organisatiestructuur.

Op alle aanvragen reageerde de OR met 'geen bezwaar'. Soms gaven ze aandachtspunten mee.

- persoonlijk budget
- ziekteverzuim
- diversiviteit/inclusiviteit
- kilometervergoeding
- strategische personeelsplanning
- reanimatiecursus
- wij-gevoel
- feestdagen ruilen
- werken op kantoor na corona
- medewerkersonderzoek
- lean
- vertrouwenspersoon

Projectenschouw met de RvC

Op 14 september was de jaarlijkse projectenschouw met de RvC. Deze startte in Heerenveen. Na de lunch bracht de groep lopend een bezoek aan de sloopwoningen aan de Azaleastraat. Daarna kregen de OR en de RvC uitleg over de funderingsproblemen van woningen in de Anjelierstraat. In Drachten bezochten ze het nieuwbouwproject aan de Geelgorsstraat.

6. Financieel gezond blijven

Financiën

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

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

In de jaren 2023 tot en met 2027 zijn de te verwachten investeringen in nieuwbouw huurwoningen € 155 miljoen. We verwachten daarvoor ruim 700 nieuwe huurwoningen te bouwen. Daar staat de sloop van 800 woningen tegenover. Daarnaast verwachten we ongeveer 300 huurwoningen te verkopen. We gaan bijna € 180 miljoen investeren om ons woningbezit te verduurzamen en verbeteren.

Weerstandsvermogen

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

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

Naast de criteria uit het gezamenlijk beoordelingskader hanteert het WSW een signaalwaarde van 35 jaar voor de terugverdientijd van de leningen. Deze wordt bepaald door de verhouding van nominale schuld ten opzichte van de operationele kasstroom.

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

Wij waarderen ons vastgoed op de balans op marktwaarde in verhuurde staat, volgens de full-versie methode. De totale marktwaarde van de activa in exploitatie eind 2022 is € 2.310 miljard. Eind 2021 was dit € 2.638 miljard.

Vermogenspositie Accolade op basis van marktwaarde

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 2,3 miljard | 2,6 miljard |
| Eigen Vermogen | 1,8 miljard | 2,2 miljard |
| Solvabiliteit | 78% | 80% |
| Loan-to-value | 18% | 16% |

Het WSW en de Aw hanteren de beleidswaarde.

Vermogenspositie Accolade op basis van beleidswaarde

| | 2022 | 2021 |
|----------------|-------------|-------------|
| Beleidswaarde | 1,2 miljard | 1,3 miljard |
| Eigen Vermogen | 0,7 miljard | 0,8 miljard |
| Solvabiliteit | 57% | 60% |
| Loan-to-value | 35% | 33% |

Ontwikkelingen marktwaarde en beleidswaarde

Het jaar 2022 kenmerkte zich door een stijgende rente waardoor de hype op de woningmarkt tot stilstand is gekomen. Voor onze woningportefeuille leidde dit tot een daling van de marktwaarde in verhuurde staat.

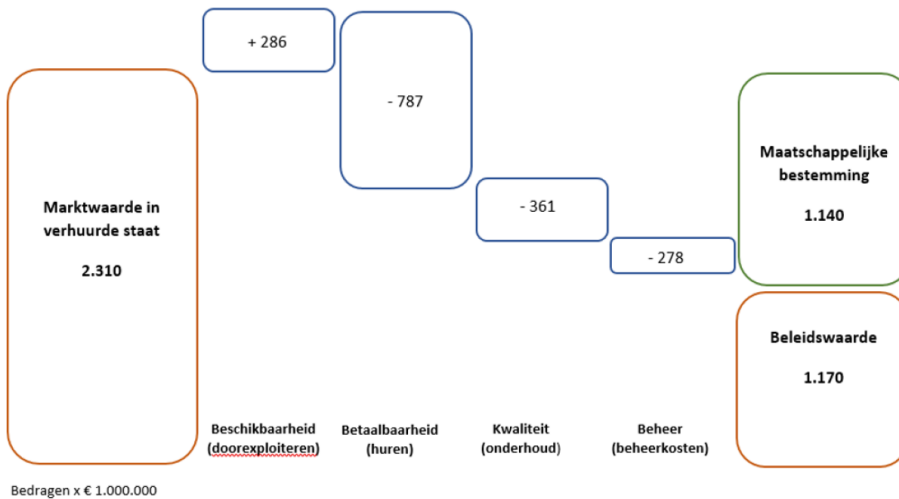
De totale waarde van de daeb-portefeuille is met € 315 miljoen afgenomen. Het heeft nu een waarde van € 2.310 miljoen. Dit betekent een waardedaling van 12 procent. Deze negatieve waardeontwikkeling komt vooral door een afgekoelde koopmarkt. De afgenomen vraag zorgt voor een daling van de zogenoemde leegwaarde van de vastgoedportefeuille. De oplopende rentestand speelt hierin een belangrijke rol.

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

In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met correcties voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer. Achtergrond hiervan is dat een woningcorporatie andere keuzes maakt of moet maken als het gaat om onderhoud, beheer en verhuur ten opzichte van een belegger. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde kun je zien als de maatschappelijke bijdrage die een woningcorporatie levert. Voor ons betekent dit een verschil van € 1.140 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat is namelijk € 2.310 miljoen en de beleidswaarde € 1.170 miljoen.

Het verschil van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde laten we zien in onderstaande afbeelding. We noemen dit ook wel de 'waterval' van marktwaarde naar beleidswaarde.

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



Waterval beleidswaarde 2022

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

Als we deze vier correcties verwerken op de marktwaarde, geeft dat een beleidswaarde van € 1.170 miljoen eind 2022.

Jaarresultaat

Het jaar 2022 sloten we af met een negatief resultaat.

| Jaarresultaat (bedragen x 1.000 euro) | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|----------------|
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 42.389 | 46.785 |
| Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | -151 | -0 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -1.266 | 3.597 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | -29 | -22 |
| Overige organisatiekosten | -1.095 | -8.771 |
| Leefbaarheid | -1.984 | -1.269 |
| Financiële baten en lasten | -8.243 | -8.870 |
| Belastingen | -8.015 | -1.436 |
| Genormaliseerd resultaat na belasting | 21.606 | 30.014 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | -336.792 | 480.570 |
| Jaarresultaat na Vpb | -315.186 | 510.584 |

Het jaarresultaat 2022 is ruim € 315 miljoen negatief. Dit is € 826 miljoen lager dan het resultaat 2021. Deze sterke daling komt voor het overgrote deel door de waardedaling van de vastgoedportefeuille terwijl dit in 2021 nog een grote stijging was.

Het genormaliseerde resultaat 2022 na belastingen (€ 21,6 miljoen) is € 8,4 miljoen lager. Deze daling komt voornamelijk door hogere belastingen. Het nettoresultaat uit de vastgoedexploitatie (€ 42,3 miljoen) laat vergeleken met 2021 een daling zien van € 4,4 miljoen. Deze daling komt grotendeels door hogere uitgaven voor onderhoud.

Rentabiliteit

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

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------|--------|
| Rentabiliteit eigen vermogen | -17,1% | 23,60% |
| Rentabiliteit vreemd vermogen | 3,40% | 3,30% |
| Rentabiliteit totaal vermogen | -11,80% | 21,30% |

Autoriteit woningcorporaties

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

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

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

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

Externe onafhankelijke accountant

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

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

Voor de definities of berekeningen wordt verwezen naar het onderdeel Weerstandsvermogen. Het WSW en de Aw beoordelen ons aan de hand van de diverse ratio's en op basis van de 24 business risk vragen.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Eind 2022 was de ICR 2,7 (2021: 2,6); de norm van het WSW is een ICR van minimaal 1,4.

Solvabiliteit Beleidswaarde

De solvabiliteit beleidswaarde was eind 2022 57 procent (2021: 60 procent); de norm van het WSW is een solvabiliteit beleidswaarde van minimaal 15 procent.

LTV Beleidswaarde

De LTV Beleidswaarde per 31 december 2022 was 35 procent (2021: 33 procent); de norm van het WSW is een LTV Beleidswaarde van maximaal 85 procent.

Terugverdiëntijd leningen

Over 2022 was de terugverdiëntijd 17 jaar (2021: 18 jaar); de norm van het WSW is een terugverdiëntijd leningen van maximaal 35 jaar.

Dekkingsratio

De dekkingsratio van Accolade is eind 2022 20 procent (2021: 25 procent). De norm van het WSW voor de dekkingsratio is maximaal 70 procent.

Onderpandratio

De onderpandratio van Accolade is ultimo 2022 20 procent (2021: 25 procent). De norm van het WSW voor de onderpandratio is maximaal 70 procent.

In onderstaande tabel staan de ratio's, inclusief de verwachte ontwikkeling op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2023 t/m 2027.

| Ratio | WSW norm | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Interest Coverage Ratio | Minimaal 1,4 | 2,7 | 2,5 | 2,4 | 2,3 | 2,2 | 2 |
| Solvabiliteit in % (o.b.v. beleidswaarde) | Minimaal 15 | 57 | 50 | 50 | 47 | 45 | 43 |
| Loan to Value in % (o.b.v. beleidswaarde) | Max 85 | 35 | 32 | 35 | 36 | 41 | 44 |
| Terugverdiëntijd leningen | Max 35 | 17 | 20 | 23 | 23 | 27 | 32 |

Naast de criteria uit het gezamenlijk beoordelingskader vindt Accolade ook de nominale schuld per Daeb woning belangrijke sturingsinformatie. Accolade hanteert hiervoor een signaalwaarde van € 40.000 per woning.

Nominale schuld per Daeb woning

De nominale schuld per Daeb woning (in €) van Accolade is ultimo 2022 € 26.510 (2021: € 27.400)

Fiscale positie

Algemeen

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

Vennootschapsbelasting

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

Latenties in 2022

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 afwijking 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 2022

Samenstelling fiscaal resultaat

| <i>bedragen x € 1.000</i> | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening | -307.172 | 512.021 |
| Projectresultaat | -3.992 | -929 |
| Verkopen | 5.637 | 2.361 |
| Afschrijvingen | -1.976 | -2.352 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | 317.504 | -484.484 |
| Overige waardeveranderingen | 18.720 | 4.160 |
| Vestia lening | -3.982 | 3.982 |
| Overige posten | -1.666 | -1.684 |
| Saneringsheffing | 0 | 0 |
| Herinvesteringsreserve | -5.940 | -6.041 |
| Disagio/rente | -437 | -517 |
| Derivaten | 0 | -3.620 |
| | 323.868 | -489.124 |
| Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek | 16.696 | 22.897 |
| Afschrijvingen | 2.514 | 2.891 |
| Rentelasten | 12.753 | 14.577 |
| Overige posten | -2.919 | 113 |
| Grondslag voor renteaftrek | 29.044 | 40.478 |
| Maximale rente aftrek 20% (2021: 30%) | 5.809 | 12.143 |
| Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten | 12.753 | 14.690 |
| Beperking rente aftrek (ATAD) | 6.944 | 2.547 |
| Fiscaal resultaat | 23.640 | 25.444 |
| Fiscale verlies compensatie | 0 | 0 |
| Belastbaar bedrag | 23.640 | 25.444 |
| Verschuldigde winstbelasting 15% van € 395 | 59 | 37 |
| Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 24.844 - € 395 | 5.997 | 6.299 |
| Totaal verschuldigde winstbelasting | 6.056 | 6.336 |

Het wettelijke belastingtarief voor 2022 is 15 procent voor de eerste € 395.000 en 25,8 procent over het meerdere. De lagere effectieve belastingdruk komt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. De effectieve belastingdruk over 2022 is 2,61 procent (2021: 0,3 procent).

Afhandeling aangiften voorgaande jaren

De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 definitief gemaakt. De voorlopige aanslagen over 2019, 2020, 2021 en 2022 zijn ontvangen.

Treasury

Leningen

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

In 2022 trokken we geen nieuwe leningen aan. Er was geen sprake van externe beleggingen. In de tabel een overzicht van de omvang van de leningenportefeuille.

| | 31/12/22 | 31/12/21 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Aantal leningen | 75 | 75 |
| Bedrag van leningen (restschuld) | € 410 miljoen | € 424 miljoen |
| Marktwaaarde van de leningen | € 444 miljoen | € 645 miljoen |
| Gemiddelde rentevoet | 3,24% | 3,30% |

Renterisico

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

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 9% | 7% | 7% | 7% | 5% | 4% | 5% | 5% | 7% | 2% |

Obligolening

De obligolening is een variabele hoofdsom lening van 2,6 procent van de geborgde lening portefeuille. Deze wordt niet gestort; het kan bij nood door het WSW worden opgevraagd. Jaarlijks wordt de hoogte van lening opnieuw vastgesteld. Eind 2022 is de obligolening € 10,1 mln.

Derivaten

In het Treasury Statuut is expliciet opgenomen dat Accolade geen gebruik maakt van de mogelijkheden tot het afsluiten van derivaten. In de periode 2008 tot 2013 heeft Accolade zogenaamde basisrenteleningen en extendibles afgesloten. Volgens de beleidsregels horen deze leningen tot de derivaten. Een deel (€ 146 miljoen) van de totale

leningenportefeuille (€ 410 miljoen) bestaat uit basisrenteleningen en extendibles. Volgens de beleidsregels moeten we de extendibles elk jaar toetsen op marktwaarde. In de deze tabel vergelijken we de nominale waarde en marktwaarde.

Overzicht van de derivatenportefeuille

| Soort derivaat | Aantal | Nominale waarde | Marktwaarde (31-12-2022) |
|--------------------|--------|-----------------|--------------------------|
| Basisrenteleningen | 17 | € 138 miljoen | n.v.t. |
| Extendibles | 1 | € 8 miljoen | - € 2 miljoen |
| Totaal | 18 | € 146 miljoen | - € 2 miljoen |

Wij lopen geen direct liquiditeitsrisico vanwege onze derivatenportefeuille. Dit komt omdat er geen bijstortverplichtingen oftewel margin calls met de banken zijn afgesproken. Voor dit type derivaten hoeven we geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Er is namelijk geen sprake van een marktverrekening. Wij hebben alleen extendibles en basisrenteleningen in de portefeuille. De marktwaarde voor deze derivaten is negatief. De oorzaak van de negatieve marktwaarde is de lage rentestand. De marktwaarde is, vergeleken met 31 december 2021, gestegen met ongeveer € 3,5 miljoen. Dit bedrag is ten gunste van het resultaat gekomen. De stijging komt, doordat de rente in 2022 is gestegen.

Beleggen

In 2022 zijn tijdelijke liquiditeitsoverschotten tot het bedrag van € 8 miljoen teruggestort op de flexibele roll-over lening. De overige liquiditeitsoverschotten staan op de rekening-courant rekening bij onze huisbankier.

Huisbankier

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

Deelnemingen en verbindingen

Stichting Accolade heeft op 31 december 2022 geen deelnemingen, maar participeert wel in Vereniging van Eigenaren (VvE).

Assetmanagement

Ook in 2022 bepaalden we voor ons bezit de marktwaarde in verhuurde staat.

Wat bedoelen we met marktwaarde?

Met de marktwaarde bedoelen we de prijs waartegen onze woningen verhandeld zouden worden in een concurrerende markt. De officiële definitie leest u in de [begrippenlijst](#). Volgens de wet mogen we de marktwaarde op twee manieren bepalen. Wij bepalen de marktwaarde door gebruik te maken van de full versie. Deze versie levert een meer nauwkeurige beoordeling op. Omdat dit aansluit bij de markt waarin de woningen zich bevinden.

Hoe bepalen we de marktwaarde?

Onze taxateur, Colliers Valuations B.V. in Amsterdam, taxeerde ons bezit ook dit jaar. De taxateur heeft al ons vastgoed in de afgelopen jaren al eens getaxeerd. Daarom bestond de waardering uit hertaxaties en markttechnische updates.

Waardedaling

Ons bezit laat een waardedaling in verhuurde staat zien van 12,3% vergeleken met 2021. De waarde van de woningen daalde met 13% in vergelijking met vorig jaar. Het overgrote deel van ons bezit bestaat uit woningen.

Beleidswaarde

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

Hoe bepalen we de beleidswaarde?

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

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

Waarde

De beleidswaarde is 50,6% van de marktwaarde. Vergeleken met 2021 daalde de beleidswaarde met 8,6%. De belangrijkste oorzaak is de stijgende disconteringsvoet en verhoogde normen voor onderhoud en beheer.

Ontwikkeling niet-daeb portefeuille

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

Portefeuille strategie

Wij willen een daeb-corporatie zijn. Uiteindelijk hoort daar geen commercieel vastgoed bij. Daarom ontwikkelden wij voor onze niet-daeb-portefeuille een afbouwstrategie. Deze strategie houdt in, dat wij dat bezit in vijftien jaar willen afbouwen en afstoten. Tot die tijd, gebruiken wij een marktconforme exploitatiestrategie. Dat betekent dat we gaan

voor een optimaal exploitatieresultaat. Dat doen we door marktconforme uitgangspunten te gebruiken. En door huurovereenkomsten te sluiten onder voorwaarden, die passen bij de markt. Zo levert de niet-daeb-portefeuille een positieve bijdrage aan onze daeb-activiteiten.

Governance, risicomanagement en compliance

✓ Governance

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

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

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

Aan de hand van de checklist van de VTW en Aedes is beoordeeld of wij voldoen aan alle bepalingen uit de governancecode. De checklist is besproken met de voorzitter van de RvC en met het bestuur. Hiermee is nog meer bewustzijn bij de Governancecode ontstaan.

- Het opstellen van een toetsingskader voor de RvC.
- Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen.

Ook staat voor 2023 een actualisatie van de check op de governancecode gepland.

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

ⓘ Risicomanagement

Basis voor het risicomanagement is het risicomanagementbeleid. Onderdeel van dit beleid is de risicobereidheid. De risicobereidheid geeft de mate aan waarin we risico's willen lopen of accepteren bij het realiseren van onze doelstellingen. Dit heeft aan de ene kant te maken met de soorten risico's. Aan de andere kant gaat dit om de grootte van de risico's. Wij kiezen voor een defensieve opstelling. We streven ernaar risico's te beperken. Doen er zich kansen voor? Dan proberen we die te benutten.

We voerden in 2022 opnieuw een actualisatie van de risico-inventarisatie uit. De mogelijke risico's zijn gescoord op basis van kans maal impact. Hier kwam een ranglijst uit. De meest belangrijke risico's zijn:

1. Relatie met de overheid

De invloed van de overheid op het beleid van corporaties wordt de laatste jaren steeds sterker. Zo betalen we diverse belastingen, zoals de vennootschapsbelasting. Verder zijn er vanuit de overheid verschillende wetten en regels waar we ons aan houden. Zoals het huurbeleid, de huurtoeslag en toewijzingsbeleid. En op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. De landelijke politiek heeft dus flinke invloed op hoe wij ons werk kunnen doen. Daarmee is het eerder een gegeven dan een risico.

Hoe spelen we in op de bepalingen vanuit de overheid?

We volgen de politieke ontwikkelingen op de voet. En ook onze financiële positie houden we steeds in de gaten. Dit leidde in 2022 tot een meerjarenbegroting die voldoet aan onze interne en externe financiële kaders. Hierbij hielden we rekening met de effecten van de Nationale Prestatieafspraken. Zoals de extra inzet op verduurzaming.

En de huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum. Voor de inrekening van de te betalen rente op nieuwe leningen hebben wij afgeweken van de renteparameter. Zoals deze is opgenomen in de 'leidraad economische parameters'. Dit deden we omdat de rente sterk steeg.

2. Informatiebeveiliging

De opmars van de digitalisering en het gebruik van nieuwe technologieën brengt cyber- en privacy risico's met zich mee. Een strengere wetgeving zorgt ervoor dat steeds meer bewustwording bij de medewerkers nodig is.

Wat deden we aan informatiebeveiliging?

Binnen Accolade besteedt het team Privacy en Informatiebeveiliging, ondersteund door HRM, hier regelmatig aandacht aan. Er is een sterke controle en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens nodig. Met hulp van externe expertise wapenen we ons tegen dreigingen van buitenaf.

3. Funderingsproblematiek

Een nog vrij nieuw risico is de funderingsproblematiek. Door een schommelend en structureel lager grondwaterpeil wordt de fundering aangetast. Het gevolg is schade aan funderingen en woningen.

Hoe gaan we om met de funderingsproblematiek?

In 2022 zagen we in dat de funderingsproblematiek een groot risico vormt. Het kan flinke financiële impact hebben. In 2023 gaan we samen met een extern bureau de omvang van het probleem in beeld brengen. Op dit moment is er nog geen sprake van een acuut probleem. De veiligheid van en in onze woningen is niet in gevaar.

4. Demografische ontwikkelingen

De samenstelling van de bevolking en de grootte van de huishoudens veranderen. Op dit moment neemt de directe vraag naar woningen toe. Op de middellange termijn verwachten we een lichte krimp. Daarnaast hebben we te maken met vergrijzing. Dit heeft allemaal gevolgen voor de typen en aantallen woningen die we in de toekomst willen bouwen.

Hoe gaan we om met de demografische ontwikkelingen?

Extra woningen kunnen we alleen bouwen in overleg met gemeenten. Omdat zij locaties beschikbaar moeten stellen. Wij voeren daarbij een actief beleid richting gemeenten. Dit proces duurt lang. In 2022 leidde dit nog niet tot concrete afspraken voor nieuwe bouwlocaties. In 2023 is er wel zicht op meer bouwgrond.

Om de vraagdruk te kunnen verlagen pasten we ons verkoopbeleid aan. De komende jaren verkopen we 50 procent minder sociale huurwoningen ten opzichte van voorgaande jaren. Hiermee houden we per jaar veertig woningen extra beschikbaar om te verhuren. Ook besloten we vrijkomende dure huurwoningen (niet-DAEB) opnieuw te verhuren in plaats van te verkopen.

5. Duurzaam (financieel) businessmodel

Woningcorporaties staan voor grote opgaven. De meest belangrijke uitdaging is het verduurzamen van onze woningen. Ons doel is dat alle woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. Dit vraagt veel van de organisatie. Zowel menskracht als financiële middelen. Daarnaast willen we de woonlasten betaalbaar houden. Niet alleen nu, maar ook voor de volgende generaties.

Hoe spelen we in op de financiële toekomst?

Elk jaar maken we een begroting voor de periode van tien jaar. Als we nu ingrijpende keuzes maken is het wenselijk een financiële doorkijk te maken richting 2050. In 2022 lieten we de richting van de financiële koers naar 2050 extern doorrekenen. De uitkomsten laten zien dat de opgaven groter zijn dan de beschikbare middelen. Dit dwingt ons tot het nu al maken van keuzes om daarmee financieel toekomstbestendig te blijven.

✓ Compliance

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons erg belangrijk. In 2022 was het aantal wijzigingen klein. Het compliance-team houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Waar nodig of gewenst betrekken we de organisatie bij de voorbereiding en implementatie van nieuwe wetgeving.

7. Verslag Raad van Commissarissen

Hoe ziet de RvC eruit?

De Raad van Commissarissen van Accolade bestaat uit vijf leden. In 2022 bestond de RvC uit de volgende personen:

- mevrouw M. Breeuwer, voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie;
- de heer S. Gaastra, voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren;
- de heer A. Gijsbers, vicevoorzitter RvC en lid auditcommissie;
- mevrouw A. Snapper-Valkman, voorzitter auditcommissie;
- de heer A.W. Siebenga, voorzitter remuneratiecommissie en lid Commissie Maatschappelijk Presteren.



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

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

| Leden RvC | Geboorte- jaar | (her) benoemd in | Zittings- periode t/m | Commissie lidmaatschap | Hoofd- en nevenfunctie |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------------|--|---|
| de heer S.J.C. Gaastra (op voordracht van HO-STEES) | 1961 | 2022 | 24/4/2026 (einde termijn) | Voorzitter commissie maatschappelijk presteren | Consulent Woonbond. Nevenfuncties: lid Huurcommissie, gastdocent Avicenna (VTW-academie), bestuurslid gebiedsfonds Stadskanaal (fondsbeheer), voorzitter Hunzecommissie (onbezoldigd), lid RvC Domesta |
| de heer A.H.M. Gijsbers | 1965 | 2022 | 24-04-2026 (einde termijn) | Vicevoorzitter en lid auditcommissie | Architect, bouwkundig ingenieur; Directeur VAN AKEN Concepts, Architecture & Engineering BV; Directeur-eigenaar MMT Holding BV & MMT Projecten BV |
| Mevrouw A.R. Snapper | 1977 | 2019 | 02/28/2023 | Voorzitter auditcommissie | N.V. Nederlandse Gasunie, Finance Director Participations & NBD. Nevenfuncties: Lid Raad van Commissarissen Regionaal Netbeheerder N.V. Rendo; Raad van Advies MAC, Faculteit Economics & Business, University of Groningen |
| De heer A.W. Siebenga (op voordracht van de Bewonersraad) | 1963 | 2019 | 18-06-2023 (herbenoembaar) | Voorzitter remuneratiecommissie, lid commissie maatschappelijk presteren | Kwartiermaker Us Koöperaasje; Lid Friese Energie Alliantie; Lid Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs en Hiem. Eigenaar SlimWerk |

In 2022 vergaderde de RvC vijf keer met de RvB. Deze vergaderingen werden gecombineerd met themabijeenkomsten. Tijdens een themabijeenkomst kan de RvC:

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

Ook in 2022 zijn de themabijeenkomsten voor de RvC van toegevoegde waarde geweest. De volgende onderwerpen bespraken de RvB en RvC met elkaar:

- Strategisch Voorraad Beleid en uitgangspunten portefeuilleplan;
- Veerkrachtmonitor (met bureau Circusvis);
- duurzaamheid;
- dilemma's uit de meerjarenbegroting (met bureau Finance Ideas).

In september vond de jaarlijkse projectenschouw plaats. Hier ontmoetten de RvC, RvB en OR elkaar. Samen bezochten ze nieuwbouw- en renovatieprojecten in Heerenveen aan de Azaleastraat en Anjelierstraat. In Drachten bezochten ze de nieuwbouw aan de Geelgorsstraat.

Goedkeuringen

De RvC gaf in de vergaderingen goedkeuring aan:

- vervoegd aflossen lening nr. 42. van gemeente Súdwest-Fryslân;
- herbenoeming van dhr. S Gaastra en A. Gijsbers voor vier jaar;
- beloning van de RvC en RvB 2022;
- visie op toezicht en bestuur;
- contractverlenging accountant Deloitte met twee jaar;
- bestuursverslag Accolade 2021, inclusief jaarrekening 2021;
- verslag zelfevaluatie januari 2022;
- biedingen aan de gemeenten (prestatieafspraken 2023);
- lijst leveranciers waar geen zaken mee te doen;
- indexering nieuwbouwprojecten;
- initiatiefbesluiten (De Sevenwolden Joure, Wyldehoarne Joure, De Tuinen Drachten, van Harinxmaland Sneek, Vrijburgh Drachten, De Wetterwille Drachten);
- realisatiebesluiten (De Scharcamp/De Finne Joure, De Tuinen Drachten);
- meerjarenbegroting 2023-2032;

- treasury jaarplan 2023;
- verkoop complexen Burgum en Hurdegaryp buiten de corporatiesector.

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2022 vier keer bij elkaar. Ze bespraken de rapportages en de verklaringen van de onafhankelijke accountant. Daarnaast besprak de commissie de volgende onderwerpen:

- management letter 2022;
- treasury jaarplan 2023;
- treasuryrapportage;
- compliance activiteiten 2022;
- risicomanagement (inclusief verslag interne controles);
- integriteit en fraude;
- IT-beveiliging en dataprotectie;
- de tertiaal managementrapportages (financiën, projecten);
- realisatiebesluiten (Scharcamp/De Finne Joure, de Tuinen Drachten);
- jaarrekening, bestuursverslag en accountantsverslag 2021;
- biedingen 2023 (vanuit een financieel perspectief);
- evaluatie accountant;
- kaderbrief begroting 2023;
- auditplan 2023;
- initiatiefbesluiten (Sevenwolden Joure, Wyldehoarne Joure, De Tuinen Drachten, Van Harinxmaland Sneek, Vrijburgh Drachten, De Wetterwille Drachten);
- opvolging actiepunten bevindingen Deloitte interimcontrole 2021;
- overzicht omvangrijke contracten met leveranciers;
- de meerjarenbegroting 2023-2032;
- indexering van nieuwbouwprojecten.

Commissie Maatschappelijk Presteren

- Aedes Benchmark 2021/2022;
- nieuw regeerakkoord wonen;
- afschaffen verhuurderheffing;
- prestatieafspraken gemeenten;
- relatie en onderwerpen van gesprek met huurdersverenigingen;
- normhuren;
- biedingen 2023;
- jaarverslag klachtencommissie 2021;
- energiearmoede;
- voortgang energietransitie;
- cijfers Fries Sociaal Plan bureau;
- beleidskapstok en kalender.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie sprak het bestuur drie keer. In mei spraken zij over de manier waarop het bestuur haar rol vervult. In juni 2022 was er met de heer De Roos en mevrouw Klinkhammer een voortgangsgesprek over de doelen van dat jaar. Ook spraken zij over het collectief functioneren en over het actualiseren van het persoonlijk

ontwikkelplan. Aan het eind van 2022 was er een individueel verbindingsgesprek. En een gezamenlijk gesprek. In het gezamenlijke gesprek blikte de remuneratiecommissie met het bestuur terug op de organisatiedoelen. Daarbij spraken ze ook over de doelen voor 2023.

Wijze van toezicht

De RvC verzamelde in 2022 actief informatie en kennis binnen en buiten Accolade, op een onafhankelijke manier. Alle informatie is volgens het reglement Raad van Commissarissen beschikbaar gemaakt. Deze documenten stonden op de agenda voor de vergaderingen van de RvC. De RvC voelt zich door de RvB uitgenodigd om samen na te denken en gedachten van de RvB aan te scherpen. De RvC gaf opdracht aan Deloitte om het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 te controleren. De RvC nam kennis van de verklaringen en rapportages.

Evaluatie accountant

In 2022 evalueerden we de samenwerking met de accountant. We verlengden de samenwerking met twee jaar. Tijdens de keuze om wel of niet te verlengen wisselde binnen Deloitte de tekenend accountant. Dat maakte de keuze wat minder vanzelfsprekend. Deloitte en medewerkers van Accolade bespraken de samenwerking uitvoerig. De eerste ervaringen met de nieuwe tekenend accountant waren positief. Voorwaarde is wel dat de tekenend accountant aan Accolade verbonden blijft.

Zelfevaluatie

In januari was de zelfevaluatie van de RvC met hulp van de Galan Groep. Samen stonden zij stil bij teambuilding tussen RvC en RvB en onderling in de RvC en RvB. Met hulp van Management Drives werd ruimte geboden aan het exploreren van de individuele drijfveren en mindset van de teamleden. De inzet was om in een korte tijd de leden van de RvC en RvB inzicht te laten krijgen in wat hen drijft. Ook als ze 'onder druk' moeten presteren. Daarna is het teamprofiel in beeld gebracht. Zo versterken de onderlinge verhoudingen en (team)samenwerking. En daarmee wordt de teameffectiviteit vergroot.

De zelfevaluatie zorgde vooral voor bewustwording van sterke punten, maar ook voor een aantal aandachtspunten. Zo spraken we af dat de RvB let op een gezonde ambitie als het gaat om afspraken over resultaten en doelen. En dat ze ervoor zorgt dat haar mensen in hun kracht staan.

Contacten met belanghouders

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

De RvC sprak met de huurdersverenigingen af dat er een keer per jaar een gezamenlijk overleg is. Dit is in het voorjaar. Ook is er een keer per jaar een individueel overleg in het najaar. In het voorjaarsoverleg spraken HO-STESS en het Overlegpodium over de maatschappelijke oriëntatie van de RvC, woningruil en energiearmoede. In het najaar stonden de RvC en HO-STESS stil bij het onderwerp 'verharding in de maatschappij'. In het najaarsoverleg tussen de RvC en het Overlegpodium spraken de partijen over de Nationale Prestatieafspraken, de energiearmoede en over de invloed tussen versneld verduurzamen en het huurbeleid.

In september 2022 had de RvC een informeel overleg met de OR. Daarna lunchten ze samen en schoof de RvB aan. Daarna bezochten ze in Heerenveen een sloopwoning aan de Azaleastraat. En een woning met verzakkende fundering aan de Anjelierstraat. Tot slot bezochten ze de nieuwbouwwoningen aan de Geelgorsstraat in Drachten.

Permanente Educatie

De leden van de RvC en RvB moeten vanuit hun functie voldoen aan de eisen van Permanente Educatie. Permanente educatie is belangrijk om kennis van de RvC en het bestuur op niveau te houden. In 2022 staat het

aantal verplichte PE-punten voor RvC-leden op minimaal vijf PE-punten per jaar. Een overzicht van de PE-punten in 2022 ziet u hieronder.

| Naam RvC-lid | behaalde PE-punten |
|-----------------------|--------------------|
| Mevrouw M. Breeuwer | 0* |
| De heer S. Gaastra | 5 |
| De heer A. Gijsbers | 8 |
| Mevrouw A. Snapper | 20 |
| De heer A.W. Siebenga | 16 |

**heeft het in 2021 behaalde overschot meegenomen*

Voor de bestuurders van woningcorporaties geldt dat zij in drie jaar tijd minimaal 108 PE-punten moeten halen. Voor 2020, 2021 en 2022 haalden de bestuurders van Accolade het volgende aantal punten:

| Naam bestuurder | Aantal PE-punten* over 2020-2022 |
|------------------------|----------------------------------|
| mevrouw E. Klinkhammer | 93 |
| de heer F. de Roos | 119,5 |

**De heer De Roos is per 1 oktober 2020 bestuurder bij Accolade. Mevrouw Klinkhammer is per 1 mei 2021 bestuurder. Daarom konden zij voor een deel in 2020 en 2021 nog geen PE-punten halen. De bestuurders voldoen in verhouding al wel aan de norm.*

Bezoldiging RvC en RvB

Het bestuur van Accolade bestond op 31 december 2022 uit mevrouw E. Klinkhammer en de heer F. de Roos. Mevrouw Klinkhammer is per 1 mei 2021 benoemd voor een periode van vier jaar. De heer De Roos is per 1 oktober 2020 benoemd voor een periode van vier jaar.

Vanaf 1 januari 2013 geldt de Wet Normering Topinkomens. Voor 2022 is de maximale beloning voor topfunctionarissen woningcorporaties € 216.000. Vanaf 1 januari 2014 geldt een klasse-indeling. Deze hangt af van de grootte van de corporatie en de omgeving waarin de corporatie werkt. Accolade valt in klasse G. Voor deze klasse is de WNT-norm voor 2022 € 203.000.

De bezoldiging van de bestuurders staat voor salaris en WG-deel pensioenbijdrage vast op 85 procent van deze norm. Voor de bezoldiging van de heer De Roos en mevrouw Klinkhammer is uitgegaan van de WNT-normen voor 2022. De beloning van de bestuurders ligt daarmee onder de WNT-norm.

Voor de leden en de voorzitter van de RvC geldt in de WNT een maximale beloning per kalenderjaar van tien en vijftien procent van de maximale bezoldiging die geldt voor het bestuur van Accolade. De VTW stelt voor de beloning van de leden en voorzitter van de RvC een lagere norm vast. Accolade houdt hieraan vast. De maximale beloning van de leden en voorzitter in 2022 is respectievelijk maximaal € 16.240 en € 24.360.

Beoordeling en bezoldiging

De RvC is tevreden over de prestaties die Accolade in 2022 leverde. Over het geheel genomen, rekening houdend met corona en de bestuurswisselingen, zijn de doelstellingen door het bestuur behaald. Het definitief vaststellen van de beloning voor het bestuur voor 2023 vindt plaats in februari 2023.

Tenslotte

Gelukkig was 2022 een jaar waarin corona werd teruggedreven. Accolade en haar medewerkers konden weer vrij werken en bewegen. Dat maakte 2022 ook een bijzonder jaar. Toch gaat thuiswerken en digitaal vergaderen niet verdwijnen. Want het blijkt de balans tussen werk en privé en een efficiënte tijdsbesteding ten goede te komen.

Het jaar 2022 stond in het teken van de organisatieverandering. In 2021 was deze al ingezet. De RvC heeft zich al eerder met respect en waardering uitgesproken voor de grote inzet van alle medewerkers, OR en RvB.

Gezamenlijke sessies en aandacht voor de ontwikkeling van medewerkers op nieuwe functies en/of bestaande functies, maken dat Accolade voorbereid blijft op haar toekomst. Het nieuwe managementteam en het bestuur volgen samen een leiderschapsreis. Ondanks de krappe arbeidsmarkt lukt het Accolade nog steeds om de juiste medewerkers aan te trekken.

Accolade heeft dankzij de inzet van al haar medewerkers haar doelstellingen voor 2022 gehaald. De organisatieverandering is ingevoerd. Het risicomanagement is daadkrachtig opgepakt en zal permanent aandacht blijven vragen. Doorvertaling van risicomanagement naar de praktijk is voortvarend opgepakt. Hetzelfde geldt voor de doorontwikkeling van dashboarding. Ook werkte men verder aan een financieel sturingsmodel in relatie tot vastgoedsturing en de verduurzamingsopgave. Dat blijft een spanningsveld.

De verhuurdersheffing is afgeschaft. Toch blijft het probleem van te weinig sociale huurwoningen nijpend. Dit komt door de macro-economische gevolgen van een oorlog in Oekraïne. Maar ook door de krappe arbeidsmarkt en de schaarste van grondstoffen.

Via themasessies met de RvC, het bestuur en het managementteam, blijft Accolade de ontwikkelingen op de voet volgen. Zo kan een juiste strategische besluitvorming plaatsvinden. Financiële vastgoedsturing is een vast agendapunt.

De uitdaging voor de komende jaren voor Accolade is groot. Betaalbaarheid voor huurders is een thema. Zorgen voor extra sociale woningbouw, eventueel in combinatie met woningbouw voor het middensegment. Beschikbare grond, grondstoffen en mensen zijn daarbij de grootste risicofactoren. Samenwerking met al onze belanghouders en collega-woningcorporaties is en blijft daarbij erg belangrijk. Dat geldt ook voor de RGS-samenwerking met bouwbedrijven. Kostenefficiëntie, verduurzaming en innovaties zoals circulair bouwen, zijn in deze samenwerking van groot belang.

In het jaar 2022 vond de herbenoeming van de heer A. Gijsbers en de heer S. Gaastra plaats. De RvC is heel blij met hun herbenoemingen. Ook kon in het jaar 2022 weer de jaarlijkse schouw plaatsvinden met OR, RvB en RvC.

Accolade blijft zich voor haar huurders en doelgroepen inzetten voor voldoende beschikbare en betaalbare duurzame woningen in wijken en buurten waar het prettig wonen is.

Miryam Breeuwer

Voorzitter Raad van Commissarissen

8. Verklaring RvB en RvC

Verklaring Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen van Accolade verklaren kennis te hebben genomen van de jaarstukken, de daarin opgenomen jaarrekening over 2022 en daarbij door de onafhankelijke accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring verleend aan de jaarstukken inclusief de jaarrekening 2022 en decharge verleend aan het bestuur.

Namens de Raad van Commissarissen,

Mevrouw M. P. C. Breeuwer

Voorzitter

Heerenveen, 14 juni 2023

Verklaring bestuur

Bestemming resultaat

De Raad van Bestuur besluit het negatieve jaarresultaat na belastingen van € 315,1 miljoen ten laste 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 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer F. de Roos en mevrouw E. Klinkhammer

Raad van Bestuur

Heerenveen, 18 april 2023

B

Jaarrekening



accolade

helemaal
je eigen plek

1. Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

| ACTIVA (bedragen x €1.000) | ref. | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| Immateriële Vaste Activa | 1 | 742 | 836 |
| Vastgoedbeleggingen | 2 | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 2.1 | 2.208.854 | 2.523.080 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 2.2 | 101.208 | 115.229 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.3 | 41.588 | 40.785 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 2.4 | 3.855 | 1.495 |
| | | 2.355.505 | 2.680.589 |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 3 | 3.794 | 3.873 |
| | | 3.794 | 3.873 |
| Financiële vaste activa | 4 | | |
| Latentebelastingvordering | | 2.120 | 11.349 |
| Overige vorderingen | | 761 | 936 |
| | | 2.881 | 12.285 |
| Som van vaste activa | | 2.362.922 | 2.697.583 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Vorraden | 5 | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 5.1 | 529 | 1.038 |
| Overige voorraden | 5.2 | 3.640 | 4.729 |
| | | 4.169 | 5.767 |
| Vorderingen | 6 | | |
| Huurdebiteuren | 6.1 | 235 | 157 |
| Overheid | 6.2 | 0 | 5 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 6.3 | 1.371 | 650 |
| Overige vorderingen | 6.4 | 435 | 380 |
| Overlopende activa | 6.5 | 0 | 102 |
| | | 2.042 | 1.294 |
| Liquide middelen | 7 | 8.670 | 2.939 |
| Som van vlottende activa | | 14.880 | 10.000 |
| Totaal activa | | 2.377.803 | 2.707.583 |

| PASSIVA (bedragen x €1.000) | ref. | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIGEN VERMOGEN | 8 | | |
| Herwaarderingsreserve | | 1.308.040 | 1.645.665 |
| Overige reserves | | 541.572 | 519.133 |
| | | 1.849.612 | 2.164.798 |
| EGALISATIEREKENING | 9 | | |
| Egalisatiererekening subsidies | | 0 | 95 |
| | | 0 | 95 |
| VOORZIENINGEN | 10 | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering | | 7.701 | 2.638 |
| Overige voorzieningen | | 1.278 | 761 |
| | | 8.979 | 3.399 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | 11 | | |
| Leningen overheid | 11.1 | 11.149 | 15.455 |
| Leningen banken | 11.2 | 422.416 | 449.449 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 11.3 | 39.154 | 38.734 |
| Overige langlopende schulden | 11.4 | 2.437 | 5.932 |
| | | 475.156 | 509.570 |
| VLOTTENDE PASSIVA | | | |
| Kortlopende schulden | 12 | | |
| Schulden aan overheid | 12.1 | 1.855 | 2.448 |
| Schulden aan banken | 12.2 | 22.770 | 10.035 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 12.3 | 6.731 | 5.486 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen | 12.4 | 3.237 | 4.830 |
| Overige schulden | 12.5 | 432 | 442 |
| Overlopende passiva | 12.6 | 9.030 | 6.480 |
| | | 44.055 | 29.721 |
| Totaal passiva | | 2.377.803 | 2.707.583 |

2. Winst- en verliesrekening over 2022

(bedragen x €1.000)

| Omschrijving | ref. | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | 13.1 | 105.315 | 104.857 |
| Opbrengst Servicecontracten | 13.2 | 2.560 | 2.581 |
| Lasten Servicecontracten | 13.3 | -2.663 | -2.667 |
| Overheidsbijdragen | 13.4 | 15 | 9 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 13.5 | -9.493 | -12.079 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 13.6 | -40.525 | -29.392 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 13.7 | -12.820 | -16.524 |
| Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 13 | 42.389 | 46.785 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 708 | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -859 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | | 0 | 0 |
| Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 14 | -151 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 15.1 | 17.778 | 17.164 |
| Toegerekende organisatiekosten | 15.2 | -92 | -83 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 15.3 | -18.952 | -13.484 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 15 | -1.266 | 3.597 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 16.1 | -19.289 | -3.912 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 16.2 | -317.887 | 483.342 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 16.3 | 384 | 1.140 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 16 | -336.792 | 480.570 |
| Opbrengst overige activiteiten | 17.1 | 124 | 183 |
| Kosten overige activiteiten | 17.2 | -153 | -205 |
| Totaal van nettoresultaat overige activiteiten | 17 | -29 | -22 |
| Overige organisatiekosten | 18 | -1.095 | -8.771 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | 19 | -1.984 | -1.269 |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | 20.1 | | |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 20.2 | 33 | 33 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 20.3 | -8.276 | -8.903 |
| Totaal van financiële baten en lasten | 20 | -8.243 | -8.870 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | | -307.171 | 512.020 |
| Belastingen | 21 | -8.015 | -1.436 |
| Totaal van resultaat na belastingen | | -315.186 | 510.584 |

3. Kasstroomoverzicht

Directe methode (bedragen x €1.000)

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten | | |
| Huurontvangsten | 105.865 | 105.001 |
| Vergoedingen | 2.832 | 2.607 |
| Overheidsontvangsten | 15 | 9 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 319 | 285 |
| Ontvangen interest | 26 | 27 |
| Saldo ingaande kasstromen | 109.057 | 107.929 |
| Uitgaven | | |
| Erfpacht | 2 | 2 |
| Betalingen aan werknemers | 10.658 | 10.185 |
| Onderhoudsuitgaven | 37.895 | 31.328 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 13.283 | 14.188 |
| Betaalde interest | 14.116 | 14.697 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 263 | 287 |
| Verhuurdersheffing | 6.382 | 10.315 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 610 | 439 |
| Vennootschapsbelasting | 1.706 | 2.552 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 84.915 | 83.993 |
| Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten | 24.142 | 23.936 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 16.235 | 15.249 |
| Verkoopontvangsten VOV | 1.516 | 2.197 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 737 | 206 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 0 | 0 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | 18.488 | 17.652 |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i> | | |
| Nieuwbouw huur | 7.791 | 10.712 |
| Verbeteruitgaven | 12.443 | 15.429 |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | 0 | 0 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Nieuwbouw verkoop | 0 | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 1.403 | 881 |

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Sloopuitgaven | 0 | 491 |
| Investerings overig | 434 | 182 |
| <i>Totaal van verwervingen MVA</i> | 22.071 | 27.695 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -3.583 | -10.043 |
| <i>FVA</i> | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 51 | 141 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 11 | 93 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 40 | 48 |
| Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -3.543 | -9.995 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| <i>Ingaand</i> | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 0 | 5.126 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | 3.175 | 14.935 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 11.693 | 11.107 |
| Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten | -14.868 | -20.916 |
| Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar | 5.731 | -6.975 |
| De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren: | 2022 | 2021 |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 2.939 | 5.914 |
| Mutaties boekjaar | 5.731 | -6.975 |
| Wijziging kortgeld mutaties | 0 | 4.000 |
| Geldmiddelen aan het einde van de periode | 8.670 | 2.939 |

4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Continuïteit

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Groepsverhoudingen en Consolidatie

Stichting Accolade heeft geen deelnemingen, maar participeert wel in de VvE. Hiervoor is geen consolidatie opgesteld.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijzigingen

In het boekjaar 2022 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Schattingswijzigingen

Stichting Accolade waardeert haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking tegen actuele waarde onder toepassing van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Accolade hanteert voor zowel het DAEB als het Niet-Daeb vastgoed in exploitatie de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze methode wordt in het verslagjaar 2022 gecontinueerd. Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geëffectueerd. Aanpassing van deze parameters heeft plaatsgevonden om aan te sluiten bij de vereisten zoals geadviseerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. In de toelichting van de balans is onder de post Vastgoedbeleggingen een verloopstaat opgenomen ten aanzien van de marktwaardering.

In de marktwaarde waardering per 31 december 2022 zijn de metrages op basis van NEN 2580 gehanteerd voor de waardering. Het gemiddelde aantal m² per eenheid is gedaald van 92 m² naar 84 m². Deze aanpassing heeft impact op de waardering maar is niet afzonderlijk te kwantificeren.

Bij de bepaling van de toerekening van de organisatiekosten aan onderhoud en beheer is aangesloten bij de handleiding van het functionele model. Ten opzichte van 2021 heeft dit geleid tot een overheveling van salariskosten van beheer naar onderhoud. Dit heeft geen invloed op het resultaat.

Presentatiewijziging

De ongerealiseerde herwaardering van de Verkoop onder Voorwaarden is inzichtelijk gemaakt bij het eigen vermogen, door deze apart op te nemen als ongerealiseerde herwaardering.

Oordelen en schattingen

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

Verbonden partijen

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

Prijrisico

Accolade loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa overige effecten en onder vlottende activa effecten (niet aanwezig). Dit is geen prijrisico omdat dit allemaal nominale bedragen zijn, waarvoor geen jaarlijkse waardering van toepassing is.

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

Valutarisico

Accolade is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

| | 31 december 2022 x € 1.000 |
|---|----------------------------|
| Bankschuld | 0 |
| Bankvorderingen | 9.000 |
| Niet opgenomen deel Flex lening | 8.000 |
| Lopende investeringsverplichtingen | -8.000 |
| Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g | 0 |
| Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2022-2024) | 10.000 |
| Totaal liquiditeitsrisico per 31 december 2022 | 19.000 |

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

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

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Accolade heeft haar financiële meerjarenplanning daarop zodanig aangepast, dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Accolade voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Doordat Accolade minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Accolade doorlopend op zoek naar andere aanbieders voor lange termijn financiering.

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

Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

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

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

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

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

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

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

| Grondslag voor scheiding | Posten in gescheiden verantwoording |
|---|--|
| Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Accolade op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de kostenfactoren en verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB | Balans: |
| De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96% / 4% (2021 96%/4%). | - Overige vorderingen |
| | - Overige voorzieningen |
| | - Overige schulden en overlopende passiva |
| | - Belastingen en premies sociale verzekeringen |
| | Winst-en-verliesrekening: |
| | - Lasten verhuur en beheeractiviteiten |
| | - Opbrengsten en kosten overige activiteiten |
| | - Overige organisatiekosten |
| | Kasstroomoverzicht: |
| | - Personeelsuitgaven |
| | - Overige indirecte bedrijfsuitgaven |

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

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

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

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

Kwalificatie

Accolade richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in 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 waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Accolade waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022').

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

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

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

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Accolade en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Accolade. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het door exploitateur scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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 € 572.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Accolade hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. een onderhoudsnorm van € 2.375.
Hierbij is gekeken naar de meerjarige onderhoudslasten (conform de verduidelijkingen rondom onderhoud/beheer).
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen' onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Accolade hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. een beheernorm van € 1.247.

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

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

| Uitgangspunten DAEB | Ultimo 2022 | Ultimo 2021 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Een streefhuur van gemiddeld | 572 | 554 |
| Onderhoudsnorm in € | 2.375 | 1.862 |
| Beheernorm in € | 1.247 | 1.305 |
| Disconteringsvoet gemiddeld | 5,51% | 4,85% |

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

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

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt: Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Optiepremie derivaten

De optiepremie derivaten wordt gewaardeerd tegen reële waarde en geamortiseerd over het eerste tijdvak van de extendible lening.

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 waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op kostprijs gebaseerd op

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

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

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

Grondposities

De grondposities worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

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

Vorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

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

Overige voorzieningen

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

Accolade onderkent de volgende Overige voorzieningen:

- *De Voorziening jubilea* wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans.
- *De Voorziening opleidingen* wordt opgenomen tegen de nominale waarde van de opgebouwde rechten.

- *De Voorziening langdurig zieken* is gevormd voor de verplichte loondoorbetaling gedurende de periode van ziekte of arbeidsongeschiktheid voor betreffende medewerkers die op balansdatum naar verwachting geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid (inclusief eventuele transitievergoeding). Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de herstelkans en de blijfkans.
- *De voorziening thuiswerkplek* wordt gevormd tegen de nominale waarde van de opgenomen rechten.

Langlopende schulden

Leningen

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

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

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

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

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

Derivaten

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

Kortlopende schulden

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

Financiële instrumenten

In het Treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Accolade dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan

worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2013 geldt dat Accolade zich volgens haar Treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Accolade heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Accolade heeft 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 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 134% (31 december 2021: 119%). Ultimo 2022 dient het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van ten minste 127,6% of hoger te hebben. Het fonds heeft dus een reserveoverschot. Als er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 5 jaar uit een reservetekort kan komen met als uitgangspunt de stand per ultimo voorgaand boekjaar.

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

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

Dit betreft een voorziening voor:

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

Daarnaast neemt Accolade een vordering op voor:

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

Per 31 december 2022 en 31 december 2021 is geen sprake van voorzieningen of vorderingen ten aanzien van bovenstaande rechten of verplichtingen.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

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

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

Toerekening van indirecte lasten

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

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

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

De kosten factoren zijn vastgesteld op basis van:

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

Leasing

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

Kasstroomoverzicht

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

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

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

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

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

5. Toelichting op de balans

in bedragen x €1.000

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

| Omschrijving | Software |
|------------------------------|------------|
| Stand per 31/12/2021 | |
| Verkrijgingsprijzen | 945 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -109 |
| | |
| Boekwaarde 31/12/2021 | 836 |
| | |
| Investerings | 0 |
| Desinvesterings | 0 |
| Afschrijving desinvesterings | 0 |
| Afschrijvingen | -94 |
| | |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 742 |
| | |
| Stand per 31/12/2022 | |
| Aanschafwaarde | 945 |
| Cumulatieve afschrijvingen | -203 |
| | |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 742 |

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

De post bestaat uit de implementatiekosten voor ons primaire systeem.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 en 2.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| Omschrijving | DAEB vastgoed in exploitatie 2022 | DAEB vastgoed in exploitatie 2021 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Stand per 1 januari | | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 950.170 | 926.773 | 70.214 | 71.882 |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | -22.699 | -29.279 | -5.040 | -5.615 |
| Cumulatieve afschrijvingen | 1.595.609 | 1.143.486 | 50.056 | 34.890 |
| Boekwaarden per 1 januari | 2.523.080 | 0 | 115.230 | 101.157 |
| Overheveling naar in ontwikkeling | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overheveling cum. afwaardering van in ontwikkeling | -9.324 | 260 | 0 | 0 |
| Investeringen | 0 | -200 | 0 | 0 |
| ORT woningverbetering | 20.646 | 31.243 | 153 | 81 |
| Voorziening ORT woningverbetering | -1.000 | -4.104 | 0 | 0 |
| Desinvesteringen Verkoop | 1.600 | 2.638 | 0 | 0 |
| Desinvesteringen Sloop | -11.490 | -8.057 | -4.447 | -3.962 |
| Terugneming van waardeverminderingen | 0 | -8.401 | 0 | 0 |
| Herwaardering | 5.431 | 16.598 | 2.577 | 2.787 |
| Boekwaarde 31 december | 2.528.943 | 0 | 113.513 | 0 |
| Stand per 31 december | | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 964.489 | 950.170 | 68.284 | 70.213 |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | -23.489 | -22.700 | -4.826 | -5.040 |
| Boekwaarde 31 december | 0 | 0 | 0 | 0 |

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

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

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

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

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

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

Accolade heeft de voorgeschreven parameters uit het handboek 'modelmatig waarderen marktwaaarde 2022' toegepast voor de volgende onderdelen: prijsinflatie, looninflatie en bouwkostenstijging. Voor de leegwaardestijging geldt dat gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Daarnaast is er ook gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden: leegwaarde, markthuur, mutatiegraad DE en UP, disconteringsvoet en exit yield.

| Impact hantering vrijheidsgraden | Parameter handboek | Eigen parameter |
|-------------------------------------|--|--|
| <i>Markthuur:</i> | O.b.v. klasse, leegwaarde, bouw-jaar, woningtype, oppervlakte en COROP gebied | |
| Woningen | | Bandbreedte € 150 - € 1250 |
| BOG | | Bandbreedte € 25 - € 180 |
| Parkeren | | Bandbreedte € 15 - € 75 |
| <i>Markthuurstijging</i> | Prijsinflatie handboek | n.v.t. |
| <i>Exit Yield:</i> | | |
| Woningen | Eindwaarde | Bandbreedte 4,5% - 7% |
| BOG | Eindwaarde | Bandbreedte 4,5% - 10% |
| Parkeren | Eindwaarde | Bandbreedte 7% - 8,5% |
| <i>Leegwaarde:</i> | | |
| Woningen | Geïndexeerde WOZ | Bandbreedte € 32.500 - € 425.000 |
| Parkeren | Geïndexeerde WOZ | Bandbreedte € 3000 - € 17.500 |
| <i>Leegwaardestijging</i> | Leegwaardestijging | Gemiddeld -1,5% |
| <i>Disconteringsvoet:</i> | O.b.v. kenmerken, COROP gebied | |
| Woningen | | Bandbreedte UP 5% - 13% / Bandbreedte DE 4,5% - 12% |
| BOG | | Bandbreedte DE 4,5% - 10,5% |
| Parkeren | | Bandbreedte UP 6% - 8,5% / Bandbreedte DE 5,75% - 7,5% |
| <i>Mutatie- en verkoopkans</i> | Minimale ondergrens 4% | Bandbreedte verkoopkans 5% - 37,5% Bandbreedte mutatiekans 5% - 37,5% |
| <i>Onderhoud:</i> | Zie instandhoudingsonderhoud in bovenstaande tabellen | |
| Woningen | | Bandbreedte DE € 250 - € 2000 / Bandbreedte UP € 250 - € 1400 |
| BOG | | n.v.t. |
| Parkeren | | Bandbreedte € 5 - € 90 |
| <i>Technische splitsingskosten:</i> | | |

| | | |
|---------------------------|--------|--------|
| Woningen | n.v.t. | n.v.t. |
| BOG | n.v.t. | n.v.t. |
| Parkeren | n.v.t. | n.v.t. |
| Erfpacht | n.v.t. | n.v.t. |
| Schematische vrijheid | n.v.t. | n.v.t. |
| Bijzondere omstandigheden | n.v.t. | n.v.t. |

Gehanteerde werkwijze taxaties DAEB en Niet-DAEB Portefeuille

In 2022 wordt de waardering volledig gewaardeerd door een externe taxateur door middel van hertaxatie en marktechnische update.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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).

Toelichting op de marktwaarde full-versie

Over 2022 is de (totale) marktwaarde van het vastgoed gedaald met 12% van € 2.638 miljoen tot € 2.310 miljoen. In onderstaande tabel is het verloop van de ultimo marktwaarde 2021 (full-versie) naar marktwaarde ultimo 2022 (full-versie) in beeld gebracht.

| | Totaal Daeb | Totaal Niet Daeb | Totaal | Vershil (%) |
|---|-------------|------------------|-----------|---------------|
| Waarde 2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! | |
| Vorraadmutaties | 0 | 0 | 0 | -1,0% |
| Verkoop / sloop / overig weg | -20.752 | -4.689 | -25.441 | -1,1% |
| Wijziging waarderingsmodel - oude waarde | -24.518 | -4.689 | -29.207 | -0,1% |
| Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde | -2.119 | 0 | -2.119 | 0,1% |
| Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw | 1.969 | 0 | 1.969 | 0,1% |
| Vastgoedgegevens | 0 | 0 | 0 | 0,7% |
| Oppervlakte | 18.219 | 1.140 | 19.359 | 0,7% |
| Vastgoedtype | 17.583 | -84 | 17.499 | -0,0% |
| Overige basisgegevens | -39 | 0 | -39 | -0,0% |
| Contractuur | -32 | 0 | -32 | 0,8% |
| Leegstand | 19.946 | 1.082 | 21.028 | 0,0% |
| Maximale huur | 455 | 52 | 507 | 0,1% |
| Mutatiegraad doorexploiteren | 2.858 | 0 | 2.858 | -0,1% |
| WOZ-waarde | -2.598 | 341 | -2.257 | -0,8% |
| Contractgegevens BOG/MOG/ZOG | -21.577 | -435 | -22.013 | -0,0% |
| Complexdefinitie en verkooprestricties | -350 | -73 | -423 | 0,1% |
| Jaarwissel | 1.977 | 252 | 2.230 | 0,0% |
| Methodische wijzigingen | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari | 373 | 328 | 700 | 0,0% |
| Aanpassing BOG eindwaarde geen contract | 9 | 0 | 10 | -0,0% |
| Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd | -62 | 0 | -62 | -0,0% |
| Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen | 0 | 0 | 0 | 1,3% |
| Overdrachtskosten | 34.147 | 1.228 | 35.375 | -1,3% |
| Marktontwikkelingen | -1 | 0 | -1 | -12,2% |
| Macro-economische parameters | -312.065 | -10.800 | -322.865 | -0,5% |
| Liberalisatiegrens | -13.954 | 90 | -13.863 | -0,7% |
| Mutatiegraad uitponden | -18.913 | -408 | -19.321 | 0,0% |
| Reguliere huurstijging | 259 | 678 | 937 | -0,9% |
| Markthuur | -22.960 | -313 | -23.273 | 3,8% |
| Leegwaarde | 96.314 | 2.708 | 99.022 | 0,3% |
| Leegwaardestijging | 4.672 | 2.873 | 7.546 | -0,9% |
| Splitsingskosten | -17.512 | -5.074 | -22.586 | -0,0% |
| Verkoopkosten | -14 | -10 | -24 | 0,0% |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud | 775 | 51 | 826 | -3,8% |
| Beheerkosten | -98.158 | -3.009 | -101.167 | -0,3% |
| Belastingen en verzekeringen | -6.887 | -144 | -7.031 | 0,2% |
| Verhuurderheffing | 5.900 | 171 | 6.071 | 6,5% |

| | | | | |
|-------------------------------|----------|----------|----------|--------------|
| Overige kosten en opbrengsten | 169.407 | 1.173 | 170.580 | 0,0% |
| Disconteringsvoet | 99 | 0 | 98 | -16,0% |
| Exit yield | -411.376 | -9.528 | -420.904 | 0,0% |
| Waarde 2022 | 0 | 0 | 0 | 87,6% |

Uit de tabel komt naar voren dat de disconteringsvoet (-16%) de grootste invloed heeft op de waardedaling 2022, daarnaast heeft het vervallen van de verhuurderheffing een positief effect van 6,5%.

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

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

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

| Omschrijving | Scenario | Daeb | Niet Daeb | Totaal |
|-------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Waarde 31-12-2022 | | 2.528.943 | 113.513 | 2.642.456 |
| Contractuur | 1,0% hoger | 0 | 0 | 0 |
| Contractuur | 1,0% lager | 9.066 | 376 | 9.442 |
| Markthuur | € 25 hoger | -9.067 | -376 | -9.443 |
| Markthuur | € 25 lager | 38.120 | 4.092 | 42.212 |
| Leegwaarde | 10,0% hoger | -27.720 | -489 | -28.209 |
| Leegwaarde | 10,0% lager | 106.579 | 6.418 | 112.997 |
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | -49.954 | -5.248 | -55.202 |
| Disconteringsvoet | 0,5% lager | -139.915 | -4.444 | -144.359 |
| Disconteringsvoet | 1,0% hoger | 289.966 | 8.358 | 298.324 |
| Disconteringsvoet | 1,0% lager | -245.664 | -8.260 | -253.924 |

Tabel eenheden in exploitatie:

| Omschrijving | DAEB vastgoed in exploitatie 2022 | DAEB vastgoed in exploitatie 2021 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022 | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021 |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| Woningen | 14.188 | 14.241 | 363 | 377 |
| Intramuraal | 564 | 547 | 0 | 0 |
| Extramuraal | 694 | 702 | 0 | 0 |
| Overige woongelegenheden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Niet woongelegenheden | 61 | 67 | 997 | 999 |
| Per 31 december | 15.507 | 15.557 | 1.360 | 1.376 |

De WOZ waarde op basis van WOZ beschikkingen per 01-01-2022 van Daeb en Niet-Daeb woningen bedraagt respectievelijk € 2.681 miljoen en € 106 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 € 7 miljoen, te dekken.

Naar verwachting zullen 48 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 9,6 miljoen. De boekwaarde (marktwaarde) van deze eenheden bedraagt ultimo verslagjaar € 7 miljoen.

De beleidswaarde van het Vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2022 € 1.170 miljoen (31-12-2021: € 1.280 miljoen).

Waterval beleidswaarde 2022

| Omschrijving | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
|---------------------------|----------|-----------|----------|
| Marktwaarde 2022 | 0 | 113.513 | 113.513 |
| 1. Beschikbaarheid | 0 | 0 | 0 |
| 2. Betaalbaarheid | 281.864 | 3.858 | 285.721 |
| 3. Kwaliteit (onderhoud) | -784.684 | -2.458 | -787.141 |
| 4. Beheer | -355.101 | -6.001 | -361.101 |
| Beleidswaarde 2022 | 0 | 0 | 0 |

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 onderhouds- norm 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.

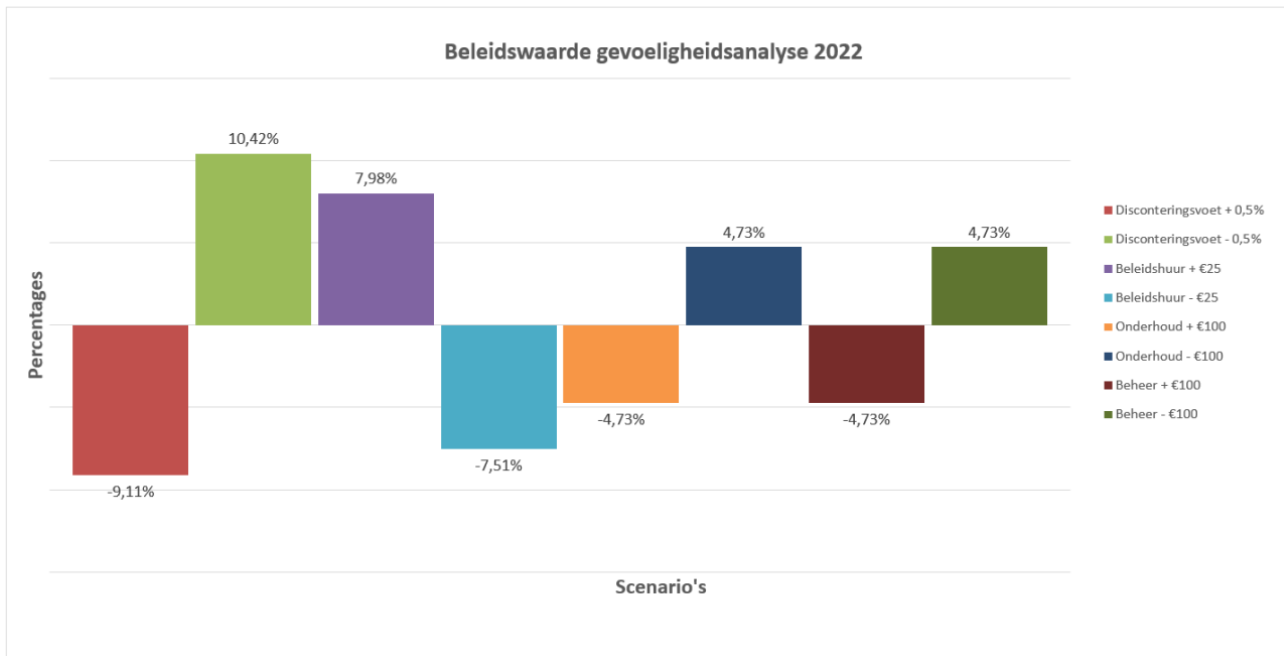
Sensitiviteitsanalyse

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

| Uitgangspunt voor: | 2022 | 2021 |
|--|---------|---------|
| Disconteringsvoet (gemiddeld) | 5,51% | 4,85% |
| Streefhuur per maand per woning (gemiddeld) in Euro | € 572 | € 554 |
| Lasten onderhoud per jaar per woning (gemiddeld) in Euro | € 2.375 | € 1.862 |
| Lasten beheer per jaar per woning (gemiddeld) in Euro | € 1.247 | € 1.305 |

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 |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Waarde 31-12-2022 | | € 0 |
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | € 0 |
| Disconteringsvoet | 0,5% lager | € -106.817 |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | € 122.208 |
| Streefhuur per maand | € 25 lager | € 93.573 |
| Lasten onderhoud per jaar | € 100 hoger | € -88.039 |
| Lasten onderhoud per jaar | € 100 lager | € -55.494 |
| Lasten beheer per jaar | € 100 hoger | € 55.494 |
| Lasten beheer per jaar | € 100 lager | € -55.494 |



Effect op de beleidswaarde in procenten

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Omschrijving | Terugkoopplicht (MGE) | Terugkooprecht Slimmer Kopen | Totaal |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|
| Stand per 31/12/2021 | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 0 | -1 | 0 |
| Herwaarderingen | 5.665 | 21.760 | 27.424 |
| Boekwaarde 31/12/2021 | 5.665 | 21.759 | 27.424 |
| Investeringen | 0 | -1 | -1 |
| Desinvesteringen | -504 | -964 | -1.469 |
| Waardemutaties | 734 | 0 | 734 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 0 | 20.794 | 26.688 |

| | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------|
| Stand per 31-12-2022 | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 0 | 0 | -1 |
| Herwaarderingen | 6.065 | 21.107 | 27.173 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 0 | 0 | 0 |

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 210 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 39 verkocht met een terugkoopplicht en 171 met een terugkooprecht. De gebruikte contractvormen hebben de goedkeuring van de Minister.

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

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

Het totaal van de verstrekte kortingen bedraagt ultimo 2022 € 7,4 miljoen (2021: € 7,6 miljoen).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-Daeb | Totaal |
|------------------------------------|--|---|--------------|
| Stand per 31/12/2021 | | | |
| Verrijingsprijzen | 0 | 0 | 0 |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | 1.552 | 0 | 1.552 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -1 | 0 | -1 |
| Boekwaarde 31/12/2021 | 1.551 | 0 | 1.551 |
| Overheveling van in exploitatie | 1 | 0 | 1 |
| Overheveling van overige voorraden | 9.324 | 0 | 9.324 |
| Investerings | 520 | 0 | 520 |
| Desinvesteringen | 6.816 | 0 | 6.816 |
| Afgeboekte projectkosten | 0 | 0 | 0 |
| Terugname ORT opleveringen | -3 | 0 | -3 |
| Voorziening ORT | 56 | 0 | 56 |
| Onrendabele Top | 6.701 | 0 | 6.701 |
| Waarde mutaties | -17.141 | 0 | -17.141 |
| Overboekingen naar exploitatie | 0 | 0 | 0 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 7.825 | 0 | 7.825 |

| | | | |
|------------------------------------|---------------|----------|---------------|
| Stand per 31/12/2021 | | | |
| Verrijingsprijzen | 1 | 0 | 1 |
| Niet gerealiseerde herwaarderingen | 14.294 | 0 | 14.294 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 0 | 0 | 0 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 14.295 | 0 | 14.295 |

4. Financiële vaste activa

| | Latente belastingvordering | Overige vorderingen | Totaal |
|------------------------------|----------------------------|---------------------|----------|
| Boekwaarde 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Dotatie | 0 | 0 | 0 |
| Desinvestering | 369 | 0 | 369 |
| Vrijval | -1 | -80 | -81 |
| Ontvangsten | -9.597 | -41 | -9.638 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 0 | 0 | 0 |

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

| | Waardering in jaarrekening | Fiscale waardering | Latente belastingvordering nominale waarde | Latentie tegen nominale waarde | Latentie tegen contante waarde | Waarvan kortlopend | Waarvan langlopend |
|------------------------------|----------------------------|--------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Disagio Leningen | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Swaption | 0 | -1.676 | 1.676 | 432 | 401 | 102 | 298 |
| Afschrijvingspotentieel | 42.956 | 39.100 | 3.856 | 995 | 995 | 439 | 556 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,40%. Dit percentage is afgeleid uit de voor de Accolade geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2022 van 3,2%, onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2022-2032.

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

De latentie voor derivaten was opgenomen voor het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering (0) en de waardering in de jaarrekening van de derivaten minus de optie premie derivaten. Nu de waardering van de derivaten onderdeel uitmaakt van de fiscale aangifte komt de latentie te vervallen.

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

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

De latentie voor Vestia lening was opgenomen voor het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering € 3,9 mln ten opzichte van de waardering in de jaarrekening van € 7,9 mln. De € 3,9 miljoen is opgenomen in het fiscale resultaat 2022 en daarmee resteert er geen waardeverschil meer.

De resterende looptijd van de latenties is tussen de 1 en 14 jaar, gemiddeld 9 jaar.

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

Het nominale bedrag van het volledige verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering heeft een omvang van circa € 850 miljoen. (de nominale latentie bedraagt 25,8% van € 650 miljoen is € 168 miljoen).

Mutatieoverzicht overige vorderingen:

| | BTW 10 jaarstermijn | Startersleningen | Te vorderen subsidies | Optiepremie derivaten | Totaal |
|-----------------------------|---------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Dotatie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desinvestering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vrijval | -1 | 0 | -80 | 0 | -80 |
| Ontvangsten | -23 | 0 | 0 | -17 | -41 |
| Saldo per 31/12/2022 | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |

Onder de post Startersleningen is de rekening courant verhouding met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting opgenomen. Dit is een rekening courant verhouding voor het verstrekken van Corporatie Startersleningen. Per 31 december 2022 zijn 23 Corporatie Startersleningen verstrekt (2021: 25 Corporatie Startersleningen).

De te vorderen subsidies worden vanaf boekjaar 2022 niet meer on balance geprensteerd.

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

5. Voorraden

| 5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop | 31/12/22 | 31/12/21 |
|---|-----------------|-----------------|
| Grond Ankerplak (na sloop van 69 woningen) te Franeker. | 0 | 0 |
| Voorraad teruggekochte VOV woningen | 0 | 668 |
| Totaal vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 668 |

De voorraad koopwoningen per 31-12-2022 heeft betrekking op 3 nog niet verkochte woningen (2021: 2 woningen). Alle onder vastgoed bestemd voor verkoop opgenomen eigendommen hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar.

| Verloop verkoop Grond Ankerplak (na sloop van 69 woningen) te Franeker: | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--|-----------------|-----------------|
| Overheveling bestede kosten van projecten in ontwikkeling | 0 | 0 |
| Uitgaven | 472 | 472 |
| Af: gedeclareerde termijnen | 387 | 296 |
| Verkoopresultaat | -650 | -100 |
| Totaal vastgoed bestemd voor verkoop | 209 | 668 |

Voorraad koopwoningen

| | |
|--|----------|
| Saldo 31-12-2021 | 0 |
| bij: aangekochte cq opgeleverde koopwoningen | 370 |
| af: opbrengst verkochte koopwoningen | 1.425 |
| bij: resultaten | -1.517 |
| Saldo 31-12-2022 | 0 |

Specificatie voorraad koopwoningen 31-12-2022:

| | |
|---|----------|
| Ingekocht VOV voor doorverkoop Slimmer Kopen 2022: 3 woningen | 0 |
| Ingekocht VOV voor doorverkoop MGE 2022: 0 woningen | 529 |
| Totaal | 0 |

| 5.2. Overige voorraden | 31/12/22 | 31/12/21 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Grondposities | -1 | 0 |
| Totaal overige voorraden | -1 | 0 |

Verloop overzicht overige voorraden:

| | Grondposities Niet DAEB |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Boekwaarde 31/12/2021 | VALUE! |
| Investerings | 0 |
| Desinvesteringen | 0 |
| Naar projecten in ontwikkeling | 0 |
| Waarde mutaties | -520 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | -1 |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Stand per 31/12/2022 | |
| Verkrijgingsprijzen | 0 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 15.238 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 15.238 |

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

6. Vorderingen

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

| 6.1. Huurdebiteuren | 31/12/22 | 31/12/21 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Huidige huurders | 0 | 0 |
| Vertrokken huurders | 432 | 373 |
| | 432 | 373 |
| af: voorziening wegens oninbaarheid | 815 | 675 |
| | | |
| Totaal huurdebiteuren | 1.247 | 1.048 |

De huurachterstanden van huidige huurders bedragen ultimo boekjaar 2022 0,41% (2021: 0,34%) van de bruto jaarhuur. In 2022 werd een bedrag van € 194.273,- (2021: € 22.207,-) voor vorderingen ten laste van het resultaat geboekt.

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

| 6.2. Overheid | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--|-----------------|-----------------|
| Subsidies Wet Maatschappelijke ondersteuning | 0 | 0 |
| Overig | 0 | 5 |
| | | |
| Totaal overheid | 0 | 0 |

| 6.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vennootschapsbelasting 2020 | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting 2022 | 0 | 116 |
| Omzetbelasting suppletie | 1.144 | 0 |
| | | |
| Totaal belastingen en sociale premies | 1.144 | 116 |

| 6.4. Overige vorderingen | 31/12/22 | 31/12/21 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Overige | 0 | 0 |
| Vordering inzake schadeuitkeringen | 427 | 287 |
| | 0 | 0 |
| af: voorziening wegens oninbaarheid | 499 | 475 |
| | | |
| Totaal overige vorderingen | 499 | 475 |

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

| 6.5. Overlopende activa | 31/12/22 | 31/12/21 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Overige | 0 | 0 |
| | | |
| Totaal overlopende activa | 0 | 0 |

| 7. Liquide middelen | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kas en bank | 0 | 0 |
| | | |
| Totaal liquide middelen | 0 | 0 |

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

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Mutatieoverzicht 2022:

| | Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB | Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB | Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB VOV | Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB VOV | Overige reserves | Totaal |
|---|--|---|--|---|---------------------|--------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Overheveling herwaarderingsreserve VOV | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo per 01/01/2022 | 0 | 0 | 1.278 | 773 | -2.051 | 0 |
| Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv verkoop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv sloop | -6.221 | -2.593 | 0 | 0 | 8.814 | 0 |
| Waardemutatie | -8.223 | 0 | 0 | 0 | 8.223 | 0 |
| Resultaat | -313.311 | -9.712 | 322 | 62 | 322.639 | 0 |
| Saldo per 31/12/2022 | 0 | -12.305 | 0 | 0 | 337.625 | 0 |

Mutatieoverzicht 2021:

| | Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB | Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB | Overige reserve | Totaal |
|--|--|---|-----------------|--------|
| Saldo per 31/12/2020, | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv verkoop | 1 | 0 | -1 | 0 |
| Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv sloop | -5.787 | -1.855 | 7.642 | 0 |
| Waardemutatie (Marktwaaarde minus Hiko) | -4.645 | 0 | 4.645 | 0 |
| Resultaat | 462.554 | 17.021 | -479.575 | 0 |
| Saldo per 31/12/2021 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

De overige reserve is ultimo 2022 beschikbaar als vrij vermogen.

De totale ongerealiseerde herwaarding bedraagt per 31 december 2022 ruim € 1.308 miljoen, dit betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs rekening houdend met cumulatieve waardeveranderingen. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.358 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het beleid van Stichting Accolade. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel resultaatbestemming

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

9. Egalisatierekening subsidies

| | Egalisatierekening subsidies |
|----------------------|------------------------------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! |
| Investeringen | 0 |
| Desinvesteringen | 0 |
| Ontvangsten | -80 |
| Saldo per 31/12/2022 | VALUE! |

10. Voorzieningen

| | Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering | Overige voorzieningen | Totaal |
|----------------------|--|-----------------------|--------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Dotatie | 0 | 0 | 0 |
| Onttrekkingen | 7.701 | 691 | 8.392 |
| Saldo per 31/12/2022 | VALUE! | VALUE! | VALUE! |

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

Specificatie voorziening onrendabele investeringen:

| | Saldo per 31-12-2021 | Dotatie | Onttrekkingen | Saldo per 31-12-2022 |
|--------------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------------|
| 21566 Zonnebloemstraat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verduurzaming 2021 | 38 | 0 | -38 | 0 |
| 21568 Azaleastraat | 2.600 | 0 | -2.600 | 0 |
| 31429 Scharcamp/De Finne | 0 | 1.127 | 0 | 1.127 |
| 51583 Stationsweg | 0 | 4.426 | 0 | 4.426 |
| 51586 De Tuinen | 0 | 206 | 0 | 206 |
| Verduurzaming 2022 | 0 | 942 | 0 | 942 |
| | | | 0 | |
| Totaal | 2.638 | 6.701 | -2.638 | 6.701 |

Specificatie voorziening overig:

| | 31/12/22 | 31/12/21 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Voorziening jubileum uitkering | -1 | 0 |
| Voorziening langdurig zieken | 523 | 372 |
| Voorziening opleidingen | 298 | 15 |
| Voorziening thuiswerkplek | 397 | 374 |
| Totaal voorziening overig | 1.217 | 761 |

11. Langlopende schulden

| 11.1. en 11.2 Leningen overheid en banken | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--|-----------------|-----------------|
| Leningen overheid (11.1) | 0 | 0 |
| Leningen banken (11.2) | 11.149 | 15.455 |
| Swaption en Vestia lening (11.2) | 48.609 | 396.577 |
| Totaal leningen kredietinstellingen | 433.565 | 0 |

Leningen overheid en banken

| Omschrijving | Stand per 31-12-2022 | Aflossingen 2023 | Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|-------------------|----------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| Leningen overheid | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leningen banken | 12.999 | 1.850 | 4.779 | 6.370 |

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

Het vervalschema van de langlopende schulden van 2024 tot en met 2027 is hieronder weergegeven:

| Omschrijving | Aflosbaar over 2 jaar | Aflosbaar over 3 jaar | Aflosbaar over 4 jaar | Aflosbaar over 5 jaar |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Leningen overheid | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leningen banken | 1.418 | 1.082 | 1.120 | 1.159 |

De mutaties in 2022 van de leningen kunnen als volgt worden toegelicht:

| Omschrijving | Leningen overheid | Leningen banken | Totaal |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|--------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Af: reguliere aflossingen 2022 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | -10.035 | VALUE! |
| Bij: aangetrokken leningen 2022 | 0 | 0 | 0 |
| Bij: opname op Flex lening | 0 | 0 | 0 |
| Af: extra aflossingen 2022 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo per 31/12/2022 | VALUE! | 0 | VALUE! |
| Af: reguliere aflossingen 2023 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo per 31/12/2022 | VALUE! | 0 | VALUE! |

Variabele hoofdsom leningen 31-12-2022:

| Omschrijving | Flex lening | Obligolening | Totaal |
|-------------------------------|-------------|--------------|--------|
| Maximale hoofdsom | 0 | 0 | 0 |
| Niet opgenomen deel | 15.000 | 10.140 | 25.140 |
| Opgenomen deel per 31/12/2022 | 15.000 | 10.140 | 25.140 |

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

Accolade heeft een flex lening met een hoofdsom van € 15 mln, ultimo boekjaar is hiervan € 7 mln opgenomen. (2021: € 7 mln) Deze flex lening loopt af of 14 augustus 2023. Het opgenomen deel per 31 december 2022 is als aflossing in 2023 opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

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

| Jaar | Percentage |
|------|------------|
| 2023 | 9% |
| 2024 | 7% |
| 2025 | 7% |
| 2026 | 7% |
| 2027 | 5% |
| 2028 | 4% |
| 2029 | 5% |
| 2030 | 5% |
| 2031 | 7% |
| 2032 | 2% |

De duration van de portefeuille bedraagt 12,6 jaar (2021: 15,1 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de totale leningportefeuille bedraagt 3,2% (2021: 3,3%).

De marktwaarde van de leningen is berekend met peildatum 31 december 2022 en bedraagt € 446 miljoen (excl. derivaten € 443,8) (31 december 2021: € 650,6 miljoen, exclusief derivaten € 644,9 miljoen). De marktwaarde wordt berekend door het contant maken van de kasstromen per lening (rente en aflossing) tegen de markttrentes per 31 december 2022. De marktrente wordt bepaald op basis van de restant looptijd per lening.

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 383 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen Dit is 93% van de totale leningportefeuille. Het resterende deel is grotendeels geborgd door gemeentelijke garanties.

Swaption en Vestia lening

| Omschrijving | Swaption | Vestia lening | Totaal |
|---------------------------------------|----------|---------------|--------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Mutatie einde looptijd eerste tijdvak | 0 | 0 | 0 |
| Jaarlijkse vrijval agio | 0 | 0 | 0 |
| Saldo per 31/12/2022 | 0 | 0 | 0 |
| Af: vrijval agio 2023 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo per 31/12/2022 | 0 | 0 | 0 |

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

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

11.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| Omschrijving | Terugkoopplicht (MGE) | Terugkooprecht Slimmer Kopen | Totaal |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|--------|
| Boekwaarde per 31/12/2021 | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 0 | 0 | 0 |
| Herwaarderingen | 5.666 | 21.759 | 27.425 |
| Boekwaarde 31/12/2021 | 5.666 | 21.759 | 27.425 |
| Investerings | 0 | 1 | 1 |
| Desinvesteringen | -498 | -879 | -1.377 |
| Waardemutaties | 734 | 0 | 734 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 0 | 0 | 1 |

| Omschrijving | Terugkoopplicht (MGE) | Terugkooprecht Slimmer Kopen | Totaal |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|--------|
| Boekwaarde per 31-12-2022 | | | |
| Verrijingsprijzen | 0 | 0 | 0 |
| Herwaarderingen | 6.066 | 21.108 | 27.174 |
| Boekwaarde 31/12/2022 | 6.066 | 21.108 | 27.174 |

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 210 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 39 verkocht met een terugkoopplicht en 171 met een terugkooprecht. De gebruikte contractvormen hebben de goedkeuring van de Minister.

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

11.4. Overige langlopende schulden

| Omschrijving | Waarborgsommen | Erfpacht Canon | Derivatens | Totaal |
|----------------------|----------------|----------------|------------|--------|
| Saldo per 31/12/2021 | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |
| Bij: mutatie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Af: vrijval | 2 | 1 | -3.488 | -3.486 |
| Saldo per 31/12/2022 | VALUE! | VALUE! | VALUE! | VALUE! |

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

Onder de leningen is een bedrag van € 7,9 miljoen voor 1 extendible lening opgenomen. Dit type leningen valt onder de huidige definitie van derivaten zoals door het ministerie is bepaald. Ultimo 2022 is voor deze lening ,als gevolg van, de lage rentestand een negatieve marktwaarde berekend. Accolade heeft geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille omdat er geen bijstortingsverplichting c.q. geen margin calls met de banken zijn overeengekomen. Accolade heeft slechts extendibles en basisrenteleningen als derivaten.

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

| Soort derivaat | Nominale waarde 31-12-2022 | Marktwaarde 31-12-2022 | Nominale waarde 31-12-2021 | Marktwaarde 31-12-2021 |
|---------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| Basisrente leningen | 0 | n.v.t. | 0 | n.v.t. |
| Extendible | 138.000 | VALUE! | 138.000 | VALUE! |
| Totaal | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Extendible | Toelichting |
|-----------------------------|---|
| Restant looptijd 31-12-2022 | 44 maanden |
| Rente herzieningsmoment | 7 september 2026 |
| Rente op herzieningsmoment | 3 maands euribor met minimum van 4,25% |
| Aflossingsdatum | 3 september 2046 |
| Overige | Vervroegde aflossing is niet toegestaan |

12. Kortlopende schulden

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

| 12.1. Schulden aan overheid | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--|-----------------|-----------------|
| Aflossingen leningen overheid volgend boekjaar | 0 | 0 |
| Overige | 1.850 | 2.376 |
| Totaal schulden aan overheid | 0 | 0 |

| 12.2. Schulden aan banken | 31/12/22 | 31/12/21 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aflossingen volgend boekjaar | 0 | 0 |
| Totaal schulden aan banken | 0 | 0 |

Naast de reguliere aflossingen worden er 2023 ook 2 fixe-lening afgelost van totaal € 10,5 miljoen. (2021: 3 leningen van € 5,6 mln). Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen is 4,7%. De flex lening loopt af op 14 augustus 2023. Het opgenomen deel per 31 december 2022 van € 7 mln is als aflossing in 2023 meegenomen.

| 12.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 31/12/22 | 31/12/21 |
|---|-----------------|-----------------|
| Crediteuren | 0 | 0 |
| Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten | 0 | 0 |

| 12.4. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen | 31/12/22 | 31/12/21 |
|---|-----------------|-----------------|
| Omzetbelasting | -1 | 0 |
| Vennootschapsbelasting 2021 | 2.943 | 2.699 |
| Loonbelasting | 20 | 1.912 |
| Totaal belastingen en sociale premies | 2.962 | - |

| 12.5. Overige schulden | 31/12/22 | 31/12/21 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Waarde vakantieuren | 0 | 0 |
| Overige | 403 | 382 |
| Totaal overige schulden | 1- | - |

| 12.6. Overlopende passiva | 31/12/22 | 31/12/21 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Transitorische rente | 0 | 0 |
| Vrijval Agio Vestia | 4.210 | 4.502 |
| Vrijval Agio Swaption | 180 | 0 |
| Afrekening servicekosten | 1.952 | 0 |
| Vooruitontvangen huur | 324 | 310 |
| Overlopende facturen | 1.123 | 1.138 |
| Overig | 826 | 530 |
| Totaal overlopende passiva | 0 | 0 |

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Niet in de balans opgenomen rechten

Koopwoningen Hazzefjild

Accolade heeft in 2004 32 koopwoningen verkocht waarbij een renteloze lening is verstrekt. Er is geen looptijd afgesproken. Bij doorverkoop worden de leningen afgelost. Het totaal van de per balansdatum bij doorverkoop terug te ontvangen renteloze lening bedraagt € 428.000,- voor 15 woningen (2021: € 428.000,- voor 15 woningen).

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

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

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Te betalen: | 0 |
| Verplichtingen < 1 jaar | 512 |
| Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar | 113 |
| Verplichtingen > 5 jaar | 179 |

De huurverplichtingen lopen tot en met december 2023.

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 82.000 (2021: € 72.000) aan betaalde huur verwerkt.

Operational lease vervoermiddelen

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

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Te betalen: | 0 |
| Verplichtingen < 1 jaar | 1.018 |
| Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar | 211 |
| Verplichtingen > 5 jaar | 801 |

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 138.000 (2021: € 129.000) aan betaalde leasekosten verwerkt.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en duurzaamheidsinvesteringen tot een bedrag van € 7,9 miljoen (2021: € 11,1 miljoen).

| Specificatie: | 31/12/22 | 31/12/21 |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Nieuwbouw | - | - |
| Renovatie | 6.204 | 7.033 |
| Duurzaamheids investeringen | 198 | 733 |
| Totaal investeringsverplichtingen | - | - |

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Accolade onderhoudsverplichtingen aangegaan voor € 3,1 mln (2021: € 4,1 mln). De uitvoeringen van de werkzaamheden zal binnen één jaar plaatsvinden.

Obligolening WSW

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

De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 10,1 mln) overeenkomst met 2,6% van het schuldrestant van de geborgde leningen ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gegaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Accolade niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognose van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

Claims

Ultimo 2022 heeft Accolade geen claims ontvangen.

6. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

in bedragen x €1.000

13 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

13.1 Huuropbrengsten

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

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Te ontvangen netto huur DAEB</i> | | |
| Woonruimte | 96.147 | 95.474 |
| Bedrijfsruimte | 1.309 | 198 |
| Maatschappelijk Vastgoed | 570 | 1.625 |
| Intramuraal Zorgvastgoed | 3.658 | 3.725 |
| Overig | 4 | 0 |
| Totaal te ontvangen netto huur DAEB | 101.688 | 101.022 |
| Af: huurderving wegens projectleegstand | -580 | -352 |
| huurderving wegens marktleeqstand | -451 | -655 |
| Totaal huur DAEB | 100.657 | 100.015 |
| <i>Te ontvangen netto huur Niet DAEB</i> | | |
| Woonruimte | 3.561 | 3.769 |
| Bedrijfsruimte | 700 | 705 |
| Parkeergelegenheid | 579 | 569 |
| Overig | 0 | 0 |
| Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB | 4.840 | 5.043 |
| Af: huurderving wegens projectleegstand | -47 | -39 |
| huurderving wegens marktleeqstand | -135 | -162 |

| | | |
|--|---------|---------|
| Totaal huur Niet DAEB | 4.658 | 4.842 |
| Totaal te ontvangen netto huur DAEB | 101.688 | 101.022 |
| Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB | 4.840 | 5.043 |
| | 106.528 | 106.065 |
| Af: huurderiving wegens leegstand | -1.213 | -1.208 |
| Totaal huren | 105.315 | 104.857 |

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

- de huurverhoging per 1 juli
- de oplevering van 20 nieuwbouwwoningen
- de verkoop van 77 woningen

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

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|---------|---------|
| Gemeente Smallingerland | 34.724 | 34.571 |
| Gemeente Heerenveen | 28.983 | 28.755 |
| Gemeente Sudwest-Fryslân | 16.109 | 16.029 |
| Gemeente De Fryske Marren | 15.552 | 15.563 |
| Gemeente Waadhoeke | 9.994 | 9.723 |
| Gemeente Tytsjerksteradiel | 910 | 1.177 |
| Gemeente Dantumadeel | 209 | 199 |
| Gemeente Noardeast-Fryslân | 47 | 48 |
| | 106.528 | 106.065 |

| 13.2 Opbrengst servicecontracten | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 2.955 | 2.962 |
| Af: huurderiving wegens leegstand | -71 | -71 |
| | 2.884 | 2.891 |
| Af: afrekening servicekosten | -324 | -310 |
| | | |
| Totaal opbrengst servicecontracten | 2.560 | 2.581 |

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassingen van de vergoedingen per 1 juli 2022
- oplevering 20 van nieuwbouwwoningen
- verkoop van 77 woningen

| 13.3 Lasten servicecontracten | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Glasfonds | 175 | 159 |
| Servicefonds | 660 | 658 |
| Energie | 909 | 966 |
| Schoonmaakkosten | 500 | 519 |
| Huismeester | 27 | 32 |
| Overige | 392 | 333 |
| | | |
| Totaal lasten servicecontracten | 2.663 | 2.667 |

| 13.4 Overheidsbijdragen | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| BRIM subsidies | 15 | 8 |
| Overige | 0 | 1 |
| | | |
| Totaal overheidsbijdragen | 15 | 9 |

| 13.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 2022 | 2021 |
|--|---------------|----------------|
| Toegerekende organisatiekosten | -9.493 | -12.079 |
| Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten | -9.493 | -12.079 |

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

| 13.6 Lasten onderhoudsactiviteiten | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch) | 7.604 | 6.438 |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch) | 29.018 | 22.689 |
| Totaal onderhoudslasten | 36.622 | 29.127 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud (cyclisch) | 25.862 | 19.803 |
| Groot onderhoud (cyclisch) | 2.705 | 2.420 |
| Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (cyclisch) | 451 | 466 |
| Klachtenonderhoud | 4.427 | 3.896 |
| Mutatie-onderhoud | 3.177 | 2.542 |
| Subtotaal | 36.622 | 29.127 |
| Bij: toegerekende organisatiekosten | 3.903 | 265 |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten | 40.525 | 29.392 |

In 2022 is voor een bedrag van € 15,3 miljoen (2021: € 15,5 miljoen) aan woningverbeteringen en verduurzaming geactiveerd.

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

| 13.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Verhuurderheffing | 6.395 | 10.328 |
| Saneringsheffing | 0 | 0 |
| Onroerend zaak belasting | 4.164 | 4.154 |
| Waterschapslasten | 1.472 | 1.449 |
| Brand-Storm verzekering | 612 | 434 |
| EPA keuringen | 155 | 157 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 22 | 2 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 12.820 | 16.524 |

14 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 708 | 0 |
| Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -859 | 0 |
| Af: Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| Af: Faalkosten koopwoningen | 0 | 0 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoeding in ontwikkeling | -151 | 0 |

In 2022 is de grond van het project Ankerplak verkocht. Er zijn geen woningen of gronden verkocht in 2021.

15 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

| 15.1 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Bruto verkoopresultaat DAEB woongelegenheden | 10.704 | 11.427 |
| Bruto verkoopresultaat Daeb niet woongelegenheden | 1.000 | 0 |
| Bruto verkoopresultaat Niet DAEB woongelegenheden | 4.482 | 4.273 |
| Bruto verkoopresultaat Niet DAEB niet woongelegenheden | 385 | 0 |
| Bruto verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden | 1.533 | 1.952 |
| Bruto verkoopresultaat resultaat vastgoedportefeuille | 18.104 | 17.652 |
| af: verkoopkosten | -326 | -488 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 17.778 | 17.164 |

In 2022 zijn er 77 woningen (2021: 71 woningen), 0 garages (2021: 0 garages) in 2022 zijn er 9 bedrijfsruimtes verkocht uit het bestaand bezit (2021: 0). Van de verkochte woningen zijn 0 met een starterslening verkocht (2021: 3 woningen).

| 15.2 Toegerekende Organisatie kosten | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Lonen en salarissen verkoopafdeling | -56 | -42 |
| Overige indirecte kosten | -36 | -41 |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | -92 | -83 |

| 15.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Boekwaarde verkopen DAEB zelfstandige woningen | -11.490 | -8.057 |
| Boekwaarde verkopen DAEB niet woongelegenheden | -1.749 | 0 |
| Boekwaarde verkopen Niet DAEB zelfstandige woningen | -3.997 | -3.963 |
| Boekwaarde verkopen Niet DAEB niet woongelegenheden | -450 | 0 |
| Boekwaarde verkopen Verkoop onder Voorwaarden | -1.266 | -1.464 |
| Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -18.952 | -13.484 |

16 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| 16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2022 | 2021 |
|--|----------------|---------------|
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling | -17.141 | -56 |
| Afwaardering renovatie projecten | 0 | -1.504 |
| Afwaardering verduurzaming in ontwikkeling | -1.000 | -2.600 |
| Op(af)waardering Grondposities (o.b.v. taxaties) | -569 | 248 |
| Waardeverminderingen a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten | -3 | 0 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -576 | 0 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -19.289 | -3.912 |

| 16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|----------------|
| DAEB in exploitatie | -292.433 | 498.911 |
| Investeringen Daeb | -19.727 | -29.836 |
| Desinvestering Sloop DAEB | 0 | -8.401 |
| Terugname ORT opgeleverde projecten DAEB | 4.160 | 5.070 |
| Niet-DAEB in exploitatie | -9.788 | 17.679 |
| Investeringen Niet Daeb | -99 | -81 |
| Desinvestering Sloop Niet DAEB | 0 | 0 |
| Terugname ORT opgeleverde projecten Niet DAEB | 0 | 0 |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -317.887 | 483.342 |

Specificatie niet gerealiseerde waardeveranderingen:

| | Daeb | Niet Daeb |
|---|-----------------|------------------|
| Voorraadmutaties | -20.752 | -555 |
| Wijziging overig objectgegevens | 24.443 | 1.140 |
| Methodische wijzigingen | 373 | 328 |
| Wijziging mutatiekans | 259 | 678 |
| Wijziging disconteringsvoet | -411.376 | -9.528 |
| Wijziging onderhoud en mutatieonderhoud | -98.158 | -3.009 |
| Wijziging leegwaarde | -12.840 | -2.201 |
| Wijziging overige waarderingsparameters | 210.050 | 3.260 |
| Totaal | -308.001 | -9.887 |

| 16.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------|
| Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht - activa | 323 | 1.503 |
| Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht - passiva | -320 | -1.358 |
| Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht - activa | 481 | 5.329 |
| Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht - passiva | -100 | -4.334 |
| Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 384 | 1.140 |

17 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

| 17.1 Opbrengst overige activiteiten | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Opbrengst doorberekende salariskosten | 124 | 183 |
| Opbrengst beheersvergoedingen woningen in beheer | 0 | 0 |
| Totaal opbrengst overige activiteiten | 124 | 183 |

| 17.2 Kosten overige activiteiten | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Toegerekende organisatiekosten salaris | -124 | -107 |
| Toegerekende organisatiekosten overig | -29 | -98 |
| Totaal kosten overige activiteiten | -153 | -205 |

18 Overige organisatiekosten

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Kosten ten aanzien van het jaarverslag | -190 | -187 |
| Toegerekende organisatiekosten salaris | -293 | -84 |
| Toegerekende organisatiekosten overig | -422 | -287 |
| Obligohoheffing | -190 | -249 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia | 0 | -7.964 |
| Totaal overige organisatiekosten | -1.095 | -8.771 |

19 Kosten omtrent leefbaarheid

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Vastgoed gerelateerde leefbaarheid | -653 | -347 |
| Mens gerelateerde leefbaarheid | -8 | -15 |
| Toegerekende organisatiekosten salaris | -1.009 | -687 |
| Toegerekende organisatiekosten overig | -314 | -220 |
| Totaal leefbaarheid | -1.984 | -1.269 |

20 Totaal van financiële baten en lasten

| 20.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Rente op financiële vaste activa, startersleningen | 12 | 11 |
| Rente op liquide middelen | 15 | 0 |
| Overige rentebaten | 6 | 22 |
| Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 33 | 33 |

| 20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Rente langlopende schulden</i> | | |
| - Leningen overheid | -539 | -673 |
| - Leningen kredietinstellingen | -13.202 | -13.363 |
| Waarde mutatie derivaten (extendible leningen) | 3.488 | 3.620 |
| Vrijval swaption | 1.952 | 1.827 |
| Vrijval vestia lening | 179 | 0 |
| Vrijval optie premie derivaten | -17 | -143 |
| Totaal rente langlopende schulden | -8.139 | -8.732 |

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

Rente kortlopende schulden

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - Rente op liquide middelen | -16 | -64 |
| - Overige rentelasten | 0 | 0 |
| Totaal rente kortlopende schulden | -16 | -64 |
| Financieringskosten | -121 | -107 |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | -8.276 | -8.903 |

De rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd:

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Rentelasten van leningen met een vaste rente | -13.730 | -14.078 |
| Rentelasten van leningen met een variabele rente | -11 | 42 |
| Waarde mutatie derivaten (extendible leningen) | 3.488 | 3.620 |
| Overige | 2.114 | 1.684 |
| Totaal rentelasten langlopende schulden | -8.139 | -8.732 |

De grondposities vertegenwoordigen een waarde van € 3,6 miljoen. De rentelasten van de grondposities komen direct ten laste van het resultaat en bedragen op basis van 3,2% € 115.000.

21 Belastingen

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Acute belasting 2022 | -6.056 | 0 |
| Acute belasting 2021 | -84 | -6.336 |
| Acute belasting 2020 | 0 | 107 |
| Acute belasting 2019 | 0 | 22 |
| Acute belasting 2018 | 7.353 | 0 |
| Mutatie latentie afschrijvingspotentieel | 369 | -1.228 |
| Mutatie latentie disagio | -84 | -35 |
| Mutatie latentie derivaten | -1.416 | -3.058 |
| Mutatie latentie Swaption | -7.102 | 8.097 |
| Mutatie latentie Vestia lening | -995 | 995 |
| Totaal belastingen | -8.015 | -1.436 |

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

De acute belasting 2018 betreft het verlies op de extendible leningen. Als gevolg van een lagere marktrente, is dit ten laste van het fiscale resultaat gebracht in de aangifte van 2018.

Samenstelling fiscaal resultaat

| | 2022 | 2021 |
|--|----------|----------|
| Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening | -307.171 | 512.020 |
| Projectresultaat | -3.992 | -929 |
| Verkopen | 5.637 | 2.361 |
| Afchrijvingen | -1.976 | -2.352 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen | 317.504 | -484.484 |
| Overige waardeveranderingen | 18.720 | 4.160 |
| Vestia lening | -3.982 | 3.982 |
| Overige posten | -1.666 | -1.684 |
| Saneringsheffing | 0 | 0 |
| Herinvesteringsreserve | -5.940 | -6.041 |
| Disagio/rente | -437 | -517 |
| Derivaten | 0 | -3.620 |
| | 323.868 | -489.124 |
| Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek | 16.696 | 22.897 |
| Afschrijvingen | 2.514 | 2.891 |
| Rentelasten | 12.753 | 14.577 |
| Overige posten | -2.919 | 113 |
| Grondslag voor renteaftrek | 29.044 | 40.478 |
| Maximale rente aftrek 20% (2021: 30%) | 5.809 | 12.143 |
| Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten | 12.753 | 14.690 |
| Beperking rente aftrek (ATAD) | 6.944 | 2.547 |
| Fiscaal resultaat | 23.640 | 25.444 |
| Fiscale verlies compensatie | 0 | 0 |

| | | |
|---|--------|--------|
| Belastbaar bedrag | 23.640 | 25.444 |
| Verschuldigde winstbelasting 15% van € 395 | 59 | 37 |
| Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 24.844 - € 395 | 5.997 | 6.300 |
| Totaal verschuldigde winstbelasting | 6.056 | 6.336 |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk over 2022 is 2,61% (2021: 0,28%). De hogere effectieve belastingdruk wordt grotendeels veroorzaakt door minder aftrekbare rentelasten als gevolg van de wijziging van het ATAD percentage.

De aangiften t/m 2018 zijn definitief, 2019, 2020 en 2021 zijn ingediend.

Overige toelichtingen op het resultaat

Verhuurderheffing

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------|---------------|
| Verhuurderheffing | 7.531 | 10.953 |
| Vermindering verhuurderheffing door transformatie | 0 | 0 |
| Vermindering verhuurderheffing door verduurzaming | -623 | -225 |
| Vermindering verhuurderheffing door nieuwbouw onder 1e aftoppingsgrens | -513 | -400 |
| | 0 | 0 |
| Totaal verhuurderheffing | 6.395 | 10.328 |

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie:

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Immateriële vaste activa | -94 | -90 |
| Kantoor | -196 | -206 |
| Inventarissen | -29 | -38 |
| Vervoermiddelen | -25 | -18 |
| Automatisering | -193 | -187 |
| | | |
| Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa | -537 | -539 |

Lonen en salarissen

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Bruto salaris | -8.105 | -7.626 |
| Ziekengeld | 35 | 91 |
| Inleenkrachten | -582 | -549 |
| Sociale lasten | -1.284 | -1.128 |
| Pensioenlasten | -1.018 | -949 |
| Overige personeelskosten | -1.245 | -469 |
| | | |
| Totaal lonen en salarissen | -12.199 | -10.631 |

Het bruto salaris is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd met een CAO aanpassing van 3% (2021: 2,25%).

Eind 2022 had de corporatie 163,4 (2021: 141,6) werknemers is dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Het gemiddelde aantal FTE in dienst over 2022 bedraagt 152,5. Accolade heeft geen medewerkers in dienst die buiten Nederland werkzaam zijn.

| Overige bedrijfslasten | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Vervoerskosten | -277 | -257 |
| Huisvestingskosten | -495 | -405 |
| Kosten Toezichthouders (RVC) | -121 | -107 |
| Kantoorkosten | -1.998 | -2.284 |
| Algemene kosten *) | -1.701 | -1.331 |
| Totaal overige bedrijfslasten | -4.592 | -4.384 |
| <i>*) Specificatie Algemene kosten</i> | | |
| Dotatie voorziening Huurdebiteuren | -132 | -22 |
| Dotatie voorziening Overige Debiteuren | -31 | -37 |
| Contributie Aedes | -94 | -90 |
| Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties | -73 | -38 |
| Verhuurderbijdrage huurcommissie | -37 | -38 |
| Bijdrage huurdersverenigingen | -126 | -118 |
| Accountants honoraria | -190 | -187 |
| Advieskosten | -580 | -358 |
| Overig | -438 | -443 |
| Totaal algemene kosten | -1.701 | -1.331 |

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

| Accountants honoraria | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening Deloitte | -181 | -178 |
| Andere controlewerkzaamheden Deloitte | -9 | -9 |
| Fiscale advisering | 0 | 0 |
| Andere niet-controlediensten | 0 | 0 |
| Totaal accountants honoraria | -190 | -187 |

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 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

7. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

8. Overige informatie

Bestuurders en commissarissen

Per ultimo 2022 bestaat de raad van bestuur uit twee statutair-directeuren. Zij zijn benoemd voor een periode van vier jaar. De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. De voorzitter is in oktober 2021, na akkoord van de Autoriteit Woningcorporaties, herbenoemd voor een periode van vier jaar.

De RvC stelt de bestuurdersbeloning vast. Deze beloning moet voldoen aan de geldende WNT-regelgeving. De honorering is lager vastgesteld dan het geldende maximum WNT-bedrag van € 197.000, klasse G.

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

Verantwoordingsmodel WNT 2022

WNT-verantwoording 2022 Stichting Accolade

De WNT is van toepassing op Stichting Accolade. Het voor Stichting Accolade toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties. Stichting Accolade valt in klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

| Gegevens 2022 bedragen x € 1 | F.W. de Roos | E.B. Klinkhammer |
|---|----------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Directeur-bestuurder | Directeur- bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 01/01 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | 1 |
| Dienstbetrekking? | Ja | Ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 153.680 | 146.368 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.863 | 18.863 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>172.543</i> | <i>165.231</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 203.000 | 203.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | 172.543 | 165.231 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. |

| Gegevens 2021 bedragen x € 1 | F.W. de Roos | E.B. Klinkhammer | R. Swart |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Directeur- bestuurder | Directeur- bestuurder | Directeur- bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/01 t/m 31/12 | 01/05 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31/08 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | 1 | 1 |
| Dienstbetrekking? | Ja | Ja | Ja |
| Bezoldiging | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 143.389 | 92.320 | 103.397 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.216 | 12.144 | 12.165 |
| <i>Subtotaal</i> | <i>161.605</i> | <i>104.464</i> | <i>115.562</i> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 197.000 | 132.233 | 131.153 |
| Bezoldiging | 161.605 | 104.464 | 115.562 |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Gegevens 2022 bedragen x € 1 | M.P.C. Breeuwer | A.H.M. Gijsbers | S.J.C. Gaastra |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 01/01 t/m 31-12 | 01/01 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31-12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 24.360 | 16.240 | 16.240 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 30.450 | 20.300 | 20.300 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | 24.360 | 16.240 | 16.240 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Gegevens 2021 bedragen x € 1 | | | |
| Gegevens 2021 bedragen x € 1 | | | |
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/01 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 22.750 | 15.200 | 15.200 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 29.550 | 19.700 | 19.700 |

| Gegevens 2022 bedragen x € 1 | A.R. Snapper | A.W. Siebenga |
|---|-----------------|-----------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 01/01 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31/12 |
| | | |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | 16.240 | 16.240 |
| | | |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 20.300 | 20.300 |
| | | |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | 16.240 | 16.240 |
| | | |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. |
| | | |
| Gegevens 2021 bedragen x € 1 | A.R. Snapper | A.W. Siebenga |
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/01 t/m 31/12 | 01/01 t/m 31/12 |
| | | |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | 15.200 | 15.200 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 19.700 | 19.700 |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

9. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Balans per 31 december 2022 na resultaatbestemming DAEB

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

| ACTIVA (bedragen x €1.000) | ref. | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| Immateriële Vaste Activa | | 742 | 836 |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 2.208.854 | 2.523.080 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 0 | 0 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 15.776 | 14.989 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 3.854 | 1.495 |
| | | 2.228.485 | 2.539.564 |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 3.794 | 3.873 |
| | | 3.794 | 3.873 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Latentebelastingvordering | | 2.120 | 11.349 |
| Interne lening | | 0 | 10.000 |
| Overige vorderingen | | 761 | 936 |
| Netto vermogenswaarde Niet-Daeb | | 115.588 | 123.783 |
| | | 118.469 | 146.068 |
| Totaal van vaste activa | | 2.351.490 | 2.690.341 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Voorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 529 | 818 |
| Overige voorraden | | 0 | 0 |
| | | 529 | 818 |
| Vorderingen | | | |
| Huurdebiteuren | | 222 | 148 |
| Overheid | | 0 | 5 |
| Vordering op groepsmaatschappij | | 0 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 1.371 | 650 |
| Overige vorderingen | | 387 | 328 |
| Overlopende activa | | 0 | 102 |
| | | 1.980 | 1.233 |
| Liquide middelen | | -1.408 | -10.428 |
| Totaal van vlottende activa | | 1.101 | -8.377 |
| Totaal activa | | 2.352.591 | 2.681.964 |

| PASSIVA (bedragen x €1.000) | ref. | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | | |
| Herwaarderingsreserve | | 1.269.455 | 1.595.609 |
| Wettelijke reserve | | 38.585 | 50.056 |
| Overige reserves | | 541.572 | 519.133 |
| | | 1.849.612 | 2.164.798 |
| EGALISATIETREKING | | | |
| Egalisatiererekening subsidies | | 0 | 95 |
| | | 0 | 95 |
| VOORZIENINGEN | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering | | 7.701 | 2.638 |
| Overige voorzieningen | | 1.278 | 761 |
| | | 8.979 | 3.399 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | | |
| Leningen overheid | | 11.149 | 15.455 |
| Leningen banken | | 422.416 | 449.449 |
| Interne lening | | 0 | 0 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 14.177 | 13.710 |
| Overige langlopende schulden | | 2.291 | 5.785 |
| | | 450.033 | 484.399 |
| VLOTTENDE PASSIVA | | | |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan overheid | | 1.855 | 2.448 |
| Schulden aan banken | | 22.770 | 10.035 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 6.726 | 5.486 |
| Schulden aan groepsmaatschappij | | 0 | 0 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen | | 3.237 | 4.830 |
| Overige schulden | | 432 | 442 |
| Overlopende passiva | | 8.947 | 6.032 |
| | | 43.967 | 29.273 |
| Totaal passiva | | 2.352.591 | 2.681.964 |

Balans per 31 december 2022 na resultaatbestemming Niet-DAEB

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

| ACTIVA (bedragen x €1.000) | ref. | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|----------------|----------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| Immateriële Vaste Activa | | 0 | 0 |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 0 | 0 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 101.208 | 115.229 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 25.812 | 25.796 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 0 | |
| | | 127.020 | 141.025 |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| Financiële vaste activa | | | |
| Latentebelastingvordering | | 0 | 0 |
| Interne lening | | 0 | 0 |
| Overige vorderingen | | 0 | 0 |
| Netto vermogenswaarde Niet-Daeb | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| Totaal van vaste activa | | 127.020 | 141.025 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Voorraden | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 0 | 220 |
| Overige voorraden | | 3.640 | 4.729 |
| | | 3.640 | 4.949 |
| Vorderingen | | | |
| Huurdebiteuren | | 13 | 9 |
| Overheid | | 0 | 0 |
| Vordering op groepsmaatschappij | | 0 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 0 | 0 |
| Overige vorderingen | | 48 | 52 |
| Overlopende activa | | 0 | 0 |
| | | 61 | 61 |
| Liquide middelen | | 10.078 | 13.367 |
| Totaal van vlottende activa | | 13.779 | 18.377 |
| Totaal activa | | 140.799 | 159.402 |

| PASSIVA (bedragen x €1.000) | ref. | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|------|----------------|----------------|
| EIGEN VERMOGEN | | | |
| Herwaarderingsreserve | | 38.585 | 50.056 |
| Wettelijke reserve | | 0 | 0 |
| Overige reserves | | 77.003 | 73.727 |
| | | 115.588 | 123.783 |
| EGALISATIEREKENING | | | |
| Egalisatiererekening subsidies | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| VOORZIENINGEN | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering | | 0 | 0 |
| Overige voorzieningen | | 0 | 0 |
| | | 0 | 0 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | | |
| Leningen overheid | | 0 | 0 |
| Leningen banken | | 0 | 0 |
| Interne lening | | 0 | 10.000 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 24.977 | 25.024 |
| Overige langlopende schulden | | 146 | 147 |
| | | 25.123 | 35.171 |
| VLOTTENDE PASSIVA | | | |
| Kortlopende schulden | | | |
| Schulden aan overheid | | 0 | 0 |
| Schulden aan banken | | 0 | 0 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 5 | 0 |
| Schulden aan groepsmaatschappij | | 0 | 0 |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen | | 0 | 0 |
| Overige schulden | | 0 | 0 |
| Overlopende passiva | | 83 | 448 |
| | | 88 | 448 |
| Totaal passiva | | 140.799 | 159.402 |

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022 DAEB

(bedragen x €1.000)

| Omschrijving | ref. | 2022 | 2021 |
|--|------|-----------------|----------------|
| Huuropbrengsten | | 100.657 | 100.118 |
| Opbrengst Servicecontracten | | 2.474 | 2.496 |
| Lasten Servicecontracten | | -2.589 | -2.542 |
| Overheidsbijdragen | | 15 | 9 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -9.044 | -11.589 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | -39.188 | -28.175 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -12.475 | -16.140 |
| Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 39.850 | 44.177 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 708 | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -859 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | | 0 | 0 |
| Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | -151 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 11.911 | 11.814 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -50 | -48 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -13.528 | -8.579 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | -1.667 | 3.187 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -18.934 | -4.159 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -308.000 | 465.744 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 322 | 737 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -326.612 | 462.322 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 124 | 183 |
| Kosten overige activiteiten | | -153 | -205 |
| Totaal van nettoresultaat overige activiteiten | | -29 | -22 |
| Overige organisatiekosten | | -1.075 | -8.737 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | | -1.984 | -1.269 |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | | 3.488 | 3.620 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 33 | 33 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | -11.764 | -12.523 |
| Rentebaten interne lening | | 0 | 370 |
| Totaal van financiële baten en lasten | | -8.243 | -8.500 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | | -299.911 | 491.158 |
| Belastingen | | -6.846 | -640 |
| Resultaat niet Daeb Tak | | -8.195 | 20.066 |
| Resultaat na belastingen | | -315.186 | 510.584 |

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022 Niet-DAEB

(bedragen x €1.000)

| Omschrijving | ref. | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|---------------|
| Huuropbrengsten | | 4.658 | 4.739 |
| Opbrengst Servicecontracten | | 86 | 85 |
| Lasten Servicecontracten | | -74 | -125 |
| Overheidsbijdragen | | 0 | 0 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -449 | -490 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | -1.337 | -1.217 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -345 | -384 |
| Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 2.539 | 2.608 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 0 | 0 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 0 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | | 0 | 0 |
| Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | 0 | 0 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 5.867 | 5.350 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -42 | -35 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -5.424 | -4.905 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 401 | 410 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -355 | 247 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -9.887 | 17.598 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 62 | 403 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -10.180 | 18.248 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 0 | 0 |
| Kosten overige activiteiten | | 0 | 0 |
| Totaal van nettoresultaat overige activiteiten | | 0 | 0 |
| Overige organisatiekosten | | -20 | -34 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | | 0 | 0 |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | | 0 | 0 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 0 | 0 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | 0 | 0 |
| Rentelasten interne lening | | 0 | -370 |
| Totaal van financiële baten en lasten | | 0 | -370 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | | -7.260 | 20.862 |
| Belastingen | | -935 | -796 |
| Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen | | 0 | 0 |
| Resultaat na belastingen | | -8.195 | 20.066 |

Kasstroomoverzicht 2022 DAEB

(directe methode) bedragen x €1.000

| | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 101.094 | 100.149 |
| Vergoedingen | 2.710 | 2.491 |
| Overheidsontvangsten | 15 | 9 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 317 | 240 |
| Renteontvangsten | 396 | 767 |
| Saldo ingaande kasstromen | 104.532 | 103.656 |
| Erfpacht | 2 | 2 |
| Betalingen aan werknemers | 10.232 | 9.758 |
| Onderhoudsuitgaven | 36.476 | 29.459 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 12.865 | 13.756 |
| Betaalde interest | 14.116 | 14.697 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 263 | 287 |
| Verhuurdersheffing | 6.288 | 10.181 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 610 | 439 |
| Vennootschapsbelasting | 771 | 1.756 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 81.623 | 80.335 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 22.909 | 23.321 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 11.460 | 11.031 |
| Verkoopontvangsten VOV | 424 | 837 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 217 | 0 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 0 | 0 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <i>12.101</i> | <i>11.868</i> |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i> | | |
| Nieuwbouw huur | 7.271 | 10.657 |
| Verbeteruitgaven | 12.290 | 15.429 |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | 0 | 0 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 520 | 0 |
| Nieuwbouw verkoop | 0 | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 646 | 292 |
| Sloopuitgaven | 0 | 491 |

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Investerings overig | 434 | 182 |
| <i>Totaal van verwervingen MVA</i> | 21.161 | 27.051 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -9.060 | -15.183 |
| <i>FVA</i> | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 10.051 | 10.141 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 11 | 93 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 10.040 | 10.048 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | 980 | -5.135 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| <i>Ingaand</i> | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 0 | 5.126 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | 3.175 | 14.935 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 11.693 | 11.107 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -14.868 | -20.916 |
| Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar | 9.021 | -2.730 |
| De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren: | 2022 | 2021 |
| Stand per 1 januari | -10.427 | -11.697 |
| Mutaties boekjaar | 9.021 | -2.730 |
| Wijziging kortgeld mutaties | 0 | 4.000 |
| Stand per 31 december | -1.406 | -10.427 |

Kasstroomoverzicht 2022 Niet-DAEB

(directe methode) bedragen x €1.000

| | 2022 | 2021 |
|---|--------------|--------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 4.771 | 4.852 |
| Vergoedingen | 122 | 116 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 2 | 45 |
| Renteontvangsten | 0 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 4.895 | 5.013 |
| Erfpacht | 0 | 0 |
| Betalingen aan werknemers | 426 | 428 |
| Onderhoudsuitgaven | 1.419 | 1.869 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 418 | 432 |
| Betaalde interest | 370 | 740 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 0 | 0 |
| Verhuurdersheffing | 94 | 133 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting | 935 | 796 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 3.662 | 4.398 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.233 | 615 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 4.775 | 4.218 |
| Verkoopontvangsten VOV | 1.092 | 1.360 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 520 | 206 |
| (Des)investeringsontvangsten overig | 0 | 0 |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <i>6.387</i> | <i>5.784</i> |
| <i>MVA uitgaande kasstroom</i> | | |
| Nieuwbouw huur | 0 | 0 |
| Verbeteruitgaven | 153 | 55 |
| Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden | 0 | 0 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Nieuwbouw verkoop | 0 | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 757 | 589 |
| Sloopuitgaven | 0 | 0 |
| Investerings overig | 0 | 0 |

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Totaal van verwervingen MVA</i> | 910 | 644 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | 5.477 | 5.140 |
| <i>FVA</i> | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 0 | 0 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 0 | 0 |
| Kasstroom uit (des)investeringen | 5.477 | 5.140 |
| Financieringsactiviteiten | | |
| <i>Ingaand</i> | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 0 | 0 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| <i>Uitgaand</i> | | |
| Aflossing geborgde leningen | 0 | 0 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 10.000 | 10.000 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -10.000 | -10.000 |
| Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar | -3.290 | -4.245 |
| De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren: | 2022 | 2022 |
| Stand per 1 januari | 13.366 | 17.611 |
| Mutaties boekjaar | -3.290 | -4.245 |
| Wijziging kortgeld mutaties | 0 | 0 |
| Stand per 31 december | 10.076 | 13.366 |

C

Overige gegevens



accolade

helemaal
je eigen plek

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9843
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Accolade

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Accolade te Heerenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Accolade op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Accolade zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2306034751/EB/1

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 55.400.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2.100.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's

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

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

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

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

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

2306034751/EB/2

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en de raad van commissarissen.

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

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

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

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

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

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

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter.

2306034751/EB/3

Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 27 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie Waardering op basis van de full versie van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 EUR 2,3 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Accolade. Stichting Accolade waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 58 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Accolade. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 74 - 80 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina's 76-77 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

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

2306034751/EB/5

Observatie

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

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

Omschrijving

Op pagina 80 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Accolade gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Accolade, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 80 - 82 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag
- Overige gegevens
- Bijlagen
- Factsheets
- Begrippenlijst

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

2306034751/EB/7

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Eindhoven, 14 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

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

2306034751/EB/9

D

Bijlagen



accolade

helemaal
je eigen plek

2022 in cijfers

WONINGEN IN BEZIT

15.521



PASSEND TOEGEWEEZEN

99,0%



NIEUWE VERHURINGEN

1.078



VERDUURZAAMDE
WONINGEN

1.505



AEDES BENCHMARK

BBBB



ICR

2,7



EXPLOITATIERESULTAAT NA
RENTELASTEN

10,3 mln



GEMIDDELD RAPPORTCIJFER

7,7



UITGEGEVEN AAN
ONDERHOUD

40,5 mln



Kengetallen

| Boekjaar | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| A- Bezit | | | | | |
| Vooroorlogs | 261 | 261 | 297 | 298 | 302 |
| Naoorlogs | 14.934 | 15.009 | 15.121 | 15.214 | 15.241 |
| Aantal verhuureenheden | | | | | |
| 1. Huurwoningen | 14.501 | 14.568 | 14.671 | 15.512 | 15.543 |
| 2. Extramuraal | 694 | 702 | 747 | | |
| 3. Intramuraal | 564 | 547 | 502 | 501 | 458 |
| 4. Overige woongelegenheden | | | | | |
| a. onzelfstandige eenheden | 0 | 0 | 4 | 4 | 6 |
| b. collectieve wooneenheden | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 |
| c. woonwagenstandplaatsen | 30 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| d. woonwagens | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 5. Maatschappelijk vastgoed | 26 | 32 | 30 | 33 | 33 |
| 6. Overige niet woongelegenheden | | | | | |
| a. bedrijfsruimten | 43 | 44 | 47 | 48 | 66 |
| b. garages | 831 | 831 | 831 | 903 | 903 |
| c. parkeerplaatsen | 131 | 132 | 132 | 132 | 133 |
| d. overige verhuureenheden | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie | 16.867 | 16.933 | 17.041 | 17.210 | 17.219 |
| B- Waarden (bedragen x €1.000) | | | | | |
| Gemiddelde beleidswaarde per woning | 74 | 81 | 59 | 48 | 55 |
| Gemiddelde marktwaarde per woning | 146 | 166 | 134 | 118 | 114 |
| Gemiddelde woz waarde per woning | 176 | 148 | 135 | 128 | 123 |
| Gemiddelde schuld per woning (Daeb) | 27 | 27 | 28 | 30 | |
| Gemiddeld eigen vermogen per woning | 117 | 136 | 104 | 88 | 85 |
| C- Financiële continuïteit | | | | | |
| Interest Coverage Ratio | 2,7 | 2,6 | 2,4 | 1,3 | 2,1 |
| Loan to Value in % op basis van beleidswaarde | 35 | 33 | 47 | 59 | 53 |
| Loan to Value in % op basis van marktwaarde | 18 | 16 | 21 | 24 | 26 |
| Solvabiliteit in % op basis van beleidswaarde | 57 | 60 | 45 | 35 | 42 |
| Solvabiliteit in % op basis van marktwaarde | 78 | 80 | 75 | 72 | 71 |
| Verhouding beleidswaarde versus marktwaarde | 51 | 49 | 44 | 41 | |

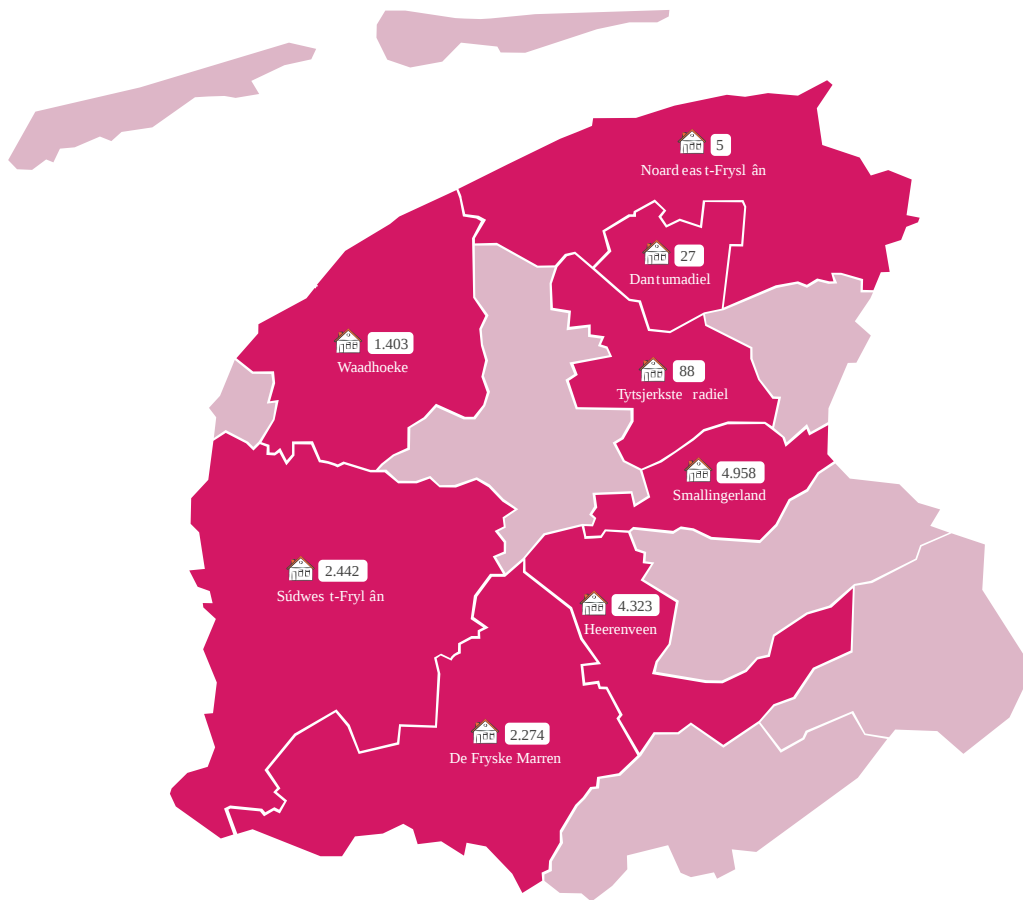
| Boekjaar | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dekkingsratio | 20,1 | 25,4 | 35,1 | | |
| Onderpandratio | 19,5 | 25,2 | 34,0 | | |
| Terugverdientijd leningen in jaren | 17 | 18 | 22 | | |
| Current ratio | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,9 | 0,6 |
| Rentabiliteit eigen vermogen in % | -17,1 | 23,6 | 14,4 | 3,8 | 8,0 |
| Rentabiliteit vreemd vermogen in % (lang) | 3,4 | 3,3 | 3,3 | 3,3 | 3,3 |
| Rentabiliteit totaal vermogen in % | -11,8 | 21,3 | 12,7 | 3,9 | 7,4 |
| D- Balans en winst- en verliesrekening (bedragen x €1.000) | | | | | |
| Eigen vermogen einde boekjaar | 1.849.611 | 2.164.798 | 1.654.214 | 1.416.708 | 1.363.130 |
| Jaarresultaat | -315.186 | 510.584 | 237.507 | 53.577 | 108.571 |
| Totale huuropbrengst | 105.315 | 104.857 | 104.077 | 102.680 | 101.236 |
| E- Het verhuren van woningen | | | | | |
| Gemiddelde kale huur per woning | 549 | 539 | 541 | 526 | 517 |
| Huur in % van maximaal redelijk | 65,0 | 65,6 | 66,6 | 66,8 | 67,8 |
| Huurachterstand in % jaarhuur | 0,4 | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,3 |
| Huurderving in % jaarhuur | 1,1 | 1,1 | 1,3 | 0,9 | 0,7 |
| Mutatiegraad | 6,8 | 7,2 | 7,8 | 8,5 | 8,1 |
| F- Kwaliteit (bedragen in € per woning) | | | | | |
| Planmatig onderhoud | 1.872 | 1.434 | 1.577 | 2.019 | 1.422 |
| Niet planmatig onderhoud | 491 | 407 | 396 | 395 | 338 |
| G- Personeel | | | | | |
| Aantal formatieplaatsen (o.b.v 36 uren per week) | 163,4 | 141,7 | 147,4 | 146,4 | 139,5 |
| Aantal werknemers | 186 | 161 | 168 | 169 | 160 |
| Ziekteverzuim in % excl. zwangerschap | 4,2 | 3,5 | 3,6 | 4,8 | 2,7 |

E Factsheets



accolade

helemaal
je eigen plek

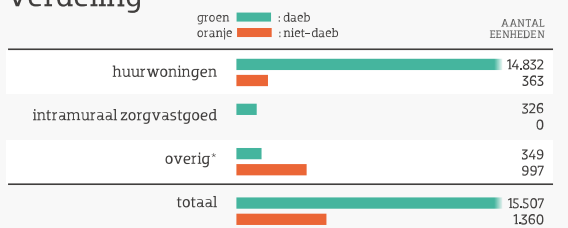


Vastgoed

aantal eenheden
16.867

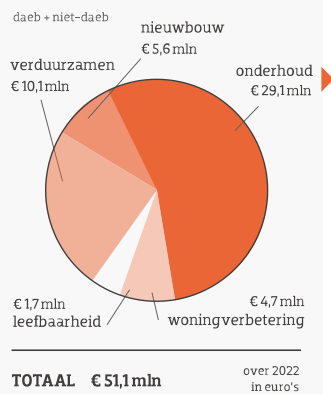
2022

verdeling

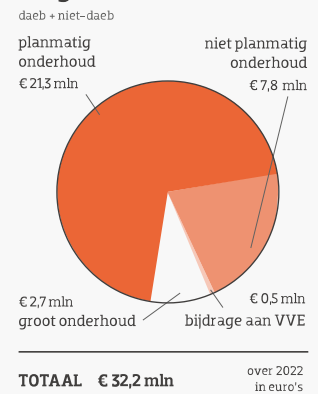


* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven

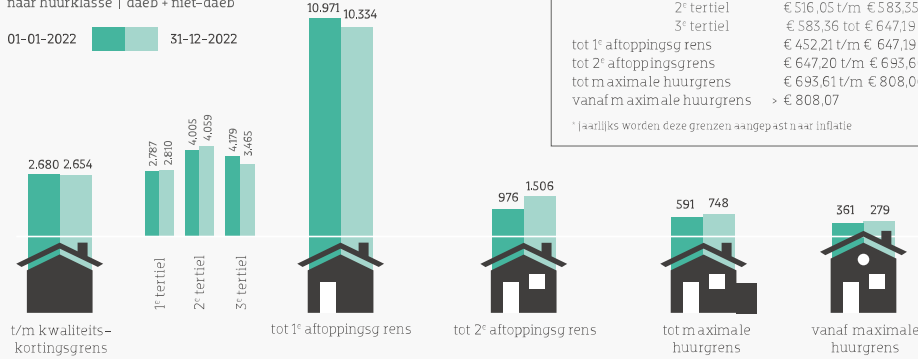


Betaalbaarheid

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb

01-01-2022 31-12-2022



| t/m kwaliteitskortingsgrens* | < € 452,20 |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1 ^e tertiel | € 452,21 t/m € 516,04 |
| 2 ^e tertiel | € 516,05 t/m € 583,35 |
| 3 ^e tertiel | € 583,36 tot € 647,19 |
| tot 1 ^e aftoppingsgrens | € 452,21 t/m € 647,19 |
| tot 2 ^e aftoppingsgrens | € 647,20 t/m € 693,60 |
| tot maximale huurgrens | € 693,61 t/m € 808,06 |
| vanaf maximale huurgrens | > € 808,07 |

* Jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur tot 1^e aftoppingsgrens

89,7% 85,2%

aantal woningen

15.579

aantal woningen

15.521

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1^e aftoppingsgrens als % van totaal

91%

2021

87%

2022

primaire doelgroep passend toegewezen

99,2%

2021

98,5%

2022

80-10-10 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep

98,3%

2021

97,5%

2022

Beschikbaarheid

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

75%

2021

69%

2022

secundaire doelgroep

24%

2021

28%

2022

niet doelgroep

2%

2021

2%

2022

aantal verhuringen

1.119

2021

1.056

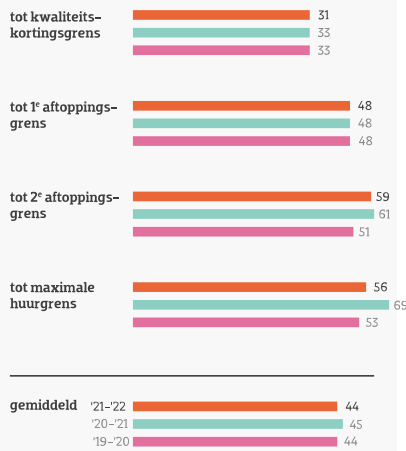
2022

wachttijd

actief woningzoekende | daeb



IN MAANDEN

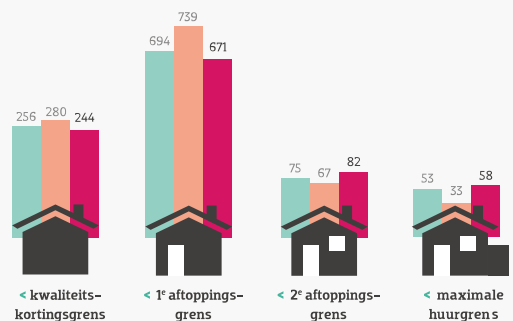


verhuringen

naar huurklasse | daeb



AANTAL EENHEDEN



totaal daeb

1.068

2020

1.119

2021

1.056

2022

ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2022 15.579

| | |
|-----------------|-----|
| verkoop | -77 |
| sloop | 0 |
| nieuwbouw | 20 |
| aankoop | 0 |
| geliberaliseerd | 0 |
| overig | -1 |

31-12-2022 15.521



huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

2022

Hoogte huurachterstand in % van de te innen jaarhuur.

0,37% 0,32% 0,39%

2020 2021 2022

Aantal huurders met maximaal 1 maand huurachterstand.

315 273 295

2020 2021 2022

Aantal huurders met huurachterstand groter dan een maand.

280 183 250

2020 2021 2022

ontuimingsvonnissen

25 9 29

2020 2021 2022

daadwerkelijke ontruimingen

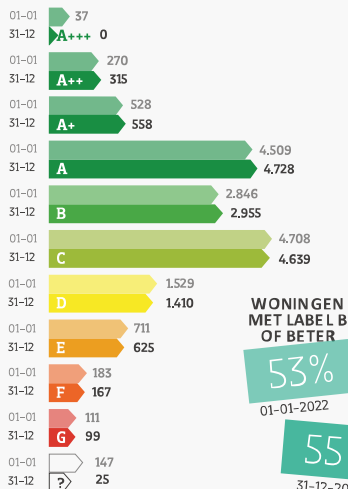
2 5 1

2020 2021 2022

Kwaliteit

2022

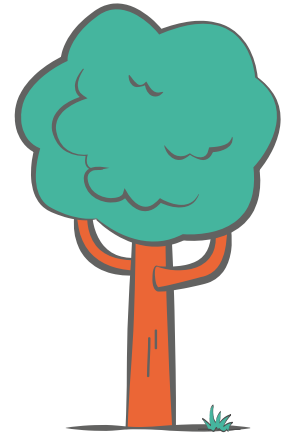
energielabel



woonwaardering punten

31-12-2022

| | |
|---------------------------------|-----|
| Eengezinswoningen | 164 |
| Gelijkvloerse eengezinswoningen | 165 |
| Appartement zonder lift | 122 |
| Appartement met lift | 131 |



Begrippenlijst

A

Aedes Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

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

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

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

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

Autoriteit Woningcorporaties De Autoriteit Woningcorporaties is onafhankelijk van de corporaties en de politiek. De autoriteit kan zelf onderzoeken starten en rapporten openbaar maken. Ook mag ze zelfstandig ingrijpen bij corporaties. Bijvoorbeeld bij het vermoeden van fraude of zelfverrijking. De [Autoriteit Woningcorporaties](#) is een onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De Autoriteit Woningcorporaties controleert woningcorporaties onder meer op de volgende punten:

- beoordelen van de integriteit van het bestuur (governance);
- toetsen of bestuurders van corporaties en leden van de Raad van Toezicht geschikt en betrouwbaar zijn;
- wel of geen toestemming geven als een woningcorporatie samenwerking zoekt met een andere corporatie of instelling;
- beoordelen van de financiële positie van corporaties;
- het toetsen van beheerovereenkomsten voor derden.
- toezicht houden op dochtermaatschappijen van woningcorporaties.

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

AZC

Asielzoekerscentrum

B

Benchmark

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

- Huurdersoordeel: B

- Bedrijfslasten: A

- Duurzaamheid: C

- Onderhoud en Verbetering: B

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

BHV

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

BTiV

In het [Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015](#) (BTiV) zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTiV is een verdere invulling van de nieuwe Woningwet. Er staan regels in over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporaties, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-daeb-vastgoed.

D

daeb

Diensten van Algemeen Economisch Belang.

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

disconteringsvoet

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

E

ERP

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

H

HDBF

Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

HO-STESS

Dit zijn de gezamenlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek.

I

ICR

Rentedekkingsgraad, Interest Coverage Rate.

Intramuraal zorgvastgoed

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

K

KPI

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

M

Marktwaarde

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

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

1. Marktwaarde basisversie

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

2. Marktwaarde full-versie

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

Ministerie van ILP

Ministerie van Inspectie Leefomgeving en Transport

MT

Managementteam. De groep managers in een organisatie.

O

OR

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

Overlegpodium

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

P

Passendheidstoets

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

R

Remuneratiecommissie

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

RvB

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

RvC

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

S

Statushouders

Voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning.

Streefhuur

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

SVB

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

T

Toolboxmeeting

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

V**VPB**

Vennootschapsbelasting

VTW

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

VVE

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

W**WGA**

Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten

WNT

Wet Normering Topinkomens

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw