

Tertiaalrapportage

1^e tertiaal 2025 (tot en met 30 april)



accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Ontwikkelingen en highlights	3
Ontwikkelingen en highlights	3
1. Dashboard	4
Dashboard	4
1.1 Toelichting dashboard	5
1.2 Financieel kader	8
1.3 Realisatie-index	10
2. Investeringsactiviteiten	11
2.1 Projecten in uitvoering/opgeleverd en projecten in besluitvormingsfase	11
2.2 Evaluatie opgeleverde projecten	13
2.3 Duurzaamheid	14
2.4 Verwerving nieuwbouw	16
3. Financieringsactiviteiten	17
3.1 Roll over lening 177	17
3.2 Renteconversies	17
3.3 Eindaflossingen	17
3.4 Herfinancieringen	17
3.5 Aangetrokken leningen	17
3.6 Financieringsbehoefte	18
4. IT aangelegenheden	20
IT	20
5. Governance, Risk & Compliance	23
5.1 Governance, Risk & Compliance	23
6. Ziekteverzuim, FTE en vacatures	26
Ziekteverzuim, FTE en vacatures	26
Bijlagen	28
Bijlage 1 Toelichting op de kostenverdeelstaat	28
Bijlage 2 Zicht op nieuwbouwlocaties	31
Bijlage 3 Fondsenbank	31
Bijlage 4 Pact huurbevrozing 2025 en 2026 ten opzichte van begroting 2025-2039	32

Ontwikkelingen en highlights

Ontwikkelingen

Op 16 april is bekend gemaakt dat er een huurbevrozing voor 2025 en 2026 is opgenomen in de Voorjaarsnota. Ondanks dat dit nog door de Tweede- en Eerste kamer moet, houdt dit de sector uiteraard bezig. Voor zo'n 140 corporaties betekent dit dat zij in de eerste vijf prognosejaren niet kunnen voldoen aan de door het WSW gehanteerde ratio's. Accolade voldoet de eerste vijf prognosejaren wel aan deze ratio's. Dit komt onder andere door het financieel sturingskader dat Accolade hanteert, waarin we in de eerste vijf prognosejaren aan onze interne normen voldoen.

Voor 2025 is de impact ruim € 3 miljoen voor Accolade, dit lopen we mis aan huuropbrengsten. Vanaf 2027 is de impact zo'n € 9 miljoen per jaar. Direct vanaf 2025 kunnen we niet meer aan onze interne norm voor de operationele kasstroom van € 20 miljoen voldoen. Ook zorgt dit ervoor dat we met de huidige uitgaven gaan lenen voor onrendabele investeringen ons bestaand bezit. Dit gaat in tegen onze basisprincipes. Daarnaast heeft dit uiteraard invloed op de door het WSW gehanteerde ratio's, de ratio van de beïnvloedbare bedrijfslasten en de rentelasten in percentage van de huur.

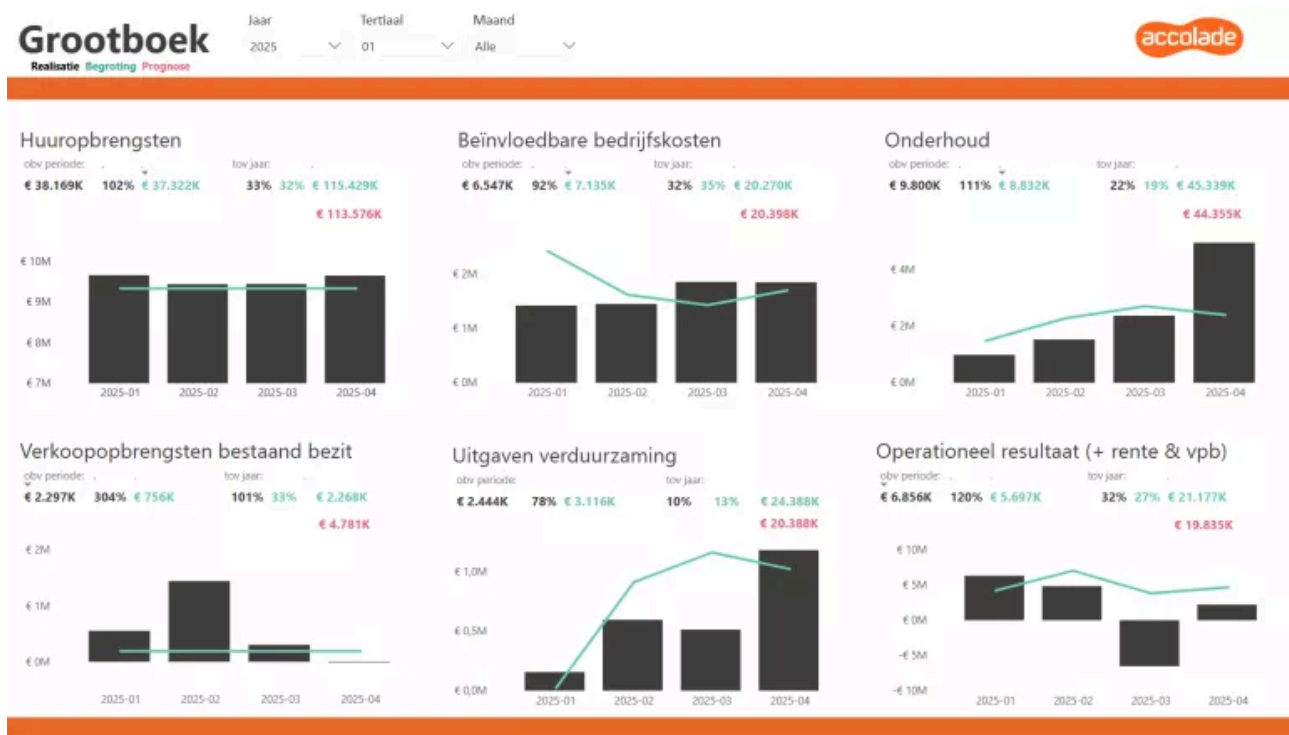
Door Planning & Control is een impactanalyse opgesteld van de huurbevrozing, waaruit blijkt dat we 3 jaar eerder door de ICR van 1,4 zakken. Dit heeft tot gevolg dat Accolade € 150 miljoen minder kan lenen bij gelijkblijvende plannen. Dit is het effect inclusief de impact op de vennootschapsbelasting. Voor 2025 is de prognose voor de ICR op dit moment 2,16 (was 2,40) en de LTV 34% (was 33%).

Highlights

Onderstaand worden de highlights uit de rapportage puntsgewijs weergegeven, in de relevante hoofdstukken worden de punten nader toegelicht.

- Ondanks de huurbevrozing blijven we de eerste vijf jaar binnen de door het WSW gehanteerde ratio's.
- De impact van de huurbevrozing is in 2025 ruim € 3 miljoen, exclusief de impact op de vennootschapsbelasting.
- De operationele kasstroom komt uit op 16 miljoen, met name door de huurbevrozing en een aanvullende voorlopige aanslag vpb.
- Het driejaars gemiddelde van de beïnvloedbare bedrijfslasten ten opzichte van de bruto huuropbrengsten komt uit op 17,3%, binnen de norm van 17,5%.
- De prognose voor de verkoopopbrengst is fors gestegen, van € 2,2 miljoen naar € 4,8 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door een hoger aantal verkopen en een hogere gemiddelde verkoopopbrengst.
- Op dit moment zijn er 146 nieuwbouw woningen in aanbouw, naar verwachting worden in 2025 94 opgeleverd. Er zijn 28 woningen begroot voor 2025. Het merendeel wordt opgeleverd in november/december. Vanuit voorzichtigheid zijn deze begroot in 2026. Eventuele vertragingen kunnen er voor zorgen dat projecten alsnog in 2026 worden opgeleverd.
- Door een gemiddeld deelnamepercentage van 20% bij de PV panelen is de prognose van de uitgaven met € 4 miljoen verlaagd.
- Het ziekteverzuim is in T1 gemiddeld 6,42%, ten opzichte van 3,85% in T1 2024.

1. Dashboard



1.1 Toelichting dashboard

Huuropbrengsten

Tijdens het opstellen van de begroting is voor 2025 een huurverhoging van 6% ingerekend, conform de Leidraad Economische Parameters. Tijdens de Woontop 2024 is afgesproken dat dit gewijzigd wordt in een huurverhoging van gemiddeld 4,5%. Dit heeft een impact van ruim € 800K op de huuropbrengsten. Op 16 april is bekend gemaakt dat er een huurbevrozing voor 2025 en 2026 is opgenomen in de Voorjaarsnota. Ondanks dat de Voorjaarsnota nog officieel moet worden vastgesteld in de Tweede- en Eerste kamer, wordt de huurbevrozing al wel in de prognose verwerkt. Dit heeft voor 2025 nog een aanvullende impact van zo'n € 2,3 miljoen.

Er is geconstateerd dat de verwerking van leegstaande woningen in de begroting niet juist was. Op het moment dat een woning leeg staat tijdens het opstellen van de begroting, is de contracthuur € 0. Dit ziet Wals als een 'normale huurprijs', waardoor het kan zijn dat deze woning pas jaren later muteert. Voor de begroting 2025 hadden 138 woningen hierdoor onterecht te lang een contracthuur van € 0. Dit is gecorrigeerd, waardoor de huren bijna € 800K stijgen. In de komende begroting zal dit juist worden verwerkt.

In totaal is de prognose van de huuropbrengsten met bijna € 2 miljoen verlaagd naar € 113,6 miljoen inclusief huurderiving. Exclusief huurderiving is de prognose € 114,6 miljoen.

Beïnvloedbare bedrijfskosten

De doelstelling van Accolade is dat de beïnvloedbare bedrijfslasten maximaal 17,5% zijn van de bruto huuropbrengsten per jaar. Daarbij wordt gekeken naar het voortschrijdende gemiddelde van 3 jaar.

	2025	2024	2023	2022	2021
Bruto huuropbrengsten	114.624K	110.498K	108.024K	106.528K	104.786K
Beïnvloedbare bedrijfslasten	20.398K	19.682K	17.577K	16.814K	15.142K
% t.o.v. jaarhuur	17,8%	17,8%	16,3%	15,8%	14,5%

De laatste jaren zijn de bedrijfslasten sneller gestegen dan de huuropbrengsten. In de begroting wordt elk jaar getoetst of we binnen de norm van 17,5% blijven. Daarom is in de begroting 2025 specifiek aandacht besteed aan de bedrijfslasten. De prognose voor 2025 komt nu echter uit 17,8%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de prognose aanpassing in de huuropbrengsten zoals hierboven is toegelicht. Daarnaast worden in de beïnvloedbare bedrijfslasten diverse prognose aanpassingen gedaan. De belangrijkste prognose aanpassing zit in de advieskosten. Hier wordt een prognose aanpassing gedaan van zo'n € 170K. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door extra budget voor het aanbestedingstraject van nieuwbouw (€ 110K), anderzijds is zo'n € 60K extra budget opgenomen voor de aanbesteding van RGS. Beide budgetten zijn vastgelegd in een bestuursbesluit. Voor de volledige toelichting op de prognose aanpassingen wordt verwezen naar bijlage 1.

De norm waarop we extern rapporteren ziet toe op het gemiddelde van drie jaar, in dit geval 2023, 2024 en 2025. Het driejarig gemiddelde komt uit 17,3%. Dit betekent dat we binnen de norm van 17,5% blijven. Dit komt voornamelijk door het percentage van 16,3% uit 2023, die het gemiddelde naar beneden haalt. Gezien de stijgende lasten en de huurbevrozing voor 2025 en 2026 zal moeten worden beoordeeld hoe we in de toekomst omgaan met deze norm.

Onderhoud

De onderhoudskosten in T1 zijn 10% hoger dan in T1 is begroot. In T1 2024 was de realisatiegraad van de onderhoudskosten 104%. Uiteindelijk is dit ultimo 2024 uitgekomen op 90% van de begroting. We constateren dus een verbetering in de realisatiegraad, waardoor er geen prognoseaanpassing nodig is op planmatig onderhoud.

In het mutatieonderhoud zien we dat de realisatie lager uitvalt dan de begroting. De kosten per mutatie zijn namelijk lager dan verwacht. De prognose wordt daarom met ruim € 200K verlaagd tot € 2,8 miljoen. De prognose aanpassing is gebaseerd op de verwachting dat de gemiddelde mutatiekosten €2.500 per woning zullen zijn in plaats van € 2.700 per woning. Het aantal mutaties in T1 ligt in lijn met het begrote aantal mutaties.

In het uitgesteld onderhoud is slechts 64% gerealiseerd in T1. Deze post is relatief nieuw en gezien het incidentele karakter lastig te begroten. Doordat we steeds meer ervaringscijfers hebben, wordt de begroting hiervan de komende jaren geoptimaliseerd. Voor nu wordt de prognose verlaagd met zo'n € 750K naar € 2 miljoen.

De post niet voorzien onderhoud bestaat, net als de post uitgesteld onderhoud, uit incidentele posten. Hier valt de realisatie ook lager uit dan de begroting. Daarentegen is een aanvullend bestuursbesluit genomen voor een budget van € 200K voor een inhaalslag van veiligheidskeuringen. De ruimte in de post niet voorzien onderhoud wordt benut om deze aanvullende uitgaven op te vangen. Dit leidt niet tot een prognose aanpassing.

Verkoopopbrengsten

De verkoopopbrengsten bestaand bezit bedragen in het 1e tertiaal € 2,3 miljoen, terwijl voor deze periode € 756K was begroot. In onderstaande tabel is de realisatie tot en met het 1e tertiaal inzichtelijk en is te zien waar de afwijking ten opzichte van de begroting door wordt veroorzaakt.

(Bedragen x € 1.000,-)				
	Realisatie	Prognose	Begroting	R/B%
Totaal aantal woningen	7	16	10	70%
Opbrengst per woning	281	278	220	128%
<i>Totale opbrengst woningen</i>	1.966	4.447	2.198	89%
Complexmatige verkoop	0	334	0	0%
Totale opbrengst	1.966	4.781	2.198	89%

De gemiddelde verkoopopbrengst per woning tot en met T1 2025 is uitgekomen op € 281K. Dit is 28% hoger dan begroot, doordat de prijzen in werkelijkheid meer zijn gestegen dan tijdens het opstellen van de begroting werd verwacht. Ook worden woningen gemiddeld 9% boven de taxatiewaarde verkocht. Op basis van de huidige informatie wordt een gemiddelde verkoopprijs van € 278K verwacht. In het 1^e tertiaal zijn 7 woningen verkocht. Doordat in de tweede helft van 2024 vertraging is opgelopen, zijn in T1 relatief veel woningen gepasseerd. Dit is ook terug te zien in het totaal aantal dagen verkoop in onderstaande tabel. Kijkend naar de koopovereenkomsten en leegstaande woningen die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt de prognose aangepast van 10 naar 16 woningen.

In februari heeft de taakoverdracht van een complex van 27 woningen en 1 BOG pand in Zwaagwesteinde aan Thus Wonen plaatsgevonden. Aangezien de gekoppelde lening bij deze activa-passiva transactie lager was dan de overeengekomen verkoopprijs is een bedrag ontvangen van € 334K.

Het totaal aantal dagen verkoop ligt hoger dan de norm van maximaal 120 dagen. Dit wordt deels veroorzaakt door vertraging in het proces binnen Accolade in 2024. De verwachting was echter dat het aantal dagen tussen leegstand en verkoop zou verbeteren, nu het per 1 juli niet meer verplicht is de woning eerst aan de zittende huurder aan te bieden. Dit is tot dusver niet gebeurd. Er wordt onderzocht waar de oorzaak ligt en welke actie hierop kan worden ondernomen.

	Realisatie	Norm
Verkoopprijs t.o.v. taxatiewaarde	109%	minimaal 100%
Verkocht onder taxatiewaarde	0	0
Totaal dagen verkoop*	326	maximaal 120

**Aantal dagen vanaf leegstand tot en met overdracht*

Uitgaven verduurzaming

In 2024 werd duidelijk dat het deelname percentage voor PV panelen flink is afgenomen. Actuele inzichten zorgen ervoor dat de afdeling Vastgoed uitgaat van een deelnamepercentage van 20% bij toekomstige projecten. Dit is fors lager dan werd verwacht voor 2025. Als uitzondering daarop wordt wel van 100% deelname uitgegaan als de PV panelen worden geplaatst in combinatie met een hybride installatie. De prognose voor verduurzaming wordt verlaagd met € 4 miljoen naar € 20,4 miljoen.

Operationeel resultaat

De prognoseaanpassingen in de huuropbrengsten (€ 2 miljoen), het onderhoud (€ -950K) en de beïnvloedbare bedrijfslasten hebben ook invloed op het operationeel resultaat. Naast deze prognoseaanpassingen is er ook een prognose aanpassing gedaan in de zakelijke lasten. Hierin worden extra kosten verwacht van € 370K voor het opnemen van energielabels. Er is door het bestuur een besluit genomen dat Socotec hier een inhaalslag in mag doen.

Onderdeel van het operationeel resultaat is de vennootschapsbelasting. In de kasstromen is een prognoseaanpassing gedaan van € 2,4 miljoen. Dit is echter in de kosten van 2024 verantwoord, dus dit heeft geen invloed op het operationeel resultaat van 2025.

1.2 Financieel kader

Ratio's

Ondanks de huurbevriezing voldoet Accolade ultimo 2025 aan de interne- en de externe normen voor de ICR en de LTV. Ook vallen de rentelasten ten opzichte van de huuropbrengsten binnen de norm van 20%. Daarentegen lukt het als gevolg van de huurbevriezing niet om aan de minimale operationele kasstroom van € 20 miljoen te voldoen. Deze komt naar verwachting uit op € 16 miljoen in 2025.

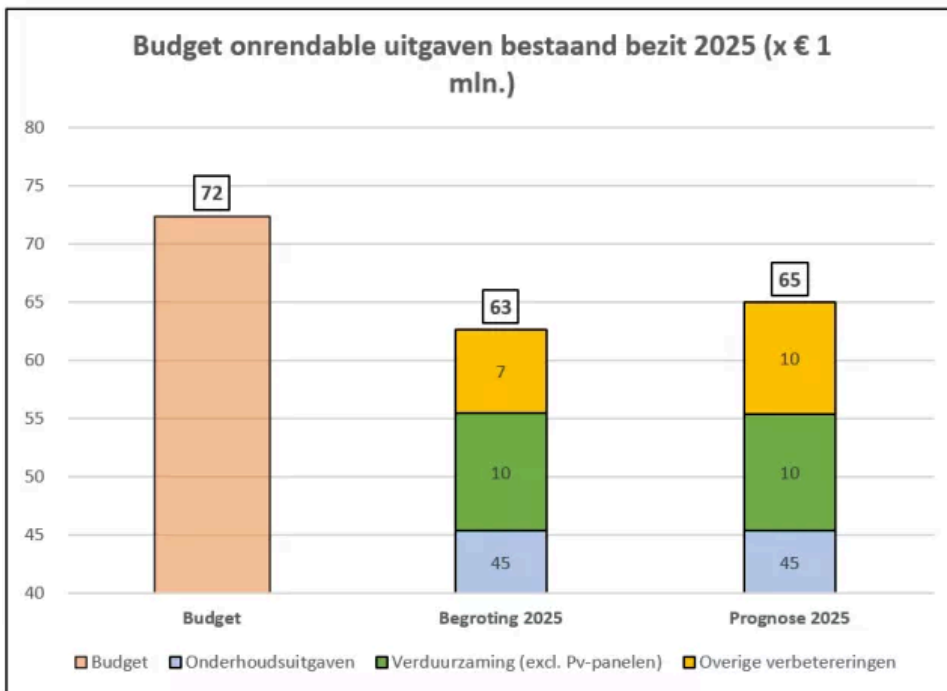
Alle prognoseaanpassingen in dit dashboard zijn in de uitkomsten van de ratio's verwerkt.

	Prognose 31-12-2025	Begroting 2025	Norm Accolade	Norm WSW
ICR	2,16	2,40	> 1,54	> 1,40
LTV Beleidswaarde	34%	33%	< 70%	< 70%
Operationele kasstroom (€ mln.)	16	20	20	nvt
Rentelasten in % huur	13%	12%	< 20%	nvt
Beïnvloedbare bedrijfslasten in % huur	17,8%	17,4%	< 17,5%	nvt

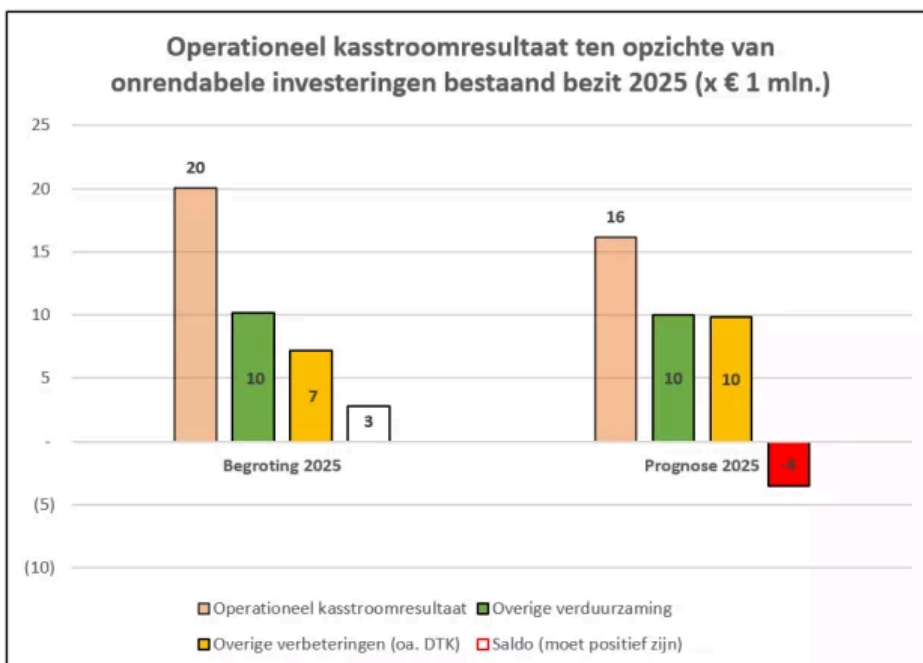
- De ICR valt lager uit dan begroot, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de operationele kasstroom
- De LTV is naar verwachting 1% hoger. Dit wordt o.a. veroorzaakt door de impact van de huurbevriezing op de beleidswaarde.
- De prognose van operationele kasstroom is per 31 december 2025 € 16 mln. positief, als gevolg van prognoseaanpassingen in o.a. huurbevriezing en vpb.
- De rentelasten bedragen ultimo 2025 13% van de bruto huuropbrengsten, dit is 1% hoger dan begroot. Dit is het gevolg van de huurbevriezing.
- De beïnvloedbare bedrijfslasten in percentage van de huur bedraagt voor 2025 17,8%. Dit is hoger dan begroot en wordt voornamelijk veroorzaakt door de huurbevriezing. Het gemiddelde van drie jaar komt echter uit op 17,3%. Hierdoor voldoen we aan de afgesproken norm van 17,5%.

Budget onrendabele uitgaven bestaand bezit

Onderdeel van het financieel sturingskader bij Accolade is het budget voor onrendabele uitgaven in bestaand bezit. Dit budget geeft Vastgoed een richtlijn waarmee zij hun begroting kunnen opstellen, zodat we kunnen voldoen aan de minimale operationele kasstroom van € 20 miljoen. In onderstaande grafiek is inzichtelijk hoe het budget in de begroting 2025 en de prognose 2025 is gevuld. Doordat de huren de afgelopen jaren minder hard zijn gestegen dan de kosten zien we dat Vastgoed geen gebruik meer kan maken van het gehele budget. Zodra het aandeel voor onderhoud groter wordt, kan namelijk niet aan de minimale operationele kasstroom worden voldaan. De afdeling Vastgoed is daarom gevraagd om te inventariseren of er complexen in aanmerking komen als vier-criteria project. Dan vallen de kosten namelijk niet onder het onderhoud. In de prognose is te zien dat er complexen zijn gevonden waar dit mogelijk is, zodat € 3 miljoen extra kan worden uitgegeven aan ons bestaande bezit.



Daarnaast zeggen onze basisprincipes dat we onrendabele uitgaven in bestaand bezit niet extern willen financieren. Dit betekent dat dit uit de operationele kasstroom moet worden betaald. Voorbeelden van dit soort uitgaven zijn verduurzamingsuitgaven die we niet terug verdienen of uitgaven aan douche-, toilet- en keukenrenovaties. In de begroting lukte het om de onrendabele uitgaven in ons bestaand bezit te betalen vanuit de operationele kasstroom. Zoals eerder aangegeven heeft de huurbevriezing een grote impact op de operationele kasstroom. Hierdoor is deze niet meer toereikend om deze uitgaven uit de operationele kasstroom te kunnen betalen. Dit betekent dat met de kennis van nu voor € 4 miljoen aan uitgaven externe financiering zal worden aangetrokken. In onderstaande grafieken is inzichtelijk hoe dit is opgebouwd.

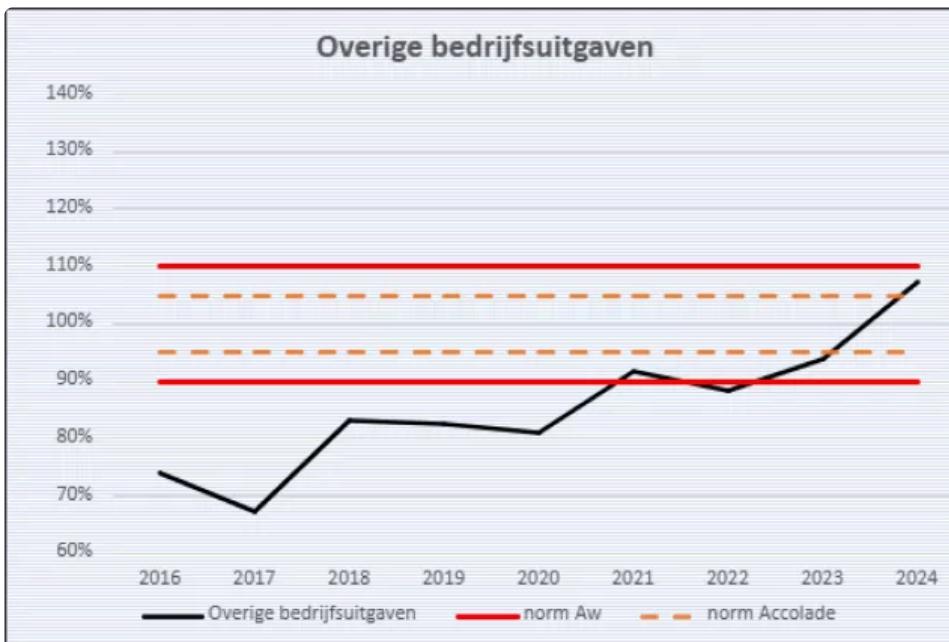


1.3 Realisatie-index

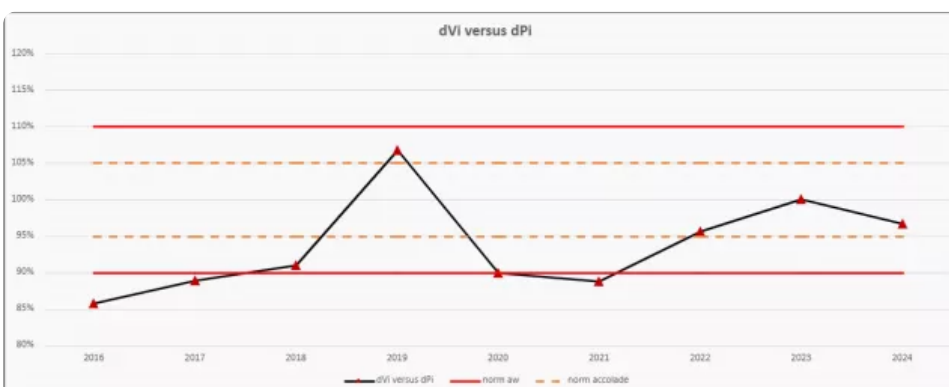
Realisatie-index operationele uitgaven

In T3 2024 is de realisatie-index op de overige bedrijfsuitgaven en de vergelijking van de dVi en de dPi in de Tertiaalrapportage opgenomen. Deze was gebaseerd op een prognose. In deze paragraaf zijn de definitieve cijfers opgenomen. Deze zijn nagenoeg gelijk aan de gerapporteerde cijfers in T3 2024. De toelichting blijft daarom gelijk, maar is voor de volledigheid wel opgenomen in deze rapportage.

De realisatie-index 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 realisatie-index 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 is er een definitieve trendbreuk, waarbij de realisatie-index de afgelopen jaren dichtbij de eigen bandbreedte van -5% en +5% uitkomt.



Onderstaande grafiek laat de totale realisatie-index van de exploitatielasten zien van 2016-2024. Volgens de definitieve cijfers van 2024 blijven wij voor het 3e jaar op rij binnen de eigen bandbreedte van -5% en +5%.



2. Investeringsactiviteiten

2.1 Projecten in uitvoering/opgeleverd en projecten in besluitvormingsfase

Oplevering

Naar verwachting worden er in 2025 94 woningen opgeleverd. Dit is 336% van de begroting 2025, waarin 28 woningen waren opgenomen. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat 14 woningen extra worden gebouwd in het project Harinxmaland. Daarnaast worden drie projecten versneld in 2025 opgeleverd, die waren begroot in 2026. Dit komt doordat de verwachte opleverdatum in november of december valt. In de begroting zijn deze voorzichtigheidshalve doorgeschoven naar het volgende jaar. Het gaat om de projecten Gentiaansingel, Schoolstraat en Skoatterwald. Aangezien de oplevering verwacht wordt in november of december kan een kleine vertraging er voor zorgen dat de oplevering alsnog in 2026 plaatsvindt.

In uitvoering

In T1 zijn er 2 realisatiebesluiten genomen. De Drift en Harinxmaland 14 woningen extra. Accolade heeft het aanbod van gemeente Súdwest Fryslân om 14 extra woningen te bouwen in de wijk Harinxmaland geaccepteerd. Daarom is er gelijk een realisatiebesluit genomen.

Een aantal projecten zijn op dit moment in de beginfase van de realisatie. De bouwwerkzaamheden van Harinxmaland zijn begonnen. Project Gentiaansingel gaat in mei opgestart worden. Op dit moment worden de loodsen van project Schoolstraat gesloopt.

Dit maakt dat er voor onderstaande projecten een realisatiebesluit is genomen en betreft 146 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	279	2.863	10%
2	Drachten	De Bank	Renovatie	2025-5	213	13.304	13.304	11.066	13.304	83%
3	Sneek	Furmerusflats	Renovatie	2025-5	192	9.572	9.572	8.265	9.474	87%
4	Sneek	Van Harinxmaland	In- en uitbreidingslocatie	2025-6	28	7.425	7.425	65	7.425	1%
5	Sneek	Van Harinxmaland extra	In- en uitbreidingslocatie	2025-7	14	3.752	3.752	0	3.752	0%
6	Heerenveen	Skoatterwald	In- en uitbreidingslocatie	2025- 11	32	8.016	8.016	1.825	8.016	23%
7	Heerenveen	Schoolstraat	Experiment	2025- 12	9	3.175	3.175	359	3.175	11%
8	Joure	Wyldehoarne	Inbreiding	2026-6	28	6.523	6.523	175	6.523	3%
9	Drachten	De Drift	Inbreiding	2027-2	24	7.015	7.015	18	7.015	0%
					551	61.529	61.529	22.052	61.547	36%

Ten opzichte van de T3-rapportage zijn geen projectvertragingen opgetreden en verschuivingen in het opleverjaar. In de kasstromen zien we een verschuiving van 2026 naar 2025, zoals inzichtelijk is in de toelichting op de financieringsbehoefte in paragraaf 3.6. Daarnaast schuiven er kasstromen vanuit 2026 door naar 2027.

Initiatief- en ontwikkelbesluit

In T1 is er 1 initiatief/ontwikkelbesluiten genomen. Dit betreft inbreidingsproject Vrijburgh fase II B, een volgende fase in de wijk Vrijburgh in Drachten. In onderstaande tabel zijn de genomen initiatief- en ontwikkelbesluiten weergegeven.

Bedragen x € 1.000,-

	Project	Projectnaam	Oplevering		Investering				
			Aantal	Opl	Verwachte datum R- besluit	Datum I- besluit	I-besluit	Datum O- besluit	O-besluit
1	P31432	Sevenwolden	13	2027	T1-2026	feb-22	3.015.000	apr-25	3.323.000
2	P51584	Wetterwille	30	2027	T1-2026	nov-22	7.779.000	jan-24	7.779.000
3	P41444	Johan Willem Frisostraat	10	2026	T2-2025	aug-24	2.267.000	aug-24	2.267.000
4	P51596	Vrijburgh fase II B	19	2027	T1-2026	apr-25	4.978.000	apr-25	4.978.000

2.2 Evaluatie opgeleverde projecten

Na oplevering worden projecten geëvalueerd, zowel financieel als op niet financiële aspecten. De uitkomsten worden daarbij getoetst aan de bestuursbesluiten en er wordt gekeken naar het huurdersoordeel. Er wordt eerst ingegaan op het huurdersoordeel en vervolgens op de financiële evaluatie.

Geelgorsstraat/Noorderdwarsvaart

In maart 2023 is het project Geelgorsstraat/Noorderdwarsvaart opgeleverd. Inmiddels zijn we 2 jaar verder en is onlangs de laatste termijn aan de aannemer betaald. In de tussentijd zijn er problemen geweest met de warmtepomp. Hierdoor hebben we het laatste termijn vastgehouden, zolang het stookseizoen duurde.

Door de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling is na oplevering een evaluatie uitgevoerd en zijn de prestaties van de individuele aannemers op projectniveau en op een aantal niet- financiële punten. In onderstaande tabel wordt de score weergegeven

Onderwerp	Score
Voortraject (communicatie/toewijzing/keuze's/kijkmoment)	8,0
Totstandkoming van de aanneem-overeenkomst	10,0
Meedenken van de aannemer	7,0
Bereikbaarheid aannemer tijdens de bouw	4,0
Communicatie met de aannemer	5,0
Afhandeling van de opleverpunten	5,0
Netheid van het buitenterrein/tuin bij oplevering	5,0
Afhandeling klachten in garantieperiode	8,0
Totaal aantal opleverpunten (vooroplevering)	798
Gemiddeld aantal opleverpunten per woning (vooroplevering)	22

De aannemer Lont heeft tijdens de bouw stekken laten vallen. Lont heeft dit erkend. Vervolgens heeft Lont actie ondernomen om verbeteringen door te voeren. Door de inspanning die zij hebben geleverd om de klachten op te lossen, hebben zij hier ondanks de onvoldoende bij de opleverpunten, een 8,0 op gescoord.

Onderwerp	Score
Tevredenheid van de nieuwe huurder	6,0
Hoe ervaart huurder de woning	7,0

Met elke huurder is een keukentafelgesprek geweest. Normaliter wordt de input van de huurder verkregen via een enquête. Reden om deze gesprekken te voeren zijn de problemen met de warmtepomp. De huurder heeft ook de gelegenheid gekregen om andere problemen ter sprake te brengen.

Tevredenheid van de nieuwe huurder

De huurder is tevreden over de woning. De huurder is zeer ontevreden over de warmtepomp en ontevreden over de wateroverlast in de tuinen.

Hoe ervaart huurder de woning

De woning is groot en goed. De installaties zijn zeer slecht en de tuin en berging matig.

(Financiële) realisatie ten opzichte van het bestuursbesluit

In onderstaande tabel wordt het opgeleverde project Geelgorsstraat/Noorderdwarsvaart op hoofdlijnen weergegeven

Omschrijving	Realisatiebesluit	Realisatie
Aantal huurwoningen	40	40
Aantal koopwoningen	-	-
Aantal koopkavels	-	-
Aantal te slopen woningen	34	34
Totaal investeringen	8.241.000	8.079.000
Totaal opbrengsten	5.916.000	7.583.000
Projectresultaat	-2.325.000	-496.000
Genormeerd projectresultaat	-2.472.000	-2.742.000
Projectresultaat t.o.v. norm	147.000	1.976.000

Voor de 40 opgeleverde woningen is door het bestuur het totaalbedrag van € 8.241.000 beschikbaar gesteld. De totale investering is uitgekomen op €8.079.000, oftewel de stichtingskosten bedragen 98% van het totaal beschikbaar gestelde budget. Dit laat zien dat wij ons gedurende de projecten niet hebben laten verrassen en dat zowel de budgettering als de kostenbeheersing op orde is geweest.

In de besluitvorming is voor de 40 opgeleverde woningen gerekend met €5.916.000 aan opbrengsten. De berekende marktwaarde door Capital Value per 31 december 2023 ligt met €7.583.000 een flink stuk hoger voor deze opgeleverde woningen.

Het voornemen is om in de volgende rapportage de evaluatie van de opgeleverde woningen 2024 op te nemen.

2.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat bij Accolade hoog in het vaandel. Hieronder wordt de voortgang per 30 april 2025 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. 31-12-2024 met 26 toegenomen. De gemiddelde 'huidige' EP-2 is ten opzichte van 31-12-2024 verbeterd van 175,5 naar 173,4. Het gemiddelde 'huidige' energielabel blijft hiermee B. Elke gemeente heeft gemiddeld energielabel B of A.
- Het aantal woningen dat voldoet aan de 'Standaard'** is gedaald van 1.931 naar 1.914. Een daling van 17 woningen.

- Het normatieve elektraverbruik is t.o.v. 31-12-2024 gedaald van 727 naar 724 kWh per vhe per jaar. Na de stijging vorig jaar zien we nu een lichte daling 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 stijgen.
- Het normatieve gasverbruik is t.o.v. 31-12-2024 gezakt van 1.479 m3 naar 1.476 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.

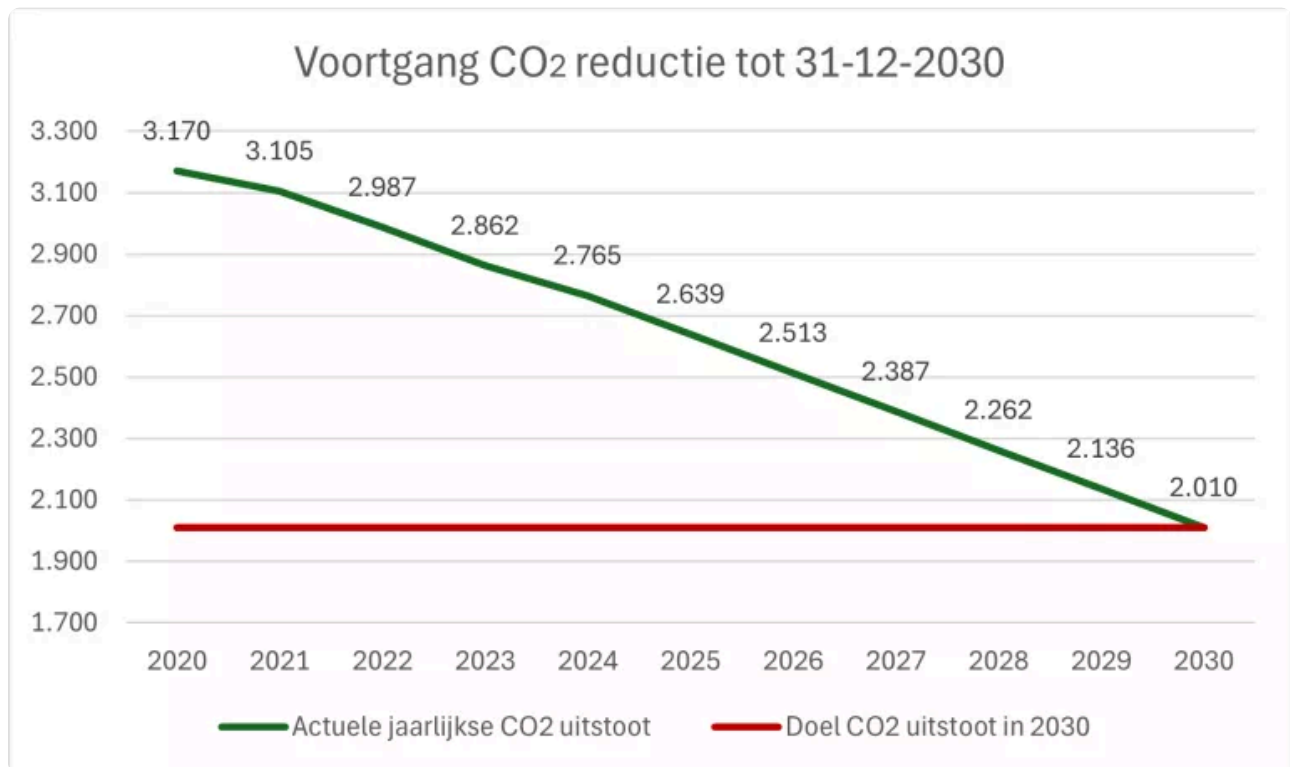
In het 1^e tertiaal is een verbetering te zien ten opzichte van 31 december 2024. Tegelijkertijd constateren we een achterstand in het verwerken van data en het registreren van woningen door Socotec (Invent). Over het inhalen van de achterstand in 2025 zijn met Socotec afspraken gemaakt.

* 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 jaarlijkse verbetering varieert van 1,3% tot 2,5% per jaar. Gemiddeld is dit 2,0% per jaar. Het tempo waarin we nu verduurzamen laat zien dat we in de komende 6 jaar volop moeten blijven inzetten op verduurzaming.



2.4 Verwerving nieuwbouw

Accolade kent een aantal zachte projecten waarbij tot en met 2039 zicht is op zo'n 176 (480) nieuwbouwwoningen. Dit betreft de komende vijf jaar zo'n 86 (160) woningen en zo'n 90 (320) woningen in de periode 2030 tot en met 2039. Ter volledigheid staat tussen haakjes de gerapporteerde nieuwbouwwoningen in de T3-rapportage. De aantallen zijn afgenomen ten opzichte van de T3 rapportage, doordat er een aanvullende splitsing is gemaakt. Er is een categorie 'Potentie' opgenomen voor woningen/projecten die niet concreet genoeg zijn om hier op te nemen. Daarnaast is van een aantal projecten inmiddels een investeringsbesluit genomen.

Een uitgebreide toelichting is te vinden in de tabel in bijlage 2. De locaties die opgenomen zijn als potentieel zijn slechts een indicatie en worden gezien het onzekere karakter niet in de bijlage opgenomen. De grondenbank is opgenomen in bijlage 3.

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 miljoen, met een minimale opname van € 5 miljoen. 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 april 2025 hadden we € 12,8 miljoen opgenomen. Dit betekent dat er nog € 12,2 miljoen opgenomen kan worden.

3.2 Renteconversies

Tot en met het 1e tertiaal van 2025 hebben er geen renteconversies plaatsgevonden (opslag herziening van basisrentelening).

3.3 Eindaflossingen

Tot en met het 1e tertiaal van 2025 hebben er 2 vervroegde aflossingen en 1 eindaflossing plaatsgevonden.

bedragen x € 1.000							percentage				
nr	bank	type lening	onderwerp	datum	bedrag	eindjaar	huidig	nieuw	verschil	afpraak	effect 1e jr
11	BNG	Fixe	Vervroegde aflossing op datum renteherziening	2-jan	688		1,500%			Boete vrij	
107	BNG	Fixe	Eindaflossing	14-feb	9.000		3,908%				
134	BNG	Annuitair	Vervroegde aflossing op coupondatum	3-mrt	1.150		1,550%			Disagio van € 98K	
TOT					10.838						0

Activa Passiva Transactie

Tot en met het 1e tertiaal van 2025 is er één lening met een activa passiva transactie overgedragen aan een andere corporatie. Dit betreft lening 121 van de BNG. Het bedrag van de lening was € 2.994.950 en het rentepercentage was 1,150%. Het effect in het eerste jaar bedraagt € 34.442.

3.4 Herfinancieringen

Tot en met het 1e tertiaal van 2025 hebben er geen herfinanciering plaatsgevonden.

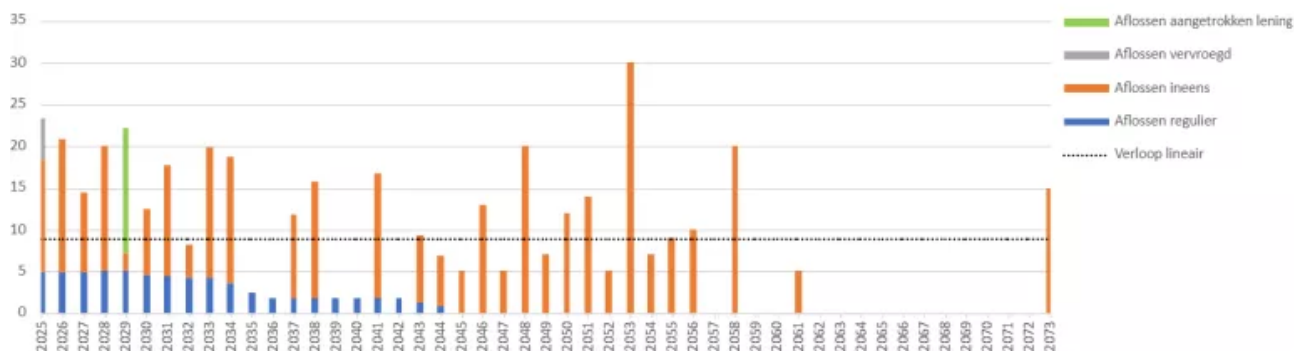
3.5 Aangetrokken leningen

Tot en met het 1e tertiaal van 2025 is er 1 nieuwe lening aangetrokken.

bedragen x € 1.000

nr	bank	type lening	Looptijd	datum	bedrag	eindjaar	Rentepercentage	Effect 2025	Effect 2026 ev
181	BNG	Fixe	4 jaar	10-feb	15.000	2029	2,743%	361	411
TOT					15.000			361	411

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 2025 is rekening gehouden met een financieringsbehoefte van € 63,7 miljoen in 2025. Hierbij is geen rekening gehouden met banksaldo ultimo 2024 van € 0,7 miljoen.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de afwijkingen tussen de realisatie en begroting van de financieringsbehoefte over 2025.

Bedragen x € 1.000**Financieringsbehoefte volgens begroting****2025** **-63.738**

Mutatie Roll-Over 1.300

Aangetrokken leningen 15.000

Vervroegde aflossingen leningen

16.300*Toelichting:*

Lagere huuropbrengsten -1.853 Huurbervrezing

Lagere rentelasten 327 Lagere rente op roll over lening door lager Euribor tarief

Hogere uitgaven Vennootschapsbelasting -2.419 Saldo van ingediende aangifte 2023 en nieuwe voorlopige aanslag 2024

Hogere verkoopopbrengsten 2.584 6 woningen meer dan begroot en hogere verkoopprijs dan begroot

van € 65K per woning. Daarnaast opbrengst APT Zwaagwesteinde € 340K

niet begroot.

VOV verkopen 147 Kasstromen VOV verkopen en aankopen wordt niet begroot

Hogere uitgaven nieuwbouw -5.914 14 woningen extra van Harinxmaland en vanwege project versnellingen

(Wyldehoarne en Gentiaansingel)

Lagere uitgaven woningverbetering 5.499 Het deelnemingspercentage van PV panelen is heel laag

Hogere uitgaven aflossingen -1.838 2 vervroegde aflossingen van leningen

-3.467Beginstand liquide middelen 1-1-2025 **703** Bij begroting uitgegaan van begin stand 0Overige kleine verschillen **75**Eindstand liquiditeitsprognose 31-12-2025 **-50.127**

4. IT aangelegenheden

Toelichting

In de memo "Svz informatiebeveiliging Accolade v2024.T3" en voorgaande edities hebben we een beeld gegeven van informatiebeveiliging bij Accolade vanaf 2018 tot januari 2025. 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:

- We hebben een network-assessment door Claranet uit laten voeren op onze Azure omgeving (inclusief een hertest van de bevindingen uit het eerdere onderzoek van KPN Security uit 2023).
- Deel 2 van het informatiebeveiligingsbeleid is verder uitgewerkt.
- Er is een volledige backup-restore test uitgevoerd.
- Er is een oefening crisismanagement uitgevoerd voor de crisisorganisatie.
- Het bedrijfscontinuïteitsplan met het scenario voor cyberaanvallen is getoetst.
- Er heeft een themasessie over gegevensclassificatie en recordmanagement plaats gevonden met key-users van MS365.
- Er is verkenning naar passendheid met de partij Flow uitgevoerd op basis van ons pakket van eisen geschreven voor de selectie van cyber en privacy awareness dienstverlening.
- Er is een poging tot een CEO-aanval afgeslagen en maatregelen zijn genomen voor eventuele restrisico's.

Moderate Risk Findings	Business Impact	Likelihood
Outdated Software Components Used in Network	High	Moderate
Unauthenticated Access to Internal Applications	Moderate	Moderate
Printer Access - Default Credentials	Moderate	Moderate
Default SNMP Community Names in Use	Moderate	Moderate

Low Risk Findings	Business Impact	Likelihood
SMB Signing Disabled	Low	Low
LLMNR / NBT-NS Enabled	Low	Low
Susceptibility to IPv6 Attacks	Low	Low
Information Leakage	Low	Low
Anonymous LDAP Access	Low	Low
SSH Username Enumeration	Low	Low
Anonymous FTP Access	Low	Low
RDP Services Running without NLA	Low	Low
Weak SSH Algorithms in Use	Low	Low
Application Available Over an Unencrypted Channel	Low	Low

Informational Findings	Business Impact	Likelihood
Verbose Error Messages	Informational	Low

Er zijn in totaal 15 bevindingen gedeeld. Alle 12 bevindingen in onderdelen die door Accolade worden beheerd zijn inmiddels geheel afgehandeld. Er zijn drie bevindingen (1 hoog, 1 middel en 1 laag) die door leverancier Aareon moeten worden opgevolgd. Deze is hier van op de hoogte. Deze bevindingen kunnen pas worden verholpen zodra er voor de betreffende softwareonderdelen een nieuwe versie door deze leverancier wordt aangeboden. In de tussentijd zijn er door Accolade passende maatregelen genomen waardoor de beschreven risico's zijn geminimaliseerd of volledig gemitigeerd.

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.
- We werken de documentatie van de volledige backup-restore test uit.

- We maken afspraken met onze infra-dienstverlener zodat de ISO/CIS-benchmark in onze Azure omgeving via een PDCA-cyclus wordt onderhouden.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor dienstverlening rond Incident Response in navolging van het besluit van de directie op het voorstel over cyberverzekeringen.
- 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 2025 beschrijft aan de hand van 5 principes waar corporaties voor staan en naar willen handelen. De 5 principes zijn:

1. De woningcorporatie handelt volgens 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 en daarop aanspreekbaar,
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen,
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de 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. Onderstaand een overzicht van activiteiten:

- *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 zijn opgepakt en inmiddels afgehandeld.
- Eind 2024 is de geactualiseerde Governancecode van kracht geworden. Dit kan ertoe leiden dat reglementen aangepast moeten worden. We wachten in dit kader het initiatief van Aedes af, die corporaties gaat voorzien van aangepaste formats.
- In de nieuwe Governancecode wordt extra aandacht gevraagd om deze actief uit te gaan dragen binnen de organisatie. Voor dit punt zijn nog geen concrete acties uitgezet.

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 Funderingsproblematiek
- 20 Politieke onvoorspelbaarheid
- 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. Vers van de pers is de aangekondigde huurbevrozing voor 2025 en 2026. Ook de NPA is een voorbeeld van de politieke onvoorspelbaarheid, enerzijds de aanpassingen die worden doorgevoerd en anderzijds het met de huurbevrozing eenzijdig afwijken van de gemaakte afspraken, die juist nog in december 2024 waren ondertekend.

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. Gezien het grote belang is inmiddels is besloten dat deze tekortkoming als een project wordt opgepakt, dit onder leiding van de manager Financiën.

Soft Controls

Het project soft controls is eind augustus 2023 afgerond. De bredere aandacht onder de medewerkers voor risicomangement 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.

Compliance

Voor 2025 staan geen specifieke acties op het programma, waar uiteraard wel de actualiteiten goed worden gevolgd en waar nodig binnen de organisatie aandacht voor wordt gevraagd. Wel gaan in de tweede helft van het jaar gesprekken met de managers worden gevoerd voor wat betreft de specifieke wet- en regelgeving voor hun afdeling.

Interne controles

Het intern controleplan 2025 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 uitgevoerde interne controles vormen geen aanleiding voor verdiepend onderzoek of nadere 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 2025 zijn nog geen formele toezicht brieven ontvangen. In de diverse voorgaande 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

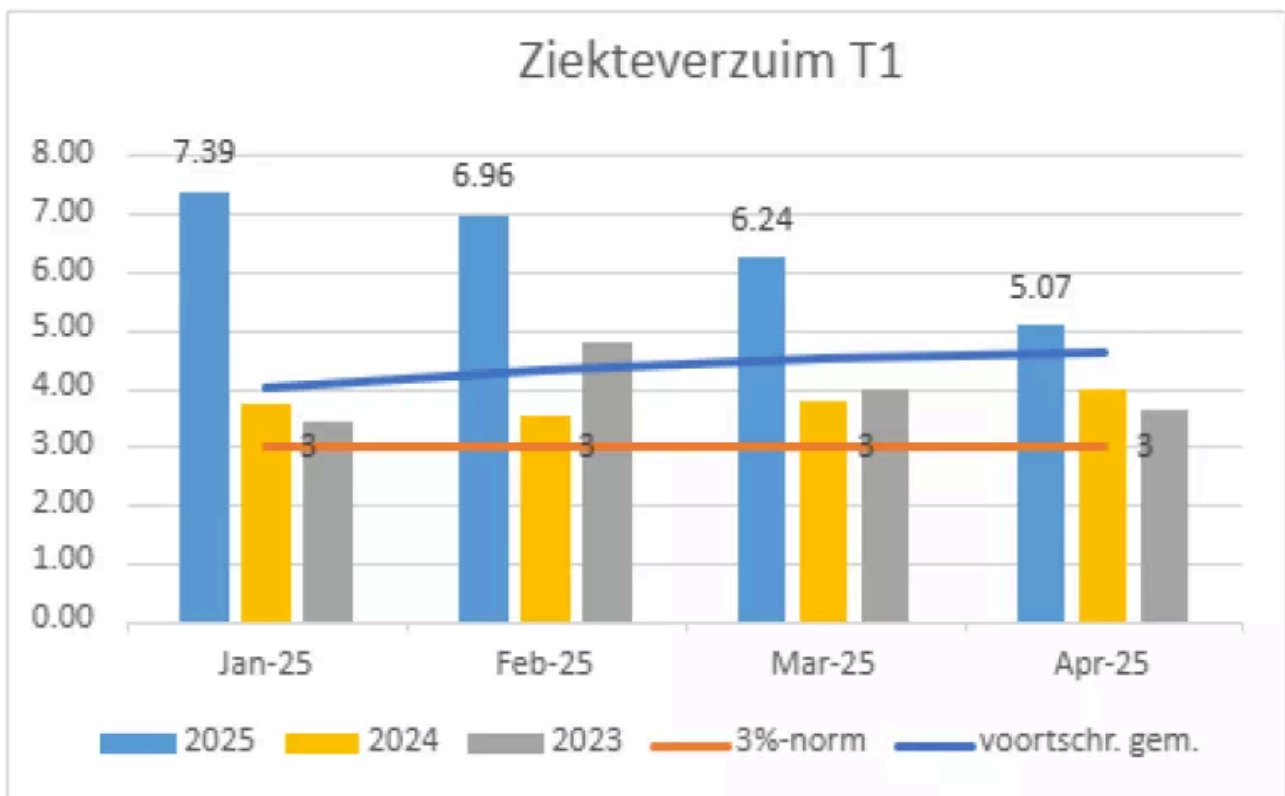
Van de door de accountant uitgevoerde interim- en jaareinde controles wordt verslag uitgebracht, respectievelijk de managementletter het accountantsverslag. De daarin vermelde bevindingen en aanbevelingen zijn bijeengebracht in een actielijst. Hiervan verschijnt periodiek een update met de stand van zaken inzake opvolging van de actiepunten.

6. Ziekteverzuim, FTE en vacatures

Ziekteverzuim

In de eerste maanden van het tertiaal was het ziekteverzuim met 6,41% beduidend hoger dan in 2024 (3,74%) en 2023 (3,95%). Dit was in januari zelfs boven de 7 procent. Het daalde wel in de maanden daarna, maar bleef boven de verzuimpercentages van 2024 en 2023. Het verzuim was met name hoog op de afdelingen Woonpunt en Wijken en Buurten. Het voortschrijdend gemiddelde liep in het eerste tertiaal op tot 5,07. Er was een griepgolf in Nederland, die ook bij Accolade merkbaar was. Het kort verzuim was in het eerste tertiaal daardoor wat hoger dan gebruikelijk. Het lang verzuim was hoger dan in voorgaande jaren en zorgt voor bijna 75% van het totaalcijfer, namelijk 4,54%. Alleen het lang verzuim van T1 2025 lag dus al hoger dan het totaal verzuim in T1 2024 en T1 2023. Hier is geen direct aanwijsbare reden voor, het verzuim speelt zich af op diverse afdelingen en heeft uiteenlopende oorzaken.

De cijfers zagen er als volgt uit:



Aantal medewerkers/fte

Het aantal fte ligt hoger dan in het vorige tertiaal. We zaten iets boven de de gestelde begrotingsnorm. Het aantal fte fluctueert omdat het vertrek van medewerkers niet altijd synchroon loopt met de indiensttreding van nieuwe medewerkers.

Het aantal medewerkers bedroeg op 30 april 2025 188.

In onderstaande tabel wordt per afdeling het aantal FTE afgezet ten opzichte van het aantal FTE in de begroting 2025.

Afdeling	Begroting	30-04-2025	Vershil
Woonpunt	33,13	32,56	-0,57
Vastgoed*	26,00	27,68	1,68
Dagelijks Onderhoud	28,57	28,69	0,12
Bedrijfsvoering	21,89	20,58	-1,31
Financiën	15,87	16,49	0,62
Strategie en Beleid*	11,91	11,91	0,00
Wijken en Buurten	21,01	20,02	-0,99
Planning en Control	4,78	4,78	0,00
Bestuur	2,00	2,00	0,00
Totaal FTE	165,16	164,71	-0,45

* Realisatie is inclusief één stagiaire welke niet in de begroting is opgenomen.

Bij Vastgoed en Financiën ligt het aantal FTE hoger dan begroot. Bij Vastgoed wordt dit veroorzaakt door de (tijdelijke) inzet vanuit het Woonpunt, in de vorm van extra ondersteuning voor administratieve werkzaamheden. Bij Financiën zou de parttime ondersteuning vanuit Bedrijfsvoering worden afgebouwd, maar dit loopt langer door. Daarnaast zijn er extra uren om onder andere deelname aan het generatiepact op te vangen. De overschrijding van Dagelijks onderhoud is dusdanig minimaal dat deze niet wordt toegelicht.

Vacatures

De volgende vacatures zijn in T1 aan de orde geweest.

- Planner (extern ingevuld)
- Ontwikkelaar Vastgoed (extern en interim ingevuld)
- Functioneel beheerder (intern ingevuld)
- Medewerker verhuur (intern ingevuld, 2x)
- Allround onderhoudsmedewerker (extern ingevuld, 2x)
- Allround medewerker Wonen (extern ingevuld)
- Tijdelijke adviseur Communicatie (extern ingevuld)
- Medewerker financiële administratie (loopt)

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting op de kostenverdeelstaat

Grootboek

Jaar: 2025, Tertiaal: 01, Maand: Alle, Afdeling (groepeerd): Alle, Rekening nr: Alle, Bedrijfskosten: Alle

0 1 2 3

Jaar -->	Realisatie	Realisatie tov Begroting	Begroting	Realisatie tov Jaarbegroting	Begroting tov Jaarbegroting	Jaarbegroting	Jaarprognose	Afwijking	Realisatie vorig jaar	Begroting
1 A. OPERATIONELE OPBRENGSTEN	€ 38.513K	103%	€ 37.493K	33%	32%	€ 115.942K	€ 114.089K	-€ 1.853K	110.985K	
A1 Huren	€ 38.169K	102%	€ 37.322K	33%	32%	€ 115.429K	€ 113.576K	-€ 1.853K	110.535K	
A2 Leveringen en diensten	€ 132K	0%					€ 0K	€ 0K	-161K	
A3 Overige opbrengsten	€ 212K	124%	€ 171K	41%	33%	€ 513K	€ 513K	€ 0K	612K	
2 B. OPERATIONELE KOSTEN	-€ 21.740K	101%	-€ 21.617K	29%	29%	-€ 75.709K	-€ 75.198K	€ 511K	-68.975K	
B1 Afschrijvingen	-€ 182K	87%	-€ 209K	29%	33%	-€ 626K	-€ 626K	€ 0K	-540K	
B2 Personeelskosten	-€ 4.252K	94%	-€ 4.531K	29%	31%	-€ 14.447K	-€ 14.447K	€ 0K	-13.241K	
B3 Vervoerskosten	-€ 119K	87%	-€ 136K	29%	33%	-€ 409K	-€ 384K	€ 25K	-350K	
B4 Huisvestingskosten	-€ 217K	88%	-€ 248K	29%	33%	-€ 744K	-€ 694K	€ 50K	-1.010K	
B5 Kosten toezicht	-€ 48K	146%	-€ 33K	39%	27%	-€ 125K	-€ 125K	€ 0K	-113K	
B6 Kantoorkosten	-€ 1.157K	78%	-€ 1.488K	48%	61%	-€ 2.420K	-€ 2.445K	-€ 25K	-2.025K	
B7 Algemene kosten	-€ 825K	96%	-€ 860K	28%	29%	-€ 2.959K	-€ 3.112K	-€ 153K	-2.734K	
B8 Zakelijke lasten	-€ 5.141K	97%	-€ 5.280K	59%	61%	-€ 8.641K	-€ 9.011K	-€ 370K	-7.890K	
B9 Onderhoud	-€ 9.800K	111%	-€ 8.832K	22%	19%	-€ 45.339K	-€ 44.355K	€ 984K	-41.072K	
3 OPERATIONEEL RESULTAAT	€ 16.773K	106%	€ 15.876K	42%	39%	€ 40.234K	€ 38.892K	-€ 1.342K	42.010K	
4 C. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-€ 3.417K	93%	-€ 3.679K	27%	29%	-€ 12.557K	-€ 12.557K	€ 0K	-11.791K	
5 D. VERKOOPRESULTAAT	€ 866K	255%	€ 339K	85%	33%	€ 1.017K	€ 1.380K	€ 363K	1.837K	
6 E. WAARDEVERANDERINGEN	-€ 3.412K	0%		43%		-€ 7.888K	-€ 7.888K	€ 0K	182.356K	
7 RESULTAAT VOOR VPB	€ 10.813K	86%	€ 12.536K	52%	60%	€ 20.806K	€ 19.827K	-€ 980K	214.415K	
8 F. VPB	-€ 6.500K	100%	-€ 6.500K	100%	100%	-€ 6.500K	-€ 6.500K	€ 0K	-8.534K	
9 RESULTAAT NA VPB	€ 4.313K	71%	€ 6.036K	30%	42%	€ 14.306K	€ 13.327K	-€ 980K	205.882K	

In dit hoofdstuk wordt 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.

Hieronder volgt een uitgebreidere toelichting op de kostenverdeelstaat. Afrondingsverschillen kunnen voor komen, waardoor een volledige aansluiting met de kostenverdeelstaat op alle punten niet mogelijk is.

A1 Huuropbrengsten

Tijdens het opstellen van de begroting is voor 2025 een huurverhoging van 6% ingerekend, conform de Leidraad Economische Parameters. Tijdens de Woontop 2024 is dit afgesproken dat dit gewijzigd wordt in een huurverhoging van gemiddeld 4,5%. Dit heeft een impact van ruim € 800K op de huuropbrengsten. Op 16 april is bekend gemaakt dat er een huurbetreezing voor 2025 en 2026 is opgenomen in de Voorjaarsnota. Ondanks dat de Voorjaarsnota nog officieel moet worden vastgesteld in de Tweede- en Eerste kamer, wordt de huurbetreezing al wel in de prognose verwerkt. Dit heeft voor 2025 nog een aanvullende impact van zo'n € 2,3 miljoen.

Er is ontdekt dat de verwerking van leegstaande woningen in de begroting niet juist was. Op het moment dat een woning leeg staat tijdens het opstellen van de begroting, is de contractuur € 0. Dit ziet Wals als een 'normale huurprijs', waardoor het kan zijn dat deze woning pas jaren later muteert. Dit zorgt ervoor dat de huren jarenlang op € 0 in de begroting konden staan. Voor de begroting 2025 hadden 138 woningen onterecht te lang een contractuur van € 0. Dit is gecorrigeerd, waardoor de huren bijna € 800K stijgen. In de komende begroting zal dit juist worden verwerkt.

In totaal is de prognose van de huuropbrengsten verlaagd met bijna € 2 miljoen verlaagd naar € 113,6 miljoen inclusief huurderving.

B2 Personeelskosten

We weten het aantal FTE steeds beter te begroten. Op 30 april hadden we 163 fte in dienst en twee stagiaires. Er zijn 165 fte begroot voor 2025. Er vindt een lichte verschuiving plaats in de kasstromen, doordat de cao-loonstijging dit jaar in gaat per april. Hierdoor lijkt het alsof de realisatie iets achter loopt op de begroting.

Er wordt bij Vastgoed tijdelijk een ontwikkelaar ingehuurd tot en met eind december. Doordat het aantal fte iets hoger is dan gerealiseerd kan dit worden opgevangen in de huidige salariskosten. Er vindt daarom een overheveling plaats van de salariskosten naar inleenkosten van ruim 100K

B3 Vervoerskosten

De vervoerskosten bedroegen over 2024 € 350K. Naast een aanvullend budget van € 25K voor nieuwe auto's wordt niet verwacht dat de realisatie veel zal afwijken van 2024. De prognose wordt daarom met € 25K verlaagd.

B4 Huisvestingskosten

De realisatie van de huisvestingskosten is na T1 zo'n € 30K lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door dalende energietarieven en lagere schoonmaakkosten. De prognose voor 2025 wordt daarom met € 50K verlaagd.

B5 Kosten toezicht

In de kosten toezicht wordt de prognose verhoogd met € 15K. Dit wordt veroorzaakt doordat de kosten voor het werven van drie RvC leden in een keer plaatsvinden. De kosten voor het werven van RvC leden zijn ook de oorzaak van de hoge realisatiegraad in het eerste tertiaal.

B6 Kantoorkosten

Voor de kantoorkosten is een prognoseaanpassing van € 25K gedaan. In het DO is een besluit genomen om 25K extra budget op te nemen voor Lucs. Daarnaast is er € 70K overgeheveld binnen de ICT kosten van Netwerk en data naar Applicatie en Dataverwerking. De realisatie loopt achter op de begroting, als gevolg van het ingerekende seizoenspatroon van de kosten. Naar verwachting wordt in 2025 de volledige begroting gerealiseerd.

B7 Algemene kosten

In de advieskosten wordt een prognose aanpassing gedaan van € 172K. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door extra budget voor het aanbestedingstraject van nieuwbouw (€ 110K), anderzijds is € 62K extra budget opgenomen voor de aanbesteding van RGS. Beide budgetten zijn vastgelegd in een bestuursbesluit.

Daarnaast is de voorraad in de bussen van de vakmannen opnieuw bekeken. De voorraden in de bussen zijn kleiner gemaakt, waardoor de kosten voor het extern voorraadbeheer dalen. De prognose is daarom verlaagd met € 18K.

B8 Zakelijk lasten

In de zakelijke lasten is een prognoseaanpassing gedaan van € 370K. Socotec gaat een inhaalslag doen in het opnemen van energielabels.. Er is een besluit hiervoor genomen voor een aanvullend budget van € 370K, waardoor de prognose met € 370K wordt verhoogd.

B9 Onderhoud

De onderhoudskosten in T1 zijn 10% hoger dan in T1 is begroot. In T1 2024 was de realisatiegraad van de onderhoudskosten 104%. Uiteindelijk is dit ultimo 2024 uitgekomen op 90% van de begroting. We constateren dus een verbetering in de realisatiegraad, waardoor er geen prognoseaanpassing nodig is op planmatig onderhoud.

In het mutatieonderhoud zien we dat de realisatie lager uitvalt dan de begroting. De kosten per mutatie zijn namelijk lager dan verwacht. De prognose wordt daarom met ruim € 200K verlaagd tot € 2,8 miljoen. De prognose aanpassing is gebaseerd op de verwachting dat de gemiddelde mutatiekosten €2.500 per woning zullen zijn in plaats van € 2.700 per woning.

In het uitgesteld onderhoud is slechts 64% gerealiseerd in T1. Deze post is relatief nieuw en gezien het incidentele karakter lastig te begroten. Doordat we steeds meer ervaringscijfers hebben, wordt de begroting hiervan de komende jaren geoptimaliseerd. Voor nu wordt de prognose verlaagd met zo'n € 750K naar € 2 miljoen.

De post niet voorzien onderhoud bestaat, net als de post uitgesteld onderhoud, uit incidentele posten. Hier valt de realisatie ook lager uit dan de begroting. Daarentegen is een aanvullend bestuursbesluit genomen voor een budget van € 200K voor een inhaalslag van veiligheidskeuringen. De ruimte in de post niet voorzien onderhoud wordt benut om deze aanvullende uitgaven op te vangen. Dit leidt niet tot een prognose aanpassing

D Verkoopresultaat

De verkoopopbrengsten bestaand bezit bedragen in het 1e tertiaal € 2,3 miljoen, terwijl voor deze periode € 756K was begroot. In onderstaande tabel is de realisatie tot en met het 1e tertiaal inzichtelijk en is te zien waar de afwijking ten opzichte van de begroting door wordt veroorzaakt.

(Bedragen x € 1.000,-)				
	Realisatie	Prognose	Begroting	R/B%
Totaal aantal woningen	7	16	10	70%
Opbrengst per woning	281	278	220	128%
Totale opbrengst woningen	1.966	4.447	2.198	89%
Complexmatige verkoop	0	334	0	0%
Totale opbrengst	1.966	4.781	2.198	89%

De gemiddelde verkoopopbrengst per woning tot en met T1 2025 is uitgekomen op € 281K. Dit is 28% hoger dan begroot, doordat de prijzen in werkelijkheid meer zijn gestegen dan tijdens het opstellen van de begroting werd verwacht. Ook worden woningen gemiddeld 9% boven de taxatiewaarde verkocht. Op basis van de huidige informatie wordt een gemiddelde verkoopprijs van € 278K verwacht. In het 1^e tertiaal zijn 7 woningen verkocht. Doordat in de tweede helft van 2024 vertraging is opgelopen, zijn in T1 relatief veel woningen gepasseerd. Dit is ook terug te zien in het totaal aantal dagen verkoop in onderstaande tabel. Kijkend naar de koopovereenkomsten en leegstaande woningen die beschikbaar zijn voor verkoop, wordt de prognose aangepast van 10 naar 16 woningen.

In februari heeft de taakoverdracht van een complex van 27 woningen en 1 BOG pand in Zwaagwesteinde aan Thus Wonen plaatsgevonden. Aangezien de gekoppelde lening bij deze activa-passiva transactie lager was dan de overeengekomen verkoopprijs is een bedrag ontvangen van € 334K.

Het totaal aantal dagen verkoop ligt hoger dan de norm van maximaal 120 dagen. Dit wordt deels veroorzaakt door vertraging in het proces binnen Accolade in 2024. De verwachting was echter dat het aantal dagen tussen leegstand en verkoop zou verbeteren, nu het per 1 juli niet meer verplicht is de woning eerst aan de zittende

huurder aan te bieden. Dit is tot dusver niet gebeurd. Er wordt onderzocht waar de oorzaak ligt en welke actie hierop kan worden ondernomen.

	Realisatie	Norm
Verkoopprijs t.o.v. taxatiewaarde	109%	minimaal 100%
Verkocht onder taxatiewaarde	0	0
Totaal dagen verkoop*	326	maximaal 120

*Aantal dagen vanaf leegstand tot en met overdracht

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	4.447	334	0	4.781	2.268
Boekwaarde	-3.282	0	0	-3.282	-1.180
Verkoopkosten	-119	0	0	-119	-70
Verkoopresultaat	1.046	334	0	1.380	1.018

Bijlage 2 Zicht op nieuwbouwlocaties

Project-nummer	Projectnaam	Plaats	Gemeente	Beheerstrategie	Nieuw aantal VHE's	Opleverjaar
51589	De Hunze	Drachten	Smallingerland	In- en uitbreidingslocatie	16	2030
51591	De Swetten	Drachten	Smallingerland	In- en uitbreidingslocatie	46	2030
61023	Nij Fristo I	Franeker	Waadhoeke	In- en uitbreidingslocatie	8	2030
31434	Wyldehoarne (middenhuur)	Joure	Fryske Marren	In- en uitbreidingslocatie	18	2027
41438	Tinga	Sneek	Sudwest-Fryslan	In- en uitbreidingslocatie	8	n.n.b
21587	Hepkema's Park	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	50	2031
61025	Nij Fristo II	Franeker	Waadhoeke	In- en uitbreidingslocatie	8	n.n.b
21589	De Wachtkamer	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	40	2026
21590	Kop Middenzone	Heerenveen	Heerenveen	In- en uitbreidingslocatie	23	2027
41	Onconventioneel wonen	Drachten	Smallingerland	In- en uitbreidingslocatie	5	2026

Dit betreffen zachte projecten of projecten waar zicht op is

Bijlage 3 Grondenbank

In T1 2025 hebben geen mutaties plaatsgevonden in de grondenbank.

(Bedragen x € 1.000,-)			bested			Mutaties 2024			
Project	vestiging	aankoop	Cum. uitgaven	Cum. Afw. t/m 2023	Saldo 1-1-2025	Op-/afw.	Verkoop 2024	Saldo 31-12-2024	strategie
21332 Heerenveen West	Heerenveen	2002	2.853	-2.130	723	0		723	verkoop tegen marktprijzen
51577 It Sûd Hoff	Drachten	2002	1.351	-684	667	0		667	verkoop tegen marktprijzen
51578 It Sûd Groen	Drachten	2002	537	-422	115	0		115	verkoop tegen marktprijzen
51579 It Sûd Hoekstra	Drachten	2002	1.987	-1.591	396	0		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	-4.819	147	0		147	aanhouden en ontwikkelingen afwachten
TOTAAL			14.658	-9.765	4.892	0	-357	4.892	

Bijlage 4 Impact huurbevriezing 2025 en 2026 ten opzichte van begroting 2025-2039

De in de voorjaarsnota door de coalitie aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026 heeft grote impact op onze operationele kasstroom. De huuropbrengsten komen voor de komende 15 jaar ten opzichte van de begroting 2025 ruim € 108 miljoen lager uit. De de effecten voor de vennootschapsbelasting zijn niet meegenomen in de doorrekening. De lagere huuropbrengsten veroorzaken een lager bedrijfsresultaat, waardoor de vennootschapsbelasting lager zal uitvallen. Dit heeft een dempend effect op de onderstaande ontwikkeling van het operationeel kasstroomresultaat en de ICR.

Uitwerking impact huurbevriezing 2025 + 2026 op de harde interne normen en externe ratio's 2025-2029

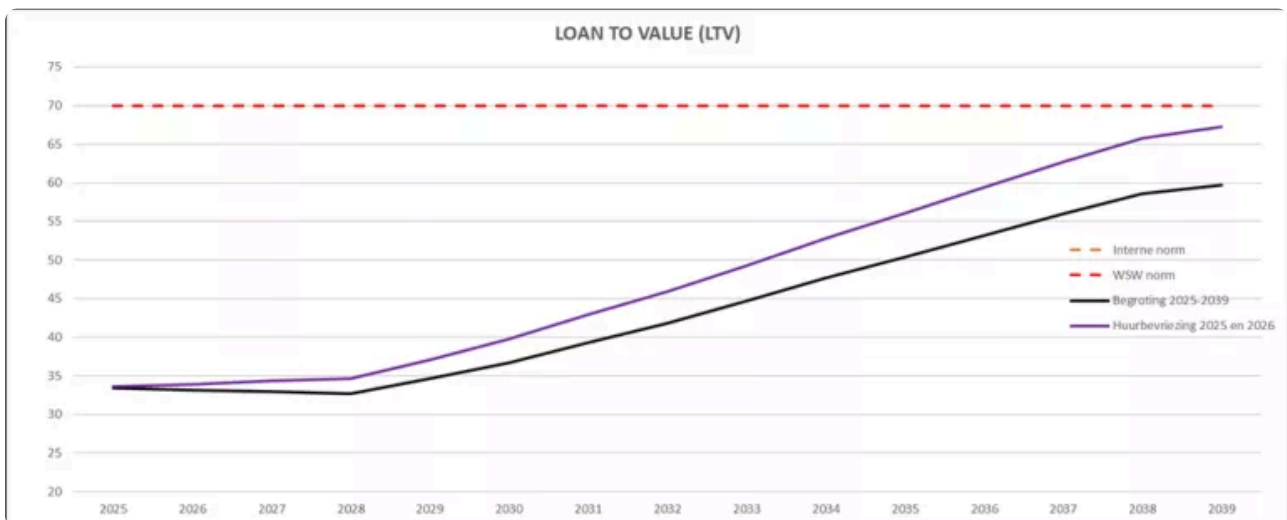
Huurbevriezing 2025 + 2026	Kader	2025	2026	2027	2028	2029
LTV	<70%	34	34	34	35	37
ICR	>1,54	2,2	1,8	1,7	1,7	1,7
Operationele kasstroom (* € 1 mln.)	>20	17	12	11	12	12
Max. nominale schuldpositie (* 1 mln.)	<700	473	496	525	549	604
Rentelasten tov huuropbrengsten (in %)	<20	13	14	14	14	14
Beïnvloedbare bedrijfslasten t.o.v. huuropbrengsten	< 17,5%	18,0	18,4	18,4	18,2	18,1

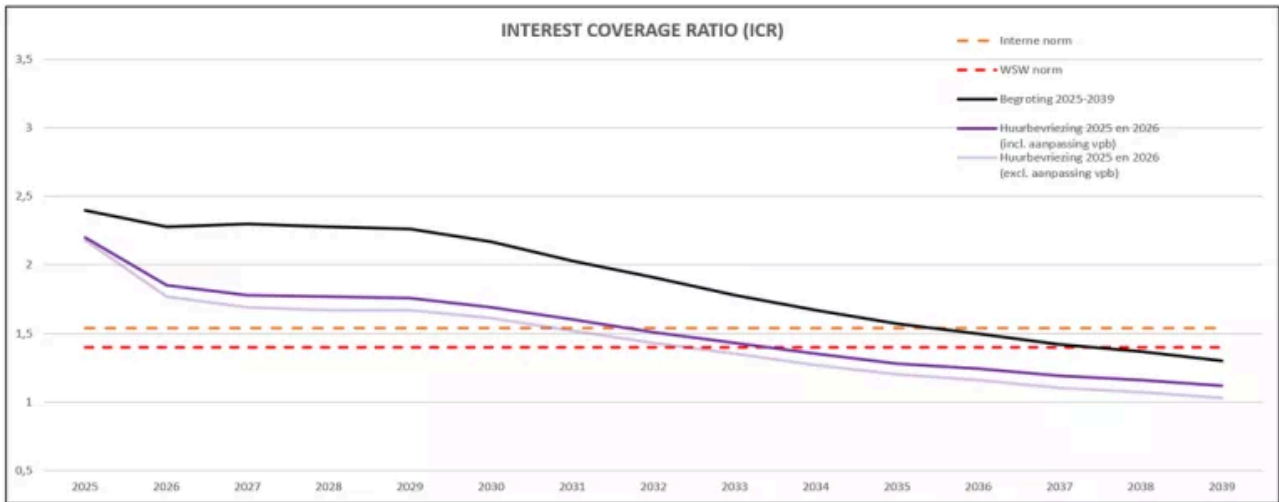
De huurbevriezing heeft directe gevolgen voor onze exploitatie. Zonder aanpassingen kunnen wij in geen enkel jaar voldoen aan de minimale vereiste operationele kasstroom van € 20 miljoen. Ook het percentage van de beïnvloedbare bedrijfslasten voldoet in geen enkel jaar aan de minimale vereiste.

Uitwerking impact huurbevriezing 2025 + 2026 op de harde interne normen en externe ratio's 2030-2039

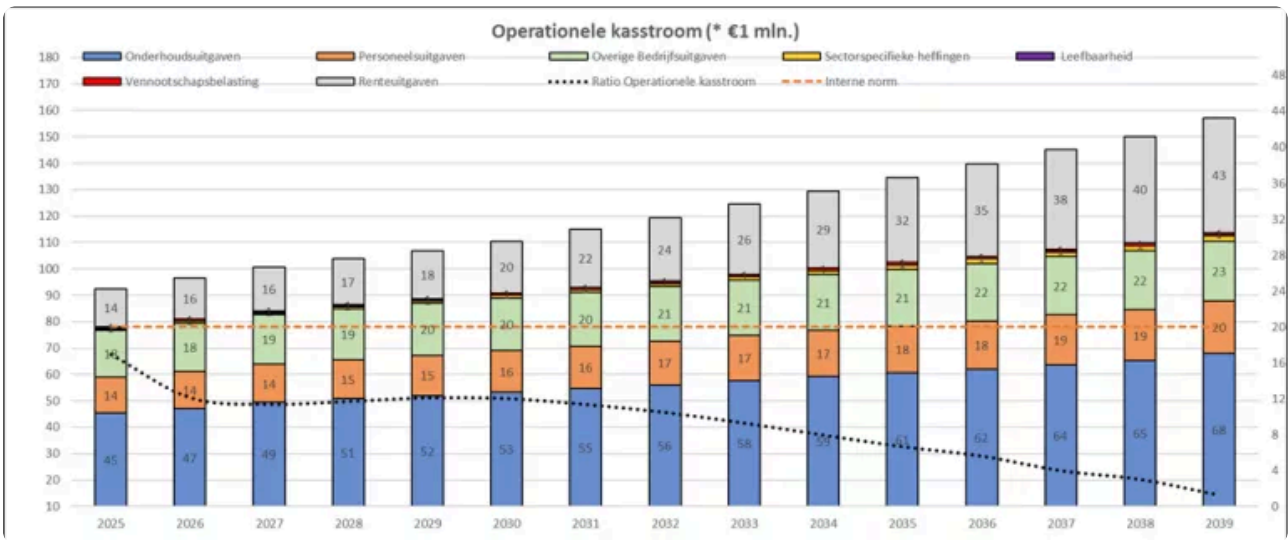
Ratio's	Kader	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
LTV	<70%	40	43	46	49	53	56	59	63	66	67
ICR	>1,54	1,6	1,5	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0
Operationele kasstroom (* € 1 mln.)	>20	12	11	10	9	8	7	6	4	3	1
Max. nominale schuldpositie (* 1 mln.)	<700	667	734	802	879	964	1.043	1.129	1.225	1.314	1.371
Rentelasten tov huuropbrengsten (in %)	<20	15	16	17	18	20	21	22	23	24	25
Beïnvloedbare bedrijfslasten t.o.v. huuropbrengsten	< 17,5%	18,0	17,9	17,8	17,7	17,7	17,6	17,5	17,4	17,3	17,2

De huurbevriezing heeft grote gevolgen voor de ICR. In 2032 gaan wij zonder aanpassing van onze plannen door de externe ratio van 1,4. Ten opzichte van onze begroting is dat 5 jaar eerder. In 2032 is de nominale schuldpositie toegenomen tot € 802 miljoen. De ratio rentelasten ten opzichte van de huuropbrengsten bedraagt dan 17%.

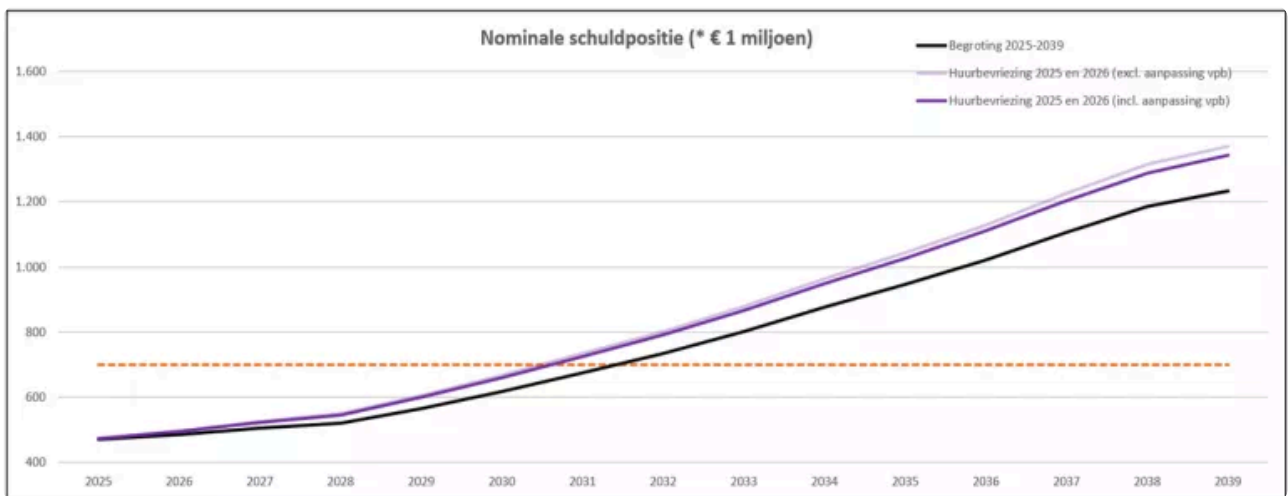




(*)De donkerpaarse lijn betreft het effect incl. de effecten op de vennootschapsbelasting



(*)De donkerpaarse lijn betreft het effect incl. de effecten op de vennootschapsbelasting. De licht paarse lijn komt overeen met de inhoud van de notitie.



Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten in %

