

Tertiaal Rapportage Accolade

3^e tertiaal 2024 (tot en met 31 december)



accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	3
Samenvatting	3
1. Dashboard	5
Dashboard	5
1.1 Toelichting dashboard	6
2. Operationele activiteiten	11
Kostenverdeelstaat	11
2.1 Toelichting kostenverdeelstaat	12
2.2 Verkoop bestaand bezit	13
2.3 Verkoop niet-woningen	14
2.4 Overzicht van de wijzigingen	14
2.5 Projecten in uitvoering/opgeleverd en projecten in besluitvormingsfase	15
2.6 Evaluatie opgeleverde projecten 2023	16
2.7 Duurzaamheid	16
2.8 Verwerving nieuwbouw	17
2.9 Grondenbank	18
3. Financieringsactiviteiten	20
3.1 Roll over lening 177	20
3.2 Renteconversies	20
3.3 Eindaflossingen	20
3.4 Herfinancieringen	21
3.5 Aangetrokken leningen	21
3.6 Financieringsbehoefte	21
4. IT aangelegenheden	23
IT	23
5. Governance, Risk & Compliance	25
5.1 Governance, Risk & Compliance	25
6. Ziekteverzuim, FTE en vacatures	28
Ziekteverzuim, FTE en vacatures	29
Bijlage 1	31
Toelichting op de kostenverdeelstaat	31

Samenvatting

De cijfers die in deze T3- rapportage worden gerapporteerd zijn conceptcijfers en kunnen afwijken van de daadwerkelijke cijfers die worden opgenomen in de jaarrekening van 2024. In deze samenvatting worden de belangrijkste punten uit de rapportage benoemd.

Ratio's

We voldoen zowel aan de externe ratio's van het WSW alsook aan de eigen interne normen. Vanwege met name lagere onderhoudsuitgaven dan geprognoseerd in het 3e tertiaal is het operationeel kasstroomresultaat over 2024 uitgekomen op € 23 miljoen. Daar waar tijdens de T2 rapportage nog werd uitgegaan van een operationeel kasstroomresultaat van € 19 miljoen. In de begroting van 2024 was nog uitgegaan van een operationeel kasstroomresultaat van € 18 miljoen.

Onderstaand zijn de belangrijkste ratio's weergegeven.

	Prognose 31-12-2024	Begroting 2024	Norm Accolade	Norm WSW
ICR	2,71	2,40	> 1,54	> 1,40
LTV Beleidswaarde	30%	35%	< 70%	< 70%
Operationele kasstroom (€ mln.)	23	18	20	nvt
Rentelasten in % huur	12%	12%	< 20%	nvt

Oplevering nieuwbouw

In 2024 zijn 115 nieuwe woningen opgeleverd, verdeeld over 5 nieuwbouwprojecten. Dit is gelijk aan de begroting, ofwel een realisatiegraad van 100%. Dit is een score die we de laatste 10 jaar niet bereikt hebben en is het directe gevolg van scherp(er) begroten.

Verkopen

De totale verkoopopbrengsten bestaand bezit zijn over 2024 uitgekomen op € 4,8 miljoen en is daarmee slechts op uitgekomen op 53% van de begroting (ad. € 9,1 miljoen). In de begroting 2024 was de complexmatige verkoop van Zwaagwesteinde opgenomen in mei 2024. Deze transactie is op verzoek van de overnemende partij omgezet naar een activa-passiva transactie. In afwachting van de goedkeuring van de Belastingdienst is de transactie niet meer in 2024 geeffectueerd, maar doorgeschoven naar 2025. Vanwege een inhaalslag van de verkoop bestaande woningen in november en december is de realisatie qua verkoopaantallen dichtbij de begroting uitgekomen.

Verduurzaming

De uitgaven verduurzaming in 2024 zijn fors achter gebleven ten opzichte van de begroting. Aan het einde van 2023 werd al duidelijk dat de kosten voor het naar de Standaard brengen van woningen minder hoog zijn dan vooraf begroot.

Door projectmatige vertragingen als gevolg van vleermuisnesten, vertragingen bij onderaannemers en

leveringsproblemen van onder andere hybride ketels en vertragingen bij Liander is de realisatie uiteindelijk niet boven de 40% van de begrotingsopgave gekomen.

Daarbij komt ook dat de realisatie ten aanzien van pv-panelen (ad € 0,8 miljoen) slechts uit is gekomen op 14% van de begroting (ad € 5,7 miljoen). Deze onder uitputting wordt verklaard vanwege de drastisch verminderde animo onder de huurders sinds het bekend worden van het afschaffen van de salderingsregeling en de extra servicekosten die per 1 juli 2024 in rekening wordt gebracht.

Zakelijke lasten

Het tarief op watersysteemheffing is in 2024 met 38% gestegen vanwege de financiële tekorten bij het Wetterskip Fryslân. Dit heeft ertoe geleid dat de kosten € 750K hoger uitvallen dan begroot. Dit is een afwijking van bijna 50% ten opzichte van de begroting.

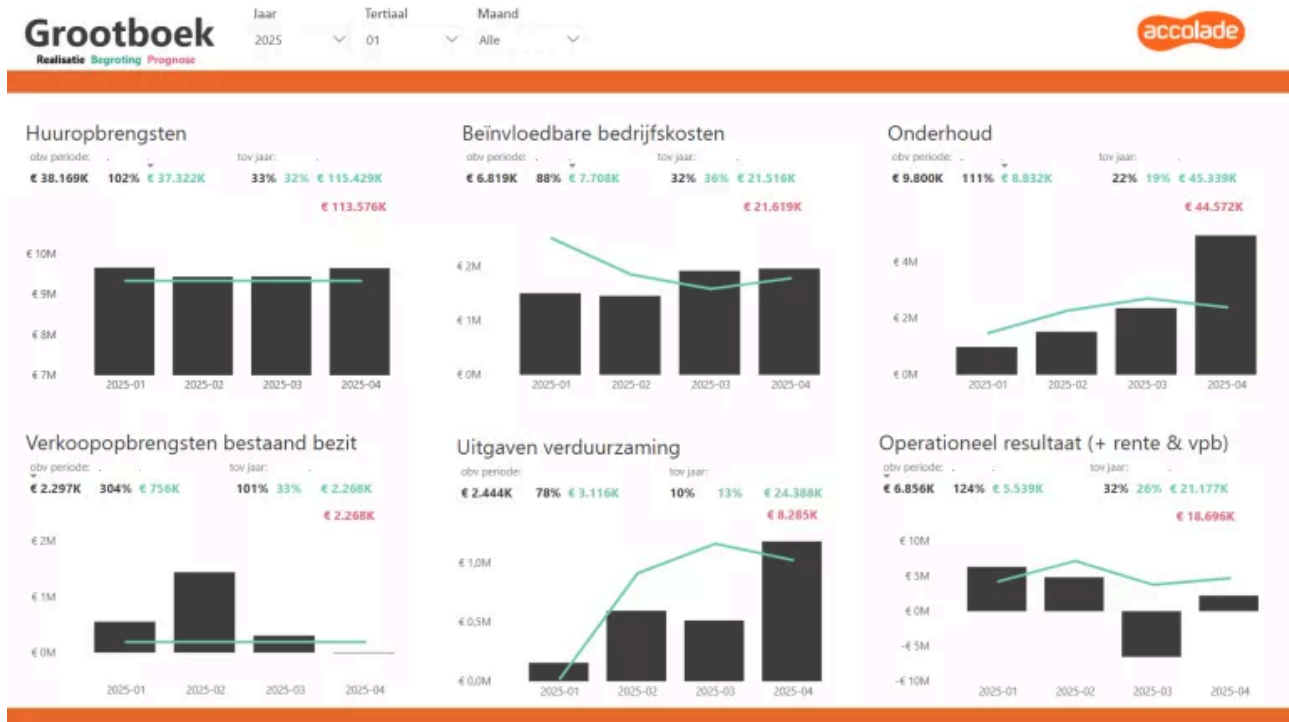
Salariskosten

Voor 2024 werd een cao-loonstijging van 8,5% voorzien. In de daadwerkelijke cao is uiteindelijk een stijging van 10% afgesproken en een eindejaarsuitkering van 2%. In de begroting waren 170 FTE's begroot, daar waar per 31 december 2024 156,7 FTE op de loonlijst stonden. Na invulling van de per 31 december 2024 uitstaande vacatures komt het aantal FTE uit op 163 FTE. Doordat het aantal FTE lager uitvalt dan begroot en vacatures later zijn ingevuld dan in de begroting was uitgaan (halverwege jaar) kan de extra loonstijging binnen de begroting worden opgevangen.

Financiering

In de begroting 2024 is rekening gehouden met het aantrekken van nieuwe financiering voor het bedrag van € 58 mln. In 2024 hebben wij uiteindelijk € 45 miljoen nieuwe financiering aangetrokken. Op hoofdlijnen laat zich dat verklaren door vertragingen in de uitvoering van twee grote renovatieprojecten en lagere verduurzamingsuitgaven.

1. Dashboard



1.1 Toelichting dashboard

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten over 2024 bedragen € 110,5 miljoen en bedragen daarmee € 1 miljoen hoger dan begroot (€ 109,5). Deze grote afwijking kan door meerdere factoren worden verklaard. De nieuwbouwwoningen zijn eerder in exploitatie gekomen dan begroot. Dit zorgt voor extra huur inkomsten van € 150K dan begroot. De complexmatige verkooptransacties zijn niet (Zwaagwesteinde) en later geëffectueerd (Hardegarijp) dan begroot (per 1 juli) waardoor € 150K meer huurinkomsten zijn geïncasseerd. De huurderiving is over 2024 beduidend lager uitgekomen dan begroot (€ 200K). De analyse van de huurderiving over 2024 wordt opgesteld tijdens werkzaamheden ten behoeve van de jaarrekening 2024.

De doorgerekende huurstijging is 0,1% hoger uitgevallen dan begroot en resulteert in € 50K hogere huurinkomsten. Daarnaast zijn de huurinkomsten als gevolg van hogere huuropbrengsten vanwege pv-panelen (€ 150K) verduurzamingsmaatregelen en huurharmonisatie sterker toegenomen (€ 300K) dan bij het opstellen van de begroting rekening mee is gehouden. De analyse van de oorzaak vind plaats bij het opstellen van de jaarrekening 2024.

Beïnvloedbare bedrijfskosten

De doelstelling van Accolade is dat de beïnvloedbare bedrijfslasten maximaal 2 maandhuren mogen bedragen, oftewel 16,67% van de bruto jaarhuur. Daarbij wordt gekeken naar het voortschrijdende gemiddelde van 3 jaar. De afgelopen drie jaar is hieraan voldaan.

	2024	2023	2022	2021
Bruto huuropbrengsten	110.498K	108.024K	106.528K	104.786K
Beïnvloedbare bedrijfslasten	19.682K	17.577K	16.814K	15.142K
% t.o.v. jaarhuur	17,8%	16,3%	15,8%	14,5%

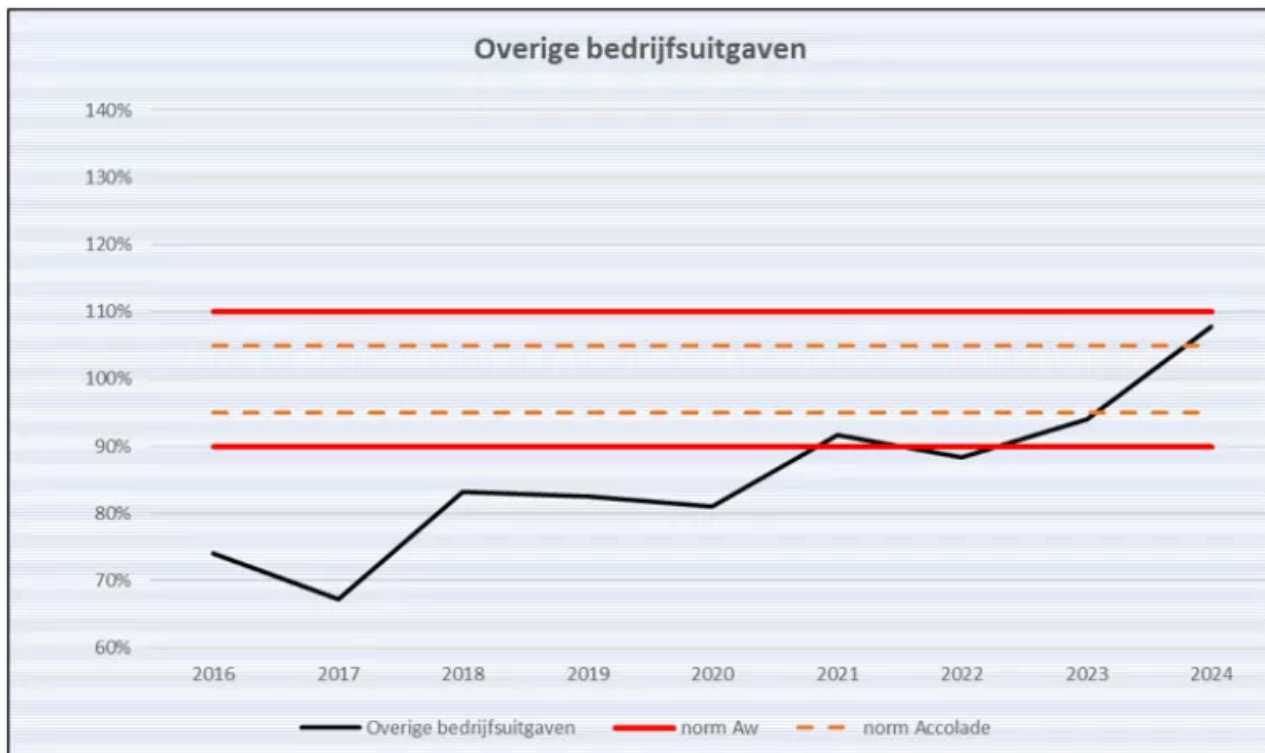
Zoals bovenstaand inzichtelijk is gemaakt stijgen de beïnvloedbare bedrijfslasten sneller dan de huuropbrengsten. Dit heeft enerzijds te maken met stijgende kosten als gevolg van de hoge inflatie, anderzijds stegen de huuropbrengsten minder snel en kreeg de sector in 2021 en 2023 te maken met een wettelijke huurverlaging. De beïnvloedbare bedrijfslasten komen in 2024 uit op 17,7% van de bruto huuropbrengsten. Dit sluit nagenoeg aan op de begroting waarin was uitgegaan van 17,8%. Het driejarige gemiddelde komt uit op 16,6% en valt daarmee in de afgesproken bandbreedte.

De norm van 16,67% is geëvalueerd en met ingang van 2025 is deze aangepast naar 17,5%. Daarnaast is besloten om de uitgaven aan derden in het kader van leefbaarheid niet meer ten laste te brengen van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Gezien de stijging van de afgelopen jaren is in de begroting 2025-2039 specifieke aandacht besteed aan de beïnvloedbare bedrijfslasten.

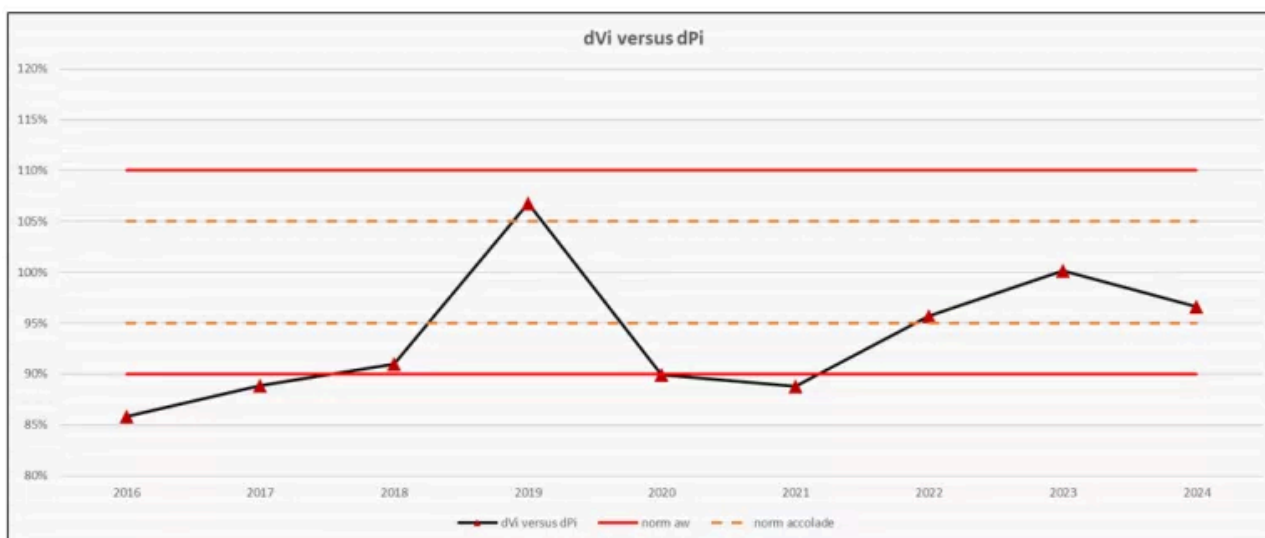
Ontwikkeling realisatiegraad operationele uitgaven

Deze indicator blijft een belangrijk sturingsinstrument en zorgt ervoor dat de ingediende afdelingsbudgetten kritisch worden beoordeeld op zowel de realiseerbaarheid als doelmatigheid van de plannen en inzet van middelen. De laatste jaren zien wij een positieve trend in de realisatiegraad van de begrote operationele uitgaven. Onderstaande grafiek maakt de afwijking tussen dPI (begroting) en dVi (realisatie) van de overige bedrijfsuitgaven

inzichtelijk over de jaren 2016 t/m 2024. Duidelijk is dat tot 2021 de realisatie te ver achterbleef op de begroting. Vanaf 2021/2022 lijkt er een definitieve trendbreuk te zijn ingezet, waarbij de realisatiegraad de afgelopen jaren dichtbij de eigen bandbreedte van -5% en +5% uitkomt.



Onderstaande grafiek laat de totale realisatiegraad van de exploitatielasten zien van 2016-2024. Ondanks de onderuitputting op de onderhoudsuitgaven en de hogere uitgaven in de overige bedrijfskosten (grotendeels veroorzaakt door de tariefwijziging van de waterschapslasten) laat de totale realisatiegraad een gunstige trend zien. Volgens de eindprognoses van 2024 blijven wij voor het 3e jaar op rij binnen de eigen bandbreedte van -5% en +5%.



Onderhoud

Dat de realisatiegraad van de totale onderhoudskosten over 2024 op slechts 90% van de begroting is uitgekomen is duidelijk zichtbaar in de grafiek. De versnelling aan het einde van het jaar was onvoldoende om aan de norm van

+10% en -10% uit te komen. Een aantal grote naar 2025 overlopende projecten zijn daarvoor aan te wijzen.

Verkoopopbrengsten

De verkoopopbrengsten bestaand bezit bedragen over 2024 € 4,8 miljoen terwijl € 9,1 miljoen was begroot. Deze onderschrijding wordt verklaard doordat de complexmatige verkoop van het complex in Zwaagwesteinde op verzoek van de overnemende partij (Thús Wonen) een zogenoemde activa- passiva transactie is geworden. Dat is een transactie grotendeels met gesloten beurs die via de balans loopt. Dit is ook waarom de prognoses in de grafiek voor mei een piek laat zien.

Uiteindelijk is de transactie in afwachting van goedkeuring door de Belastingdienst opgeschoven naar het eerste tertiaal van 2025.

Uitgaven verduurzaming

De uitgaven verduurzaming in 2024 zijn uitgekomen op € 8,3 miljoen, terwijl in de begroting was uitgegaan van € 21,6 miljoen. Daarmee komt de realisatie op slechts minder dan 40% van de begrote opgave uit. Voornamelijk komt dit doordat een aantal grote projecten overlopen naar 2025. Deze overlopende projecten zijn het gevolg van vleermuisnesten, vertragingen bij onderaannemers, leveringsproblemen van hybride ketels en meterkast aansluitingen van Liander.

Ook werd aan het einde van vorig jaar duidelijk dat het naar de Standaard brengen van de woningen minder kost dan vooraf werd gedacht. De gemiddelde kosten voor het naar de standaard brengen van bestaande woningen was begroot op € 30K per woning. De uiteindelijke kosten komen uit op € 15K per woning. De begroting 2024 was op dat moment al opgesteld. Hierbij was uitgegaan dat 300 woningen naar de Standaard werden gebracht. Dit heeft in 2024 geleidt tot een prognose aanpassing van € 4,2 miljoen.

Vanwege het behalen van efficiency-voordelen is gedurende het jaar in overleg met de RGS-partner bij een complex in Drachten (Middelwijk) besloten om de gebudgetteerde buitendakisolatiewerkzaamheden niet uit te voeren in 2024 maar samen te voegen met de dakpanvervanging in 2034. Door de afdeling Vastgoed is in overleg met RGS-partners invulling gezocht voor de ontstane budgetruimte. Een deel hiervan is ingelopen door later geplande verduurzamingsprojecten naar voren te halen.

Ten aanzien van de pv-panelen komt de realisatie (ad. € 0,8 miljoen) slechts uit op 14% van de begroting (ad. € 5,7 miljoen). Sinds het afschaffen van de salderingsregeling en de extra servicekosten die Accolade per 1 juli vraagt is de animo voor pv-panelen onder de huurders om drastisch verminderd. Ook heeft Liander het netwerk niet overal klaar om zonnepanelen op aan te sluiten. Gedurende 2024 heeft Liander aangegeven dat het aansluiten van pv-panelen alleen door kan gaan bij complexen met minder dan 20 woningen. Afdeling Vastgoed heeft in 2024 een extra inspanning gedaan om complexen met minder dan 20 woningen te selecteren en eerder te voorzien van pv-panelen. Uiteindelijk heeft dit geleidt tot een uitgavenpost van € 0,8 miljoen.

Onderstaand wordt de onderschrijving op verduurzaming in 2024 samengevat.

Toelichting prognose aanpassing verduurzaming (x € 1.000)

Begroting Verduurzaming 2024	21.656
Af: Lagere kosten naar Standaard	4.256
Af: Complex Middelwijk buitendakisolatie combineren met dakpanvervanging in 2034 vanwege efficiency voordelen	2.200
Gecorrigeerde begroting	15.200
Bij: Extra inspanning naar voren halen verduurzamingsprojecten RGS partners	1.900
Bij: Overlopend werk 2023 opgepakt binnen begroting 2024	300
Af: Lagere uitgaven pv-panelen	4.900
Af: Doorschuiven aanpak EFG-woningen naar 2025	750
Af: Doorschuiven projecten naar 2025	3.450
Lager uitgaven verduurzaming	6.900
Totale uitgaven verduurzaming 2024	8.300

Operationeel resultaat

Door met name lager uitvallende onderhoudsuitgaven aan het einde van het jaar dan geprognostiseerd is het operationeel resultaat verbeterd van € 19 miljoen naar € 23 miljoen. De onverwacht hoge aanslag waterschapslasten zorgt voor de scherpe daling in het operationele resultaat van augustus.

Ratio's

Volgens de huidige prognose voldoet Accolade ultimo 2024 ruim aan de ICR en de LTV. Ook vallen de rentelasten ten opzichte van de huuropbrengsten binnen de norm van 20%. Vanwege met name lagere onderhoudsuitgaven dan geprognostiseerd in het 3e tertiaal is het operationeel kasstroomresultaat over 2024 uitgekomen op € 23 miljoen. Daar waar tijdens de T2 rapportage nog werd uitgegaan van een operationeel kasstroomresultaat van € 19 miljoen. Bovendien sloot dat aan bij de over 2024 begrote operationele kasstroom.

Alle prognoseaanpassingen in dit dashboard zijn in de uitkomsten van de ratio's verwerkt.

	Prognose 31-12-2024	Begroting 2024	Norm Accolade	Norm WSW
ICR	2,71	2,40	> 1,54	> 1,40
LTV Beleidswaarde	30%	35%	< 70%	< 70%
Operationele kasstroom (€ mln.)	23	18	20	nvt
Rentelasten in % huur	12%	12%	< 20%	nvt

- De ICR (prognose per 31-12-2024) komt uit op 2,71 hetgeen voldoet aan de WSW-norm;
- De norm voor de LTV Beleidswaarde is door AW/WSW verlaagd van 85 procent naar 70 procent. Dit is het gevolg van de nieuwe berekeningsmethodiek van de beleidswaarde, waarbij een uniforme disconteringsvoet wordt gehanteerd. Deze nieuwe methodiek zorgt ervoor dat de beleidswaarde minder gevoelig is voor marktschommelingen en heeft een opwaarts effect op de hoogte van de beleidswaarde. Accolade vindt het niet noodzakelijk om nog een eigen interne norm te hanteren. Met de prognose van 30% voldoet het aan de norm. In de prognose is rekening gehouden met de nieuwe disconteringsvoet van 4,17%. Ten tijde van het opstellen van deze T3-rapportage is het onduidelijk wat de stijging van de marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2024 (plus ruim 10%) en de ingerekende onderhoudskosten norm beheerslasten van impact heeft op onze beleidswaarde.
- De prognose van operationele kasstroom is per 31 december 2024 € 23 mln. positief.

Voor alle ratio's en normen geldt dat deze in het kader van het herijken van de financiële strategie tegen het licht zijn gehouden. Vanzelfsprekend dient aan de WSW-normering te worden voldaan. Op onderdelen wordt voor een 'voorzichtiger' interne norm gekozen, waarvan bij onder-of overschrijding een signalerende werking uitgaat, alvorens de norm van het WSW wordt doorbroken.

2. Operationele activiteiten

Grootboek		Jaar	Tertiaal	Maand	Afdeling (gegroepeerd)	Rekening nr	Bedrijfskosten		
		2024	Meerdere se...	Alle	Alle	Alle			
		0 1 2 3							
Jaar -->									
Kostenverdeelstaat									
		Realisatie	Realisatie tov Begroting	Begroting	Realisatie tov Jaarbegroting	Begroting tov Jaarbegroting	Jaarbegroting	Jaarprognose	Afwijking
1	A. OPERATIONELE OPBRENGSTEN	€ 111.131K	101%	€ 110.065K	101%	100%	€ 110.065K	€ 110.696K	€ 631K
	A1 Huren	€ 110.433K	101%	€ 109.565K	101%	100%	€ 109.565K	€ 110.498K	€ 933K
	A2 Leveringen en diensten	€ 132K	0%					-€ 368K	-€ 368K
	A3 Overige opbrengsten	€ 566K	113%	€ 500K	113%	100%	€ 500K	€ 566K	€ 66K
2	B. OPERATIONELE KOSTEN	-€ 69.237K	94%	-€ 73.685K	94%	100%	-€ 73.685K	-€ 69.197K	€ 4.488K
	B1 Afschrijvingen	-€ 695K	100%	-€ 697K	100%	100%	-€ 697K	-€ 595K	€ 103K
	B2 Personeelskosten	-€ 13.389K	99%	-€ 13.561K	99%	100%	-€ 13.561K	-€ 13.389K	€ 172K
	B3 Vervoerskosten	-€ 350K	89%	-€ 394K	89%	100%	-€ 394K	-€ 350K	€ 44K
	B4 Huisvestingskosten	-€ 980K	127%	-€ 770K	127%	100%	-€ 770K	-€ 980K	-€ 211K
	B5 Kosten toezicht	-€ 113K	94%	-€ 120K	94%	100%	-€ 120K	-€ 113K	€ 7K
	B6 Kantoorkosten	-€ 2.004K	89%	-€ 2.247K	89%	100%	-€ 2.247K	-€ 2.003K	€ 244K
	B7 Algemene kosten	-€ 2.619K	99%	-€ 2.646K	99%	100%	-€ 2.646K	-€ 2.846K	-€ 200K
	B8 Zakelijke lasten	-€ 7.615K	108%	-€ 7.064K	108%	100%	-€ 7.064K	-€ 7.615K	-€ 550K
	B9 Onderhoud	-€ 41.472K	90%	-€ 46.186K	90%	100%	-€ 46.186K	-€ 41.307K	€ 4.879K
3	OPERATIONEEL RESULTAAT	€ 41.894K	115%	€ 36.380K	115%	100%	€ 36.380K	€ 41.499K	€ 5.119K
4	C. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-€ 11.661K	96%	-€ 12.135K	96%	100%	-€ 12.135K	-€ 11.661K	€ 474K
5	D. VERKOOPRESULTAAT	€ 1.873K	37%	€ 5.114K	37%	100%	€ 5.114K	€ 1.855K	-€ 3.259K
6	E. WAARDEVERANDERINGEN	-€ 14.758K	-20%	€ 73.744K	-20%	100%	€ 73.744K	€ 61.979K	-€ 11.765K
7	RESULTAAT VOOR VPB	€ 17.350K	17%	€ 103.103K	17%	100%	€ 103.103K	€ 93.674K	-€ 9.428K
8	F. VPB	-€ 5.583K	100%	-€ 5.600K	100%	100%	-€ 5.600K	-€ 6.083K	-€ 483K
9	RESULTAAT NA VPB	€ 11.766K	12%	€ 97.503K	12%	100%	€ 97.503K	€ 87.591K	-€ 9.912K

2.1 Toelichting kostenverdeelstaat

A2 Leveringen en diensten

De negatieve resultaten op het niet afrekenbare glas- en servicefonds zijn € 120k (dit is in mindering gebracht op de reserves van beide fondsen die nu nagenoeg nul zijn) . De overige niet afrekenbare servicekosten zijn € 90k. De afrekening servicekosten over 2023 € 100k hoger dan was is opgenomen in de jaarrekening 2023. In de begroting worden de leveringen en diensten budgettair neutraal begroot.

B2 Personeelskosten

Op 31 december had Accolade 156,7 van de 170 begrote fte's in dienst, waarbij per 31 december voor 6,55 FTE's vacatures uitstaan welke na 31 december is ingevuld. Uiteindelijk resulteert dit in lagere salariskosten dan begroot, ook omdat in de begroting wordt uitgegaan dat de vacatures halverwege het jaar ingevuld worden. Voor de analyse van de verschillen op afdelingsniveau wordt verwezen naar Hoofdstuk 7.

Een groot gedeelte van de lagere salariskosten wordt gecompenseerd door de hogere CAO-stijging van 10% en een eindejaarsuitkering van 2%, terwijl bij de begroting 2024 was uitgegaan van een CAO-stijging van 8,5%. Omdat bij het opstellen van de begroting de eindejaarsuitkering van 2% niet bekend was vallen de salariskosten in december hoger uit dan begroot. Voor een nadere toelichting over de personeelskosten wordt verwezen naar bijlage 1.

B4 Huisvestingskosten

De hogere uitgaven worden veroorzaakt door hoger uitvallende kosten voor het vervangen van het verwarmingssysteem op het hoofdkantoor. Hiertoe is ook een aanvullend bestuursbesluit genomen ter hoogte van € 137K. De kosten voor het vervangen van de warmtepompen is uitgekomen op € 237K.

B6 Kantoorkosten

Vanwege lager uitvallende ICT-uitgaven bedragen de kantoorkosten € 350K lager dan begroot.

B8 Zakelijke lasten

De overschrijding op de zakelijke lasten wordt veroorzaakt door de tariefsverhoging op watersysteemheffing door het Wetterskip Fryslân. Dit zorgt ervoor dat de aanslag € 750K hoger uitvalt dan begroot. Daar staat een lagere obligoheffing (€ 187K) over 2024 tegenover dan de verplichte voorgeschreven heffing door het WSW in de begroting (€ 570K).

B9 Onderhoud

De forse onderschrijding op onderhoud wordt hoofdzakelijk verklaard door een teleurstellende realisatiegraad van 85% op het planmatig onderhoud. Een aantal grote projecten zijn inclusief de verduurzamingsingrepen doorgeschoven naar 2025. Omdat er sprake is van een duidelijke correlatie tussen de verduurzamingsuitgaven en het planmatig onderhoud zie je hier het zelfde beeld.

Een uitgebreidere toelichting op de onderhoudsuitgaven is opgenomen in bijlage 1.

C Financiële baten en lasten

In 2024 is uiteindelijk voor € 45 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. In de begroting was rekening gehouden met een financieringsbehoefte van ruim € 58 miljoen. In paragraaf 4.1 is een toelichting opgenomen van de afwijking tussen de realisatie en begrote financieringsbehoefte. Uiteindelijk werkt dit door tot zo'n € 500K lagere financieringslasten dan begroot.

D Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat bestaande woningen is fors lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat de complexmatige verkoop van het complex in Zwaagwesteinde een activa- passiva transactie is geworden. Dat is een transactie met een gesloten beurs die via de balans loopt. Doordat wij in de laatste maanden nog een inhaalslag zagen, komen wij qua aantallen verkochten woningen dichtbij de begroting (10 versus 11 begroot). In paragraaf 3.2 worden de verkopen verder toegelicht.

F. Vennootschapsbelasting

De berekende aangifte vennootschapsbelasting over 2023 laat zien dat de vpb-last € 500K hoger uitvalt dan begroot. Dit wordt verklaard doordat de bodemwaarde fors hoger is uitgevallen. Dit zorgt voor lagere afschrijvingskosten en dus een hogere belastbaar resultaat.

N.B. Voor een uitgebreidere toelichting op de kostenverdeelstaat wordt verwezen naar bijlage 1. Bij deze toelichting beperken wij ons tot afwijkingen die groter zijn dan 10% van de begroting of als de afwijkingen van bijzondere aard zijn.

2.2 Verkoop bestaand bezit

Een financieringsbron voor het kunnen realiseren van nieuwbouw is de verkoop van woningen uit het eigen bezit. Onderstaand is de realisatie (DAEB en Niet-DAEB) tot en met T3 2024.

(Bedragen x € 1.000,-)				
	Realisatie	Prognose	Begroting	R/B%
Totaal aantal woningen	10	10	11	91%
Opbrengst per woning	250	250	217	115%
Totale opbrengst woningen	2.498	2.498	2.387	105%
Complexmatige verkoop	2.310	2.310	6.746	345%
Totale opbrengst	4.808	4.808	9.133	53%

De gemiddelde verkoopopbrengst per woning tot T3 2024 is uitgekomen op € 249.800. Dit is 15% hoger dan begroot. In het aantal verkochte woningen zagen wij een inhaalslag in de laatste maanden van het jaar, waarmee wij dichtbij de verkoopaantallen van de begroting zijn uitgekomen. Ten tijde van de 2e Tertiaalrapportage was de jaarprognose nog verlaagd van 11 naar 7 woningen omdat een forse stijging van de doorlooptijd van het verkoopproces (naar maar liefst 305 dagen) werd geconstateerd. Het verkoopproces lijkt daarmee weer beter gestroomlijnd te zijn.

In het 3e Tertiaal heeft één complexmatige verkoop plaatsgevonden. Het betreft het complex aan de Rijksstraatweg in Hardegarijp dat in november 2024 is verkocht voor € 2,3 miljoen.

De voorgenomen taakoverdracht van een complex van 27 woningen en 1 BOG pand in Zwaagwesteinde aan Thus Wonen is niet meer geëffectueerd in het 3e Tertiaal. In afwachting op de goedkeuring van de Belastingdienst is de streefdatum daarom opgeschoven naar 1 maart 2025. Omdat het hier op verzoek van de overnemende partij een activa- passiva transactie betreft die via de balans loopt, zodat de overnemende partij geen overdrachtsbelasting

van 10,4% verschuldigd is, is de prognose verlaagd met de totale verkoopopbrengst.

Vanaf augustus 2024 lijkt het verkoopproces weer beter te zijn gestroomlijnd en is de gemiddelde doorlooptijd gedaald van 303 dagen naar 267 dagen. Echter de in 2024 verkochte woningen staan veel langer leeg dan de maximale norm die Accolade voor ogen heeft.

	Realisatie	Norm
Verkoopprijs t.o.v. taxatiewaarde	103%	minimaal 100%
Verkocht onder taxatiewaarde	0	0
Totaal dagen verkoop*	267	maximaal 120

*Aantal dagen vanaf leegstand tot en met overdracht

2.3 Verkoop niet-woningen

De strategie voor het niet-woningbezit (o.a. commerciële ruimte, garageboxen) is een afbouwstrategie in de periode van 15 jaar. In 2024 zijn er geen desinvesteringen geweest in het Niet-woningbezit. Vanwege beperkte omvang van de portefeuille wordt vanaf begroting 2025 geen verkoopopbrengsten meer begroot.

(Bedragen x € 1.000,-)				
	Realisatie	Jaarprognose	Begroting	R/J%
Opbrengst BOG/MOG/ZOG	0	250	250	0%
Opbrengst grond	0	0	0	-
Totaal	0	250	250	0%

2.4 Overzicht van de wijzigingen

In onderstaand tabel is een overzicht van de wijzigingen. Het verkoopresultaat van de jaarprognose en - begroting sluit aan met kostenverdeelstaat.

(Bedragen x € 1.000,-)					
	Woningen	Complexmatige verkoop	Overig	Jaarprognose	Jaarbegroting
Verkoopopbrengst	2.498	2.310	0	4.808	9.383
Boekwaarde	-1.367	-2.330	0	-3.697	-4.190
Verkoopkosten	-91	-28	0	-119	-79
Verkoopresultaat	1.040	-48	0	992	5.114

De jaarprognose van het verkoopresultaat van € 992.000 dit is exclusief het resultaat verkoop onder voorwaarden (VOV) van € 870.000. Dit resultaat is niet begroot. Daarnaast is per abuis de boekwaarde van de complexmatige verkoop in Zwaagwesteinde niet in de begroting opgenomen, waardoor het verkoopresultaat in de begroting te

hoog is gepresenteerd. Aangezien het een activa-passiva transactie betreft is de verkoopopbrengst uit de jaarprognose gehaald, waardoor het resultaat nu juist in de prognose is opgenomen.

2.5 Projecten in uitvoering/opgeleverd en projecten in besluitvormingsfase

Oplevering

In 2024 zijn 115 woningen opgeleverd. Dit is gelijk aan de begroting, ofwel een realisatiegraad van 100%.

Dit zijn woningen van de volgende projecten:

Project	Plaats	Aantal woningen
Azaleastraat	Heerenveen	24
Scharcamp/ De Finne	Joure	46
Stationsweg	Drachten	8
De Tuinen	Drachten	17
Vrijburgh fase 2	Drachten	20
Totaal		115

In uitvoering

In T3 is er 1 realisatiebesluit genomen, namelijk project Wyldehoarne (28 woningen) in Joure. Dit maakt dat er voor onderstaande projecten een realisatiebesluit is genomen en betreft 108 nieuwbouwwoningen en 405 gerenoveerde woningen.

Bedragen x € 1.000,-

	Locatie	Projectnaam	Type	Opl.	Aantal	R-besluit	Begroting	Besteed	Prognose	Besteed/ prognose %
1	Jubbega	Gentiaansingel / K. Molweg	SL/NB	2025-12	11	2.747	2.747	1.494	2.747	54%
2	Drachten	De Bank	Renovatie	2025-5	213	13.304	13.304	8.355	13.304	63%
3	Sneek	Furmerusflats	Renovatie	2025-5	192	9.572	9.572	6.333	9.572	66%
4	Sneek	Van Harinxmaland	In- en uitbreidingslocatie	2025-6	28	7.425	7.425	12	7.425	0%
5	Heerenveen	Skoatterwald	In- en uitbreidingslocatie	2025-11	32	8.016	8.016	215	8.016	3%
6	Heerenveen	Schoolstraat	Experiment	2025-12	9	3.175	3.175	330	3.175	10%
7	Joure	Wyldehoarne	Inbreiding	2026-6	28	6.523	6.523	6	6.523	0%
					513	50.762	50.762	16.745	50.762	33%

Ten opzichte van de T2-rapportage zijn geen projectvertragingen opgetreden en verschuivingen in het opleverjaar.

Initiatief- en ontwikkelbesluit

In T3 zijn geen ontwikkelbesluiten en initiatiefbesluiten genomen. In onderstaande tabel zijn de genomen initiatief- en ontwikkelbesluiten weergegeven.

		Oplevering		Investering					
Project	Projectnaam	Aantal	Opl	Verwachte datum R-besluit	Datum I-besluit	I-besluit	Datum O-besluit	O-besluit	
2	P31432	Sevenwolden	13	2027	T1-2025	feb-22	3.015		
3	P51584	Wetterwille	30	2027	T1-2025	nov-22	7.779	jan-24	7.779
4	P51588	De Drift	20	2027	T3-2024	okt-23	7.483		
5	P41444	Johan Willem Frisostraat	10	2026	T1-2025	aug-24	2.267	aug-24	2.267

2.6 Evaluatie opgeleverde projecten 2023

In 2023 zijn de laatste 24 woningen van de Geelgorsstraat opgeleverd. Vanwege het aanvankelijk onvoldoende functioneren van de warmtebronnen is besloten om het huidige stookseizoen af te wachten, waardoor het project nog steeds niet is financieel afgewikkeld. Een evaluatie kan daardoor niet plaatsvinden en volgt op een later moment.

2.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat bij Accolade hoog in het vaandel. Hieronder wordt de voortgang per 31 december 2024 met betrekking tot de energieprestatie van de huurwoningen* weergegeven:

- Het aantal woningen dat een afgemeld of geregistreerd energielabel B of beter heeft, is t.o.v. 31-12-2023 met 506 toegenomen. De gemiddelde 'huidige' EP-2 is ten opzichte van 31-12-2023 verbeterd van 182,0 naar 175,5. Het gemiddelde 'huidige' energielabel blijft hiermee B. Elke gemeente heeft gemiddeld energielabel B of A.
- Het aantal woningen dat voldoet aan de 'Standaard'** is gestegen van 1.761 (31-12-2023 11,4%) naar 1.931 (12,4%). Een toename van 170 woningen.
- Het normatieve elektraverbruik is t.o.v. 31-12-2023 gestegen van 680 naar 727 kWh per vhe per jaar. Voor het eerst zien we dit jaar een stijging van het elektriciteitsverbruik. Door het toenemen van elektrische verwarmingstoestellen (warmtepompen, infrarood etc.) en het afnemen van gasgestookte toestellen, is de verwachting dat dit in de komende jaren verder zal blijven stijgen.
- Het normatieve gasverbruik is t.o.v. 31-12-2023 gezakt van 1.531 m3 naar 1.479 m3 per vhe per jaar. Door het isoleren en afnemen van gasgestookte verwarmingstoestellen (cv, cv-combi) zal dit in de komende jaren verder blijven dalen.

Per 31 december 2024 is een mooie verbetering te zien ten opzichte van 31 december 2023. Tegelijkertijd constateren we een achterstand in het verwerken van data en het registreren van woningen door Socotec (Invent). Met betrekking tot het inhalen van de achterstand in 2025 zijn met Socotec afspraken gemaakt.

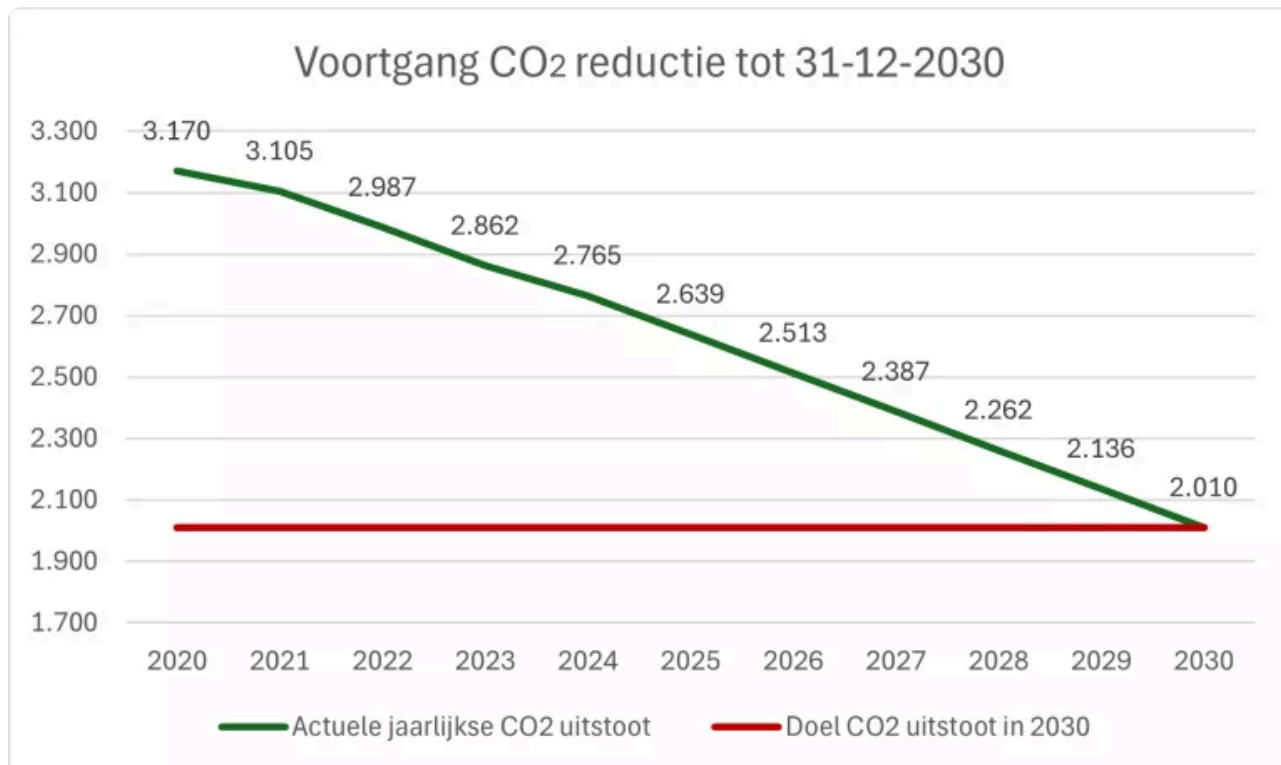
* Een deel van de werken uitgevoerd in 2022 en 2023 moet nog door Socotec (Invent) worden verwerkt in Vabi.

Deze gegevens zien we nu niet terug in de data.

** De Standaard is de nieuwe energetische eis waaraan elke corporatie-woning op 1-1-2050 moet voldoen. Voor elke woning wordt op basis van een aantal parameters/kenmerken een eigen eis (standaard) opgesteld.

Voortgang CO2 reductie tot eind 2030

De overheid heeft een doelstelling bepaald van 60% CO2-reductie in 2030. Om hierop te kunnen sturen heeft Accolade laten berekenen wat de CO2 uitstoot per woning was in 1990. Hieronder staat per jaar wat we hebben bereikt en wat de prognose is om de doelstelling te behalen. De reductie is in de afgelopen 4 jaar gemiddeld 2,0% per jaar. De komende 6 jaar moeten we jaarlijks 2,5% reduceren. Met het tempo waarin we nu verduurzamen is dat realistisch.



2.8 Verwerving nieuwbouw

Accolade kent een aantal zachte projecten waarbij tot en met 2039 zicht is op zo'n 480 (550) nieuwbouwwoningen. Dit betreft de komende vijf jaar zo'n 160 (220) woningen en zo'n 320 (330) woningen in de periode 2030 tot en met 2039. Ter volledigheid staat tussen haakjes de gerapporteerde nieuwbouwwoningen in de T2-rapportage. De aantal verwerven nieuwbouwwoningen in de eerste vijf jaar is gedaald met 60 woningen doordat een aantal projecten in Heerenveen (Noordplot en Pastorielaan) van de baan zijn.

Een uitgebreide toelichting is te vinden in de tabel in bijlage 2. De locaties die opgenomen zijn als potentieel zijn slechts een indicatie. Alsook de planning en de aantal nieuwbouw. We zien dat gemeenten sterk achter lopen met hun grondaanbod. We zien dat gemeenten sterk achter lopen met hun grondaanbod.

Project-nummer	Projectnaam	Plaats	Gemeente	Beheerstrategie	Nieuw aantal VHE's	Opleverjaar
21584	Sevenwolde (scholen)	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	60	2032
51589	De Hunze	Drachten	Smallingerland	In- en uitbreidingslocatie	16	2028
51591	De Swetten	Drachten	Smallingerland	In- en uitbreidingslocatie	46	2032
61023	Nij Fristo I	Franeke	Waadhoeke	In- en uitbreidingslocatie	8	2027
31434	Wyldehoarne (middenhuur)	Joure	Fryske Marren	In- en uitbreidingslocatie	18	2028
51596	Vrijburg fase II-b	Drachten	Smallingerland	In- en uitbreidingslocatie	19	2027
41438	Tinga	Sneek	Sudwest-Fryslan	In- en uitbreidingslocatie	8	2033
21582	Heerenveen West	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	100	2038
41442	Ijsterkade	Sneek	Sudwest-Fryslan	In- en uitbreidingslocatie	25	2036
41443	Veemarktplein	Sneek	Sudwest-Fryslan	In- en uitbreidingslocatie	35	2035
21583	Burgemeester KuperuspleinBIEB	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	40	2029
21585	Burgemeester KuperuspleinABN	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	21	2031
21586	Centrum ABC locatie	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	20	2031
21587	Noord Oost	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	60	2029
61025	Nij Fristo II	Franeke	Waadhoeke	In- en uitbreidingslocatie	8	2038

2.9 Grondenbank

(Bedragen x € 1.000,-)			bested			Mutaties 2024			
Project	vestiging	aankoop	Cum. uitgaven	Cum. Afw. t/m 2023	Saldo 1-1- 2024	Op-/ afw.	Verkoop 2024	Saldo 31-12- 2024	strategie
21332 Heerenveen West	Heerenveen	2002	2.853	-2.180	673	50		723	verkoop tegen marktprijzen
51334 Folgerloane Nijtap	Drachten	2003	581	-275	306	51	-357	0	positie verkocht in 2024
51577 It Sûd Hoff	Drachten	2002	1.351	-705	647	20		667	verkoop tegen marktprijzen
51578 It Sûd Groen	Drachten	2002	537	-425	112	3		115	verkoop tegen marktprijzen
51579 It Sûd Hoekstra	Drachten	2002	1.987	-1.607	380	16		396	verkoop tegen marktprijzen
51580 Gorredijk Huisman	Drachten	2004	123	0	123	0		123	aanhouden ivm verwachte waardeontwikkeling
51581 Gorredijk Meesters	Drachten	2004	2.711	0	2.711	0		2.711	aanhouden ivm verwachte waardeontwikkeling
51421 Oudega	Drachten	2004	129	-119	10	0		10	gaat in verkoop
61016 Ludinga Harlingen	Heerenveen	2005	4.966	-4.826	140	7		147	aanhouden en ontwikkelingen afwachten
TOTAAL			15.239	-10.137	5.102	147	-357	4.892	

In 2024 is één verkoopmutatie geweest, de grondpositie behorend bij Vrijburgh fase 3 is in dit overzicht opgenomen onder grondpositie 51334 Folgerloane Nijtap. Deze grondpositie is in 2024 verkocht voor € 357K. Dit leidt tot een boekwinst van € 50k.

3. Financieringsactiviteiten

3.1 Roll over lening 177

Op 1 augustus 2023 is een week roll over lening afgesloten bij de BNG voor een totale hoofdsom € 25 mln, met een minimale opname van € 5 mln. De lening heeft een looptijd van 9 jaar en loopt af op 3 augustus 2032. De rente is gebaseerd op het 1 weeks Euribor tarief met een opslag van 15 basispunten.

Ultimo december 2024 hadden we € 11,5 mln opgenomen. Dit betekent dat er nog € 13,5 mln opgenomen kan worden.

3.2 Renteconversies

Tot en met het 1e tertiaal van 2024 heeft er één renteconversie plaatsgevonden (opslag herziening van basisrentelening).

Tot en met het 3e tertiaal van 2024 heeft er één renteconversie plaatsgevonden (opslag herziening van basisrentelening)

bedragen x € 1.000							percentage				
nr	bank	type lening	onderwerp	datum	bedrag	eindjaar	huidig	nieuw	verschil	afpraak	effect 1e jr
165	BNG	Basisrentelening	Opslag herziening, (vaste rente deel is 2,52)	2-apr	15.000		0,15%	0,21%	0,06%	Duur nieuwe opslag: 2 jaar	9
TOT					15.000						9

3.3 Eindaflossingen

Tot en met het 3e tertiaal van 2024 hebben er 2 vervroegde aflossingen en 2 eindaflossingen plaatsgevonden.

bedragen x € 1.000							percentage				
nr	bank	type lening	onderwerp	datum	bedrag	eindjaar	huidig	nieuw	verschil	afpraak	effect 1e jr
10	BNG	Annuitair	Vervroegde aflossing op datum renteherziening	2-jan	636		2,550%			Boete rente	6
13	BNG	Annuitair	Vervroegde aflossing op datum renteherziening	28-feb	568		2,460%			Boete rente	6
109	NWB	Fixe	Eindaflossing	3-okt	6.450		3,908%				
33	NWB	Fixe	Eindaflossing	1-nov	7.000		0,790%				
TOT					14.655						12

3.4 Herfinancieringen

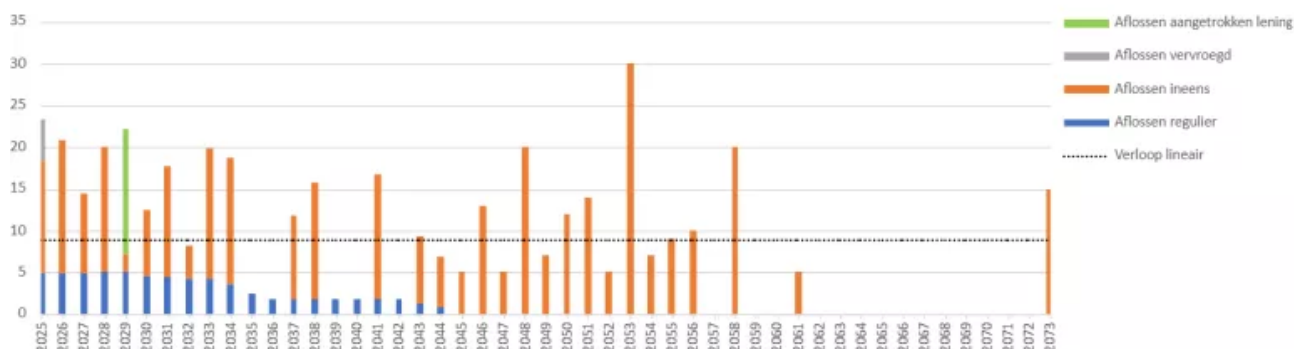
Tot en met het 3e tertiaal van 2024 hebben er geen herfinanciering plaatsgevonden.

3.5 Aangetrokken leningen

Tot en met het 3e tertiaal van 2024 zijn er 3 nieuwe leningen aangetrokken.

bedragen x € 1.000									
nr	bank	type lening	Looptijd	datum	bedrag	eindjaar	Rentepercentage	Effect 2024	Effect 2025 ev
178	BNG	Fixe	10 jaar	15-jan	15.000	2034	2,857%	411	429
179	BNG	Fixe	9 jaar	17-jun	15.000	2033	3,144%	258	472
180	BNG	Fixe	4 jaar	25-okt	15.000	2028	2,654%	71	398
TOT					45.000			740	1.298

In onderstaande grafiek zijn de aangetrokken leningen weergegeven in het aflossingsschema. Deze zijn te herkennen aan de groene staven. De grafiek laat zien dat de gemaakte keuzes van de looptijd van de leningen past binnen het aflossingsschema.



3.6 Financieringsbehoefte

In de begroting 2024 is rekening gehouden met een financieringsbehoefte van € 58,5 miljoen in 2024. Hierbij is geen rekening gehouden met banksaldo ultimo 2023 van € 0,7 mln.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de afwijkingen tussen de realisatie en begroting van de financieringsbehoefte over 2024.

bedragen x € 1.000

Financieringsbehoefte volgens

begroting 2024 -58.574

Mutatie Roll-Over -9.500

Aangetrokken leningen 45.000

Vervroegde aflossingen leningen

35.500

Toelichting:

Lagere verkoopopbrengsten -4.603 Complexmatige verkoop Zwaagwesteinde naar T1 2025 via activa en passiva transactie

Hogere huuropbrengsten 1.111 Eerdere oplevering nieuwbouw en latere of geen verkoop

Opbrengst verkoop grond 357 Niet begroot, perceel grond Folgeren te Drachten

VOV verkopen 882 Verkoop van panden die op balans stonden niet begroot

Lager sectorspecifieke heffing 450 Bij begroting verplicht tarief van 0,167%, werkelijke heffing 0,0297 van geborgd schuldrestant

Lagere uitgaven Vennootschapsbelasting 583 o.a. Teruggaaf VPB over 2022 + € 1.679K en aanvulling VPB 2023 - € 1.112K

Hogere overige bedrijfsuitgaven -855 Tarief waterschapslasten fors omhoog en uitbetaling energietoeslag blokverwarming die in 2023 was ontvangen

Lager uitgaven nieuwbouw 5.156 Doorschuiving kasstromen vanwege project vertragingen (Harinxmaland en Gentiaansingel)

Lagere uitgaven woningverbetering 16.159 Doorschuiving kasstromen vanwege project vertragingen (Furmerusstraat en De Bank) en doorschuiving grote verduurzamingsprojecten

Lagere uitgaven onderhoud 3.174

22.414

Beginstand liquide middelen 1-1-2024

750 Bij begroting uitgegaan van begin stand 0

Overige kleine verschillen

613

Eindstand liquiditeitsprognose 31-12-2024

703

4. IT aangelegenheden

Toelichting

In de memo "Svz informatiebeveiliging Accolade v2024.T2" en voorgaande edities hebben we een beeld gegeven van informatiebeveiliging bij Accolade vanaf 2018 tot september 2024. Deze memo beschrijft de ontwikkelingen op het gebied van informatiebeveiliging bij Accolade vanaf september 2024 tot en met heden en geeft een vooruitblik van de ontwikkelingen voor de komende periode.

Terugblik afgelopen periode

Op het gebied van informatiebeveiliging zijn afgelopen periode onder andere de volgende stappen genomen:

- Deel 1 van het informatiebeveiligingsbeleid besproken tijdens het MT en tijdens het DO vastgesteld.
- Deel 2 van het informatiebeveiligingsbeleid is verder uitgewerkt.
- Er is een training crisismanagement uitgevoerd voor de crisisorganisatie (inclusief 2e ring) in de vorm van een table-top oefening.
- Er is een DPIA en pentest uitgevoerd op de op de nieuwe Embrace web-applicaties.
- Er heeft een themasessie over datahygiëne plaats gevonden met key-users van MS365.
- De SOC-dienstverlening is geïmplementeerd en het functioneren hiervan is geëvalueerd.
- Er is een pakket van eisen geschreven voor de selectie van cyber en privacy awareness dienstverlening.
- Er is een gedeeltelijke backup-restore test uitgevoerd in de Azure omgeving van Accolade.

Pentest Embrace web-applicaties

In opdracht van Accolade is door de cyberspecialisten Claranet een penetratietest op de nieuwe web-applicaties die door Embrace zijn opgeleverd uitgevoerd. De pentest is van 30 december 2024 tot 8 januari 2025 uitgevoerd. De volledige rapportage van deze test wordt in week 5 van 2025 verwacht. Er zijn 10 bevindingen gevonden waarvan 8 met de classificatie Laag en 2 met de classificatie Middel. We hebben deze bevindingen bij Embrace gelegd en verwachten voor livegang van deze web-applicaties een planning voor de opvolging van de bevindingen. Gezien er geen Kritieke of Hoge bevindingen zijn zal dit de livegang van het systeem niet in de weg staan.

DPIA Embrace

Bij veranderingen met een grote impact waarbij er een risico voor persoonsgegevens van toepassing is voert Accolade een "Data protection impact assessment" (DPIA) uit. De implementatie van de Embrace software voldoet aan deze criteria en derhalve is een DPIA uitgevoerd op Embrace. Hieronder een korte samenvatting van de DPIA:

Uit de interviews en aanvullende navraag blijkt dat het risico van de werkvloer primair op het Woonpunt ligt. We stellen vast dat de inrichting van Embrace is met het oog op Privacy by design gebeurd. Signaleringen op klantniveau reiken niet verder dan hetgeen nodig is om de klant (huurder) met het juiste team in verbinding te stellen of de vraag van de huurder of externe direct te beantwoorden. Er is via Embrace geen toegang tot verdere inhoudelijke gevoelige informatie. Processen waarbij er sprake is van het muteren van bestaande persoonsgegevens zijn afgevangen via selfservice scenario'. Op het gebied van Privacy en Security – awareness zijn echter nog wel flinke stappen te zetten. Het goede nieuws is dat er goede bereidheid is om hierin verbetering aan te brengen. We hebben hierover contact met de afdeling om hierin als privacy- en security officer behulpzaam te zijn.

Vooruitblik de komende periode

De komende periode pakken we de volgende onderwerpen op:

- Deel 2 van het informatiebeveiligingsbeleid wordt per deelproces ingevuld met de verschillende procesverantwoordelijke/managers, tijdens het MT behandeld en tijdens het DO vastgesteld. Hierbij wordt "pas toe of leg uit"-methode met BIC 4.0 als uitgangspunt toegepast.
- We maken een GAP-analyse tussen het nieuwe beleid en de huidige werkwijze.
- Het bedrijfscontinuïteitsplan met het scenario voor cyberaanvallen wordt getoetst met een volledige calamiteitenoefening begin 2025.
- We voeren een volledige backup-restore test uit in onze Azure omgeving en documenteren dit.
- We maken afspraken met onze infra-dienstverlener zodat de ISO/CIS-benchmark in onze Azure omgeving via een PDCA-cyclus wordt onderhouden.
- We implementeren versie 2022 van de ISO 27001 best practices binnen de Azure Cloud ter vervanging van versie 2013 zodra Microsoft deze beschikbaar stelt.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor dienstverlening rond Incident Response in navolging van het besluit van de directie op het voorstel over cyberverzekeringen.
- We herhalen het cybersecurity-assessment op onze Azure omgeving zodra Windows 11 versie 24H2 is geïmplementeerd.
- We voeren een pilot uit voor de inzet van wachtwoordloos inloggen met gebruik van passkeys en maken een implementatieplan voor de inzet hiervan in productie
- We creëren de voorwaarden voor het veilig gebruik van Microsoft Copilot 365 door onder andere vertrouwelijkheidslabels en gegevensverliesbeleid te implementeren binnen de MS365 omgeving.
- Eigenaarschap en verantwoordelijkheid van processen, applicaties en daarin liggende data wordt opnieuw vastgelegd om daarmee verwachtingen duidelijk te maken en awareness verder invulling te kunnen geven.
- Er wordt verder invulling gegeven aan een programma structurele educatie van medewerkers, om kennis op het gebied van informatiebeveiliging en privacy in kaart te brengen, op het noodzakelijke niveau te brengen en op dat niveau te houden

Conclusie

Met deze invulling van informatiebeveiliging zijn we ervan overtuigd dat Accolade in redelijkheid doet wat er vanuit haar zorgplicht van haar verwacht wordt. Het volledig uitsluiten van enig risico in deze is onmogelijk. Daarom moeten we blijven investeren in dit onderwerp.

5. Governance, Risk & Compliance

In deze update wordt gerapporteerd over onderstaande:

- Governance
- Risicomanagement
- Compliance
- Interne controles
- Risicobeoordeling AW en WSW
- Managementletter accountant

Governance

De Governance Code Woningcorporaties beschrijft aan de hand van 5 principes waar corporaties voor staan en naar willen handelen. De 5 principes zijn:

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

De uitwerking van de Governancecode voorziet in een hoeveelheid aan structurele acties en verplichtingen voor het interne toezicht en het bestuur. Voor het verkrijgen van gestructureerd inzicht hebben VTW en Aedes daartoe een totaaloverzicht opgesteld.

- *Opstellen van een toetsingskader voor de RvC*

In 2022 is de visie op het besturen en toezicht houden vastgesteld. Het toetsingskader dient nog te worden herijkt. Vanwege grote drukte is het er nog niet van gekomen.

- *Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen*

Het geactualiseerde inkoop- en aanbestedingsbeleid is door het bestuur vastgesteld in juni 2024.

- *Actualisatie Governance-checklist, zoals die door VTW en Aedes is opgesteld.*

In Q4 is de Governance-checklist gescreend op actualiteit. Er zijn aandachtspunten naar voren gekomen, die in 2025 worden opgepakt.

Risicomanagement

Eind 2024 zijn de top- en verhoogde risico's in samenspraak met het MT en de RvC geactualiseerd. De uitkomst is dat er 3 top-risico's zijn, dit zijn de navolgende:

- 25 Politieke onvoorspelbaarheid
- 20 Funderingsproblematiek
- 15 Kwaliteit stamdata in primair systeem

De getallen zijn de netto-scores van de uitgevoerde kans maal impact analyse, beide op een schaal van 1 tot en met 5. Onderstaand wordt op een toelichting gegeven.

Funderingsproblematiek

Een actueel risico in de sector is op dit moment de funderingsproblematiek. Funderingen zijn niet berekend op het fluctuerende waterpeil, wat kan leiden tot veiligheidsissues en mogelijk kostenherstel. Daarnaast zorgen alle

(energetische) verbeteringen voor extra gewicht op de fundering, waar deze niet altijd op zijn berekend. De vraag op dit moment is niet of we te maken krijgen met funderingsproblematiek, maar waar, wanneer en in welke omvang. De kans is daarom ingeschat op een 5, aangezien het vrijwel zeker is dat we hiermee te maken gaan krijgen. De impact is ook geschat op een score 5, aangezien dit al snel tot een financiële schade kan leiden die groter is dan € 5 miljoen. Er wordt momenteel onderzocht wat de funderingsproblematiek voor Accolade gaat betekenen. Juist de onzekerheid in de uitkomst maakt dat dit risico als top risico wordt gezien. Zodra er meer duidelijkheid is over de stand van zaken, wordt duidelijker wat de impact is en op wat voor termijn hier actie op ondernomen moet worden. Bruto score = 25 Netto score = 25

Politieke onvoorspelbaarheid

Een risico wat zich de laatste jaren meerdere keren heeft voorgedaan is de onvoorspelbaarheid van de politiek. Zo heeft de corporatiesector twee keer een huurverlaging door moeten voeren en heeft er ook een huurbevrozing plaatsgevonden. Ook de NPA is een voorbeeld van de politieke onvoorspelbaarheid, met name de aanpassingen die worden doorgevoerd. Bruto gezien is de kans dat zich voordoet een 5, dit heeft zich al bewezen. De impact komt ook op een 5 uit. Door zo goed en snel mogelijk in te spelen op de actualiteiten hoopt Accolade de impact te kunnen verkleinen naar een score van 4. Bruto score = 25 Netto score = 20

Kwaliteit stamdata in primair systeem

Het samenvoegen van de vijf corporaties in een systeem heeft destijds geleid tot verschillen, wat aan het licht kwam bij de overgang naar waardering op marktwaarde. Eind 2020 zijn we vervolgens overgegaan op Tobias, waarbij diverse systemen zijn samengevoegd en geconverteerd. Daarnaast is er niet altijd voldoende bewustzijn onder het personeel over de juistheid van data en is niet altijd duidelijk hoe data verwerkt dient te worden. Dit zorgt voor het risico dat we onvoldoende kwaliteit hebben in de stamdata, waardoor uiteindelijk verkeerde beslissingen kunnen worden genomen, huurders verkeerd worden geïnformeerd of niet kan worden voldaan aan wet- en regelgeving. Ook kunnen uitkomsten van huurprijzen of marktwaarden hierdoor onjuist zijn. We zijn ons ervan bewust dat een hogere kwaliteit van stamdata op dit moment gewenst is, de kans is daarom ook gescoord op een 5. De impact kan groot zijn op het moment dat niet aan wet- of regelgeving worden voldaan. Daarnaast heeft dit impact op een groot deel van de collega's binnen Accolade. De verwachting is niet dat dit direct zal leiden tot een schade groter dan € 1 miljoen. De impact is daarom gescoord op een 4. Met procedures, werkinstructies en 2e lijn controles met betrekking tot datakwaliteit wordt de impact iets verkleind, waardoor deze netto op een score van 3 uitkomt. In 2025 zal dit risico meer aandacht krijgen, zodat de impact verder kan worden verlaagd.

Soft Controls

Soft Controls blijven aandacht houden en het geven van workshop is ingebed in de organisatie. De bredere aandacht onder de medewerkers voor risicomanagement en soft controls krijgt een vervolg. Gezien de agenda c.q. planning wordt het vervolg gepland in het tweede halfjaar. De insteek worden de meest belangrijke (deel)processen binnen Accolade, die bij voorkeur afdeling overstijgend zijn. Het denkkader van de soft controls blijft onderdeel van de workshops. Deze keuze is enerzijds gemaakt vanuit de gedachte dat het voor medewerkers tastbaarder is en anderzijds is het minder bewerkelijk voor de begeleiding vanuit Planning & Control. In 2024 zijn twee workshops gehouden:

- Op verzoek van de RvC heeft in april een workshop plaatsgevonden, waarbij Governance het thema was,
- In november is een workshop gehouden omtrent de kwaliteit van Vastgoeddata in het primair systeem.

Compliance

Voor 2024 stonden geen specifieke acties op het programma, waar uiteraard wel de actualiteiten goed werden gevolgd en waar nodig binnen de organisatie aandacht voor is gevraagd.

Daarnaast is de compliance-groep uitgebreid met de bestuurssecretaris, de manager financiën en een financial controller, die zich bezighoudt met risk. Door deze toevoegingen is er meer expertise in de groep gekomen, die elkaar versterkt in de diverse onderwerpen.

Interne controles

Het intern controleplan 2024 is opgebouwd uit enerzijds de interne controle maatregelen vanuit de key controls en anderzijds de regulier uit te voeren interne controles. Tezamen zijn het circa 60 periodiek uit te voeren controles.

De opgelopen achterstand is voor het overgrote deel ingelopen in T3, dit ondanks een langere sabbatical van één van de financial controllers. Het was een bewuste keuze voor de afwezigheid van 4 maanden geen vervanging in te gaan huren en het als team Planning & Control met elkaar op te vangen.

De uitgevoerde interne controles vormen geen aanleiding voor verdiepend onderzoek of analyse.

Risicobeoordeling door AW en WSW

Door de AW en het WSW worden periodiek risicobeoordelingen uitgevoerd. De constatering en aanbevelingen zijn terug te vinden in de betreffende correspondentie.

In 2024 zijn de navolgende brieven ontvangen van AW en WSW:

- 24 juni 2024; brief van het WSW, waarin het nieuwe borgingsplafond is afgegeven,
- 25 november 2024; brief van het WSW naar aanleiding van uitgevoerde risicobeoordeling,
- 29 november 2024; brief AW inzake beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023,
- 12 december 2024; brief Aw naar aanleiding van twee gesprekken met het Bestuur.

In de diverse brieven van Aw en WSW zijn punten van aandacht benoemd. Hiervan is een actielijst opgesteld, die periodiek wordt geactualiseerd voor monitoring van de opvolging.

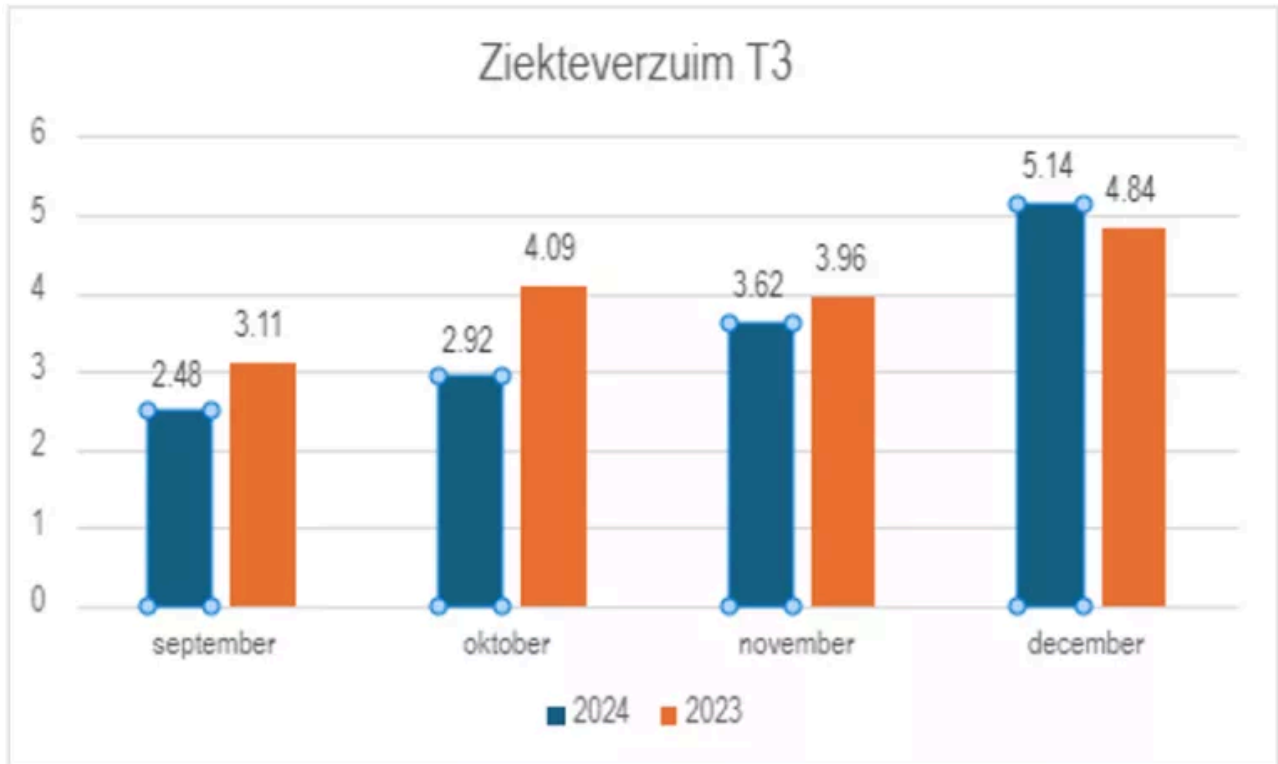
Managementletter accountant

Naar aanleiding van de interim controle 2024 is door de accountant de managementletter uitgebracht. De daarin vermelde bevindingen en aanbevelingen zijn bijeengebracht in een actielijst. Hiervan verschijnt periodiek een update met de stand van zaken inzake opvolging van de actiepunten.

6. Ziekteverzuim, FTE en vacatures

Ziekteverzuim

In de eerste maanden van het tertiaal was het ziekteverzuim net iets lager dan in 2023 (eigenlijk het omgekeerde van wat we zagen in het tweede tertiaal). Ook was het mooi om te constateren dat we in september en oktober zelfs onder de 3% ziekteverzuim scoorden. In de decembermaand schoot het cijfer omhoog en merkten we dat veel collega's zich ziek meldden als gevolg van griepachtige verschijnselen. De cijfers zagen er als volgt uit:



Het ziekteverzuim lag in het 3e tertiaal met 3,55% iets lager ten opzichte van het 2e tertiaal (3,93%).

Aantal medewerkers/fte

Het aantal fte lag in dezelfde orde van grootte als het vorige tertiaal. We bleven hierdoor ruimschoots binnen de gestelde begroting. Het aantal fluctueert omdat het vertrek van medewerkers niet altijd synchroon loopt met de indiensttreding van nieuwe medewerkers.

In onderstaande tabel wordt per afdeling het aantal FTE afgezet ten opzichte van het aantal FTE in de begroting 2024.

Afdeling	Begroting	31-12-2024		Vershil
Woonpunt	33,69	30,39		-3,30
Vastgoed	26,33	25,00		-1,33
Dagelijks Onderhoud	28,57	28,57		0,00
Bedrijfsvoering	22,00	18,91		-3,09
Financiën	18,17	16,82		-1,35
Strategie en Beleid	11,69	10,86		-0,83
Wijken en Buurten	21,35	18,27		-3,08
Planning en Control	5,28	4,78		-0,50
Bestuur	2,00	2,00		0,00
Loopbaaninitiatief	1,12	1,12		0,00
Totaal FTE	170,20	156,72		-13,48

Het aantal medewerkers bedroeg op 31 december 2024: 180.

Vacatures

De vacatures die in het tweede tertiaal nog liepen (de nrs 1 tot en met 3) zijn inmiddels ingevuld. In het derde tertiaal zijn weer een aantal nieuwe vacatures vacant gekomen. De volgende vacatures zijn in T3 aan de orde geweest. Van onderstaande vacatures zijn 6,55 FTE ingevuld na 31 december 2024.

1. Allround onderhoudsmedewerker (extern ingevuld)
2. Strategisch HR Adviseur (extern ingevuld)
3. Strategisch Adviseur Communicatie en Marketing (extern ingevuld)
4. Projectcoördinator Vastgoed (intern ingevuld)
5. Huurconsulent (intern en extern ingevuld)
6. Allround medewerker wonen (extern ingevuld)
7. Technisch medewerker Vastgoed (intern ingevuld)
8. Regisseur Wonen en Leefbaarheid (extern ingevuld)
9. Ontwikkelaar Vastgoed (extern ingevuld)

Het is mooi om te constateren dat nu ook weer een aantal medewerkers zijn doorgestroomd naar een andere functie bij Accolade.

De per 31 december 2024 uitstaande vacatures omvat 6,55 FTE. Na invulling hiervan na 31 december 2024 komt het personeelsbestand uit op 163 FTE. In de begroting 2025 is gerekend met 165 FTE.

Bijlage 1

Toelichting op de kostenverdeelstaat

Hieronder volgt een uitgebreidere toelichting op de kostenverdeelstaat. Daarnaast wordt ook toegelicht waarom de realisatie afwijkt van de prognose. Afrondingsverschillen kunnen voor komen, waardoor een volledige aansluiting met de kostenverdeelstaat op alle punten niet mogelijk is.

B2 Personeelskosten

Op 31 december had Accolade 156,7 van de 170 begrote fte's in dienst, waarbij per 31 december voor 6,55 FTE's vacatures uitstaan welke na 31 december is ingevuld. Een aantal vacante posities zijn (tijdelijk) ingevuld door inleenkrachten. Dit resulteert over het gehele 2024 in hogere inleenkosten (ad. € 220K) dan begroot € 50K.

De salariskosten inclusief sociale lasten en pensioenpremies zijn over 2024 uitgekomen op € 12,2 miljoen en daardoor € 540K lager dan begroot. Verklaarbaar vanwege de hogere begrote FTE's en de overheveling van brutosalarissen naar inleenkosten. Het verschil wordt voor een groot gedeelte gecompenseerd door de hogere CAO-stijging van 10% en een eindejaarsuitkering van 2%, terwijl bij de begroting 2024 was uitgegaan van een CAO-stijging van 8,5%.

De totale personeelskosten bedragen over 2024 € 13,4 miljoen en vallen daarmee € 170K lager uit dan begroot. Naast de overschrijding op inleenkosten zien wij ook hogere kosten dan begroot voor reis-en verblijfskosten (€ 45K), studiekosten (€ 110K) en overige personeelskosten (€40K).

B3 Vervoerskosten

De vervoerskosten bedragen over 2024 € 350K en vallen daarmee € 50K lager uit dan begroot.

B4 Huisvestingskosten

De huisvestingskosten bedragen over 2024 € 970K en vallen daarmee € 210K hoger uit dan begroot. De onderhoudskosten eigen gebouw zijn met € 270K hoger uitgevallen dan begroot. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het vervangen van het verwarmingssysteem op het hoofdkantoor. Hiertoe is ook een aanvullend bestuursbesluit genomen ter hoogte van € 137K, terwijl de kosten voor het vervangen van de warmtepompen is uitgekomen op € 237K.

Daarentegen vallen de kosten voor gas, water en elektra met € 50K lager uit vanwege dalende energietarieven gedurende 2024.

B6 Kantoorkosten

De kantoorkosten bedragen over 2024 € 2 miljoen en vallen daarmee € 240K lager uit dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door lager uitvallende IT-kosten.

B7 Algemene kosten

De algemene kosten over 2024 bedragen € 3,3 miljoen en vallen daarmee € 100K hoger uit dan begroot. Ondanks deze kleine afwijking ten opzichte van de begroting verdienen een aantal specifieke posten een toelicht.

De advieskosten over 2024 bedragen € 565K en vallen daarmee € 200K hoger uit. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door advisering met betrekking tot het inzichtelijk maken van funderingsproblematiek (€ 35K), advisering met betrekking tot aanbesteding RGS (€ 100K) en advisering op het gebied van nieuwbouw (Project GRIP) (€ 55K) en externe advisering rondom het opstellen en begeleiden van alle functieprofielen en -indelingen van de personele organisatie (€ 50K). Dit project zou aanvankelijk door interne capaciteit worden opgepakt.

De dotatie dubieuze huurdebiteuren komt voor 2024 uit op € 235K en valt daarmee € 45K hoger uit dan begroot. De hogere dotatie aan de voorziening wordt verklaard door enerzijds toename incassoproblematiek bij zittende huurders ten opzichte van vorig jaar (achterstand zittende huurder > 3 maanden is toegenomen met € 20K) en anderzijds door een toename van de afrekeningskosten bij vertrekkende huurders (25K).

De kosten voor marketing & communicatie bedragen over 2024 zo'n € 70K en vallen daarmee € 120K lager uit dan begroot. De afdeling Marketing & Communicatie heeft in 2024 te kampen gehad met personeelsverloop waardoor plannen niet gerealiseerd konden worden.

Ook de uitgaven aan focusprojecten vallen met € 30K een stuk lager uit dan begroot (ad. € 140K).

De realisaties van contributies voor Aedes en kringen zit zo'n € 50K boven de begroting. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere bijdrage aan de VFW.

B8 Zakelijk lasten

De zakelijke lasten bedragen in 2024 € 7,5 miljoen en vallen daarmee € 500K hoger uit dan begroot. Enerzijds wordt dit verklaard door een hogere aanslag waterschapslasten van het Wetterskip Fryslân van € 750K dan begroot. Dit komt doordat het tarief op watersysteemheffing is gestegen met 38% en er een verschuiving binnen de kostenrubrieken heeft plaatsgevonden waardoor de gebruikerslasten zijn verlaagd met € 15 en de eigenaarslasten verhoogd zijn met het hogere tarief. Dit was ten tijde van het opstellen van de begroting niet bekend.

Daarnaast is de obligoheffing in 2024 uitgekomen op € 187K terwijl de verplichte voorgeschreven heffing door het WSW voor de begroting was vastgesteld op € 570K.

B9 Onderhoud

De totale onderhoudsuitgaven in 2024 bedragen € 41,4 miljoen en vallen daarmee € 4,7 miljoen lager uit dan de begroting. Hieronder volgt de toelichting per onderhoudspost.

Het planmatig onderhoud is € 5,3 miljoen lager uitgevallen dan begroot. Dit komt neer op een realisatiegraad van 85%. Deze onderschrijding wordt grotendeels verklaard doordat een aantal projecten inclusief verduurzamingsingrepen zijn doorgeschoven naar 2025. Dit als gevolg van vertragingen vanwege vleermuisnesten en leveringsproblemen bij onderaannemers.

Het mutatieonderhoud is € 300K lager uitgevallen dan begroot en het planmatig contractonderhoud is € 275K hoger uitgevallen dan begroot.

Het reparatieonderhoud is € 750K hoger uitgevallen dan begroot en wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere uitgaven aan CV- reparaties bovenop het contract van Breman en Feenstra. De kosten zijn hoger dan de kosten over 2023 dat een verdiepend onderzoek hierop zal plaatsvinden.

We beperken ons in dit hoofdstuk tot de toelichting op afwijkingen die groter zijn dan 10% van de begroting of van een bijzondere aard zijn. Daarnaast wordt ook toegelicht waarom de realisatie afwijkt van de prognose. Afrondingsverschillen kunnen voor komen, waardoor een volledige aansluiting met de kostenverdeelstaat op alle punten niet mogelijk is.