

Kadernotitie



accolade

helemaal
je eigen plek

Begroting 2026–2040

Woord vooraf

Voor u ligt de kadernotitie waarmee de start van het nieuwe begrotingsjaar 2026 wordt gemarkeerd. Onze meerjarenbegroting wordt opgesteld voor een periode van 15 jaar.

In deze kadernotitie worden de normen en randvoorwaarden beschreven waarbinnen de begroting wordt opgesteld. Daarnaast wordt toegelicht waaraan de uitkomsten worden getoetst. De genoemde uitgangspunten in deze kadernotitie is een uitvloeisel van bestaande beleidsdocumenten. Deze kadernotitie is ons spoorwegboekje richting een nieuwe meerjarenbegroting.

Korte inhoudsopgave

De kadernotitie wordt beschreven vanuit de volkshuisvestelijke thema's. In paragraaf 1 wordt beschreven op welke wijze onze begroting tot stand komt. In paragraaf 2 worden de algemene kaders en basisprincipes toegelicht. In de paragrafen 4 t/m 7 zijn de betreffende kaders opgenomen die betrekking hebben op volkshuisvestelijke thema's: voldoende woningen, betaalbaar wonen, verduurzaming, kwaliteit en wonen en zorg. In paragraaf 8 worden de richtlijnen en kaders toegelicht met betrekking tot de organisatiekosten. In paragraaf 9 is het financieel sturingskader opgenomen.

1. Ons begrotingsproces

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze wij tot een meerjarenbegroting komen. Een tijdsplanning van ons begrotingsproces is opgenomen in de bijlage.

Portefeuilleplan 2024-2040

Ons herijkte portefeuilleplan is op 18 februari 2025 vastgesteld. Hierin staat onze portefeuillestrategie en is daarmee een belangrijke pijler voor het komende begrotingsproces. In het portefeuilleplan wordt onderscheid gemaakt tussen de wens- en haalbare portefeuille.

De wensportefeuille is de vertaling van de kwantitatieve opgave (gewenste omvang van de voorraad sociale huur) en de kwalitatieve opgave (gewenste samenstelling en kwaliteit van de voorraad sociale huur) in de “meest ideale” voorraad. De opgave uit de wensportefeuille wordt financieel doorgerekend en getoetst aan het financieel sturingskader. De financiële doorrekening van de wensportefeuille wordt jaarlijks opgenomen in de begroting.

Uit deze doorrekening blijkt dat de financiële middelen van onvoldoende omvang zijn om de wensportefeuille te kunnen realiseren. Omzetting van de wensportefeuille naar een zogenaamde haalbare portefeuille zal bij gelijkblijvende omstandigheden ieder jaar noodzakelijk zijn.

Ons begrotingsproces

De basis voor de begroting 2026 is de goedgekeurde begroting 2025-2039. Omdat wij hierop gaan voortborduren worden de verschillen tussen onze wensportefeuille en de goedgekeurde begroting hieronder samengevat. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

Ontwikkeling portefeuille	NPA	Wensportefeuille 2025-2039	Begroting 2025-2039	Vershil
In- en uitbreidingsnieuwbouw	861 woningen	2.101 woningen	1.179 woningen	-/- 922 woningen
Saldo sloop-/ en vervangende nieuwbouw	-	-/- 351 woningen	-/- 369 woningen	-/- 18 woningen
Verkopen	-	-/- 874 woningen	-/- 1039 woningen (*)	-/- 165 woningen
Mutatie bezit	-	876 woningen	-/- 229 woningen	-/- 1.105 woningen

(*) Het streven om de minimale omvang van de voorraad sociale huurwoningen richting 15.000 woningen te laten groeien is in een later stadium geformaliseerd dan dat de begroting van 2025-2039 is opgesteld. Deze is richtinggevend voor de begroting 2026-2040 (cf. pagina 8).

In onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt welke afslagen op het gebied van de verduurzamingsopgave en het onderhouden en verbeteren van de woonkwaliteit van het bestaande bezit zijn gemaakt.

Opgave	NPA	Wensportefeuille 2025-2039	Begroting 2025-2039	Verschil
Verduurzamingsopgave in €	-	€ 520 miljoen	€ 410 miljoen	-/- € 110 miljoen
Onderhoudsopgave in €		€ 865 miljoen	€ 845 miljoen	-/- € 20 miljoen
Woningverbetering in €		€ 190 miljoen	€ 165 miljoen	-/- 25 miljoen
Woningen isoleren naar label B	-	6.000 woningen	6.000 woningen	-
Woningen naar Standaard	4.630 woningen	4.630 woningen	1.420 woningen	-/- 3.210 woningen
Woningen aardgasvrij maken	3.090 woningen	3.090 woningen	0 woningen	-/- 3.090 woningen
Woningen voorzien van PV- panelen	-	8.000 woningen	8.000 woningen	-
Woningen met label E, F of G (na 2028)	Eind 2028 geen EFG labels meer	Eind 2028 geen EFG labels meer	Eind 2028 geen EFG labels meer	-
Aantal woningen grootschalig gerenoveerd	-	1.100 woningen	618 woningen	-/- 482 woningen
Woningen geschikt maken voor zorgbehoevenden (langer je eigen plek)	1.238 woningen	1.238 woningen	1.000 woningen	-/- 238 woningen

De bovenstaande volkshuisvestelijke afwegingen zijn voorgesteld door een werkgroep bestaande uit de manager Strategie & Beleid, de Portefeuillemanager, de manager Vastgoed, de Assetmanager en de Coördinator Vastgoedbeheer. Het Bestuur heeft zijn goedkeuring daaraan gegeven.

Hoe ziet ons begrotingsproces er verder uit?

In de periode van 1 april - 15 mei wordt op de begroting van 2025-2039 op basis van bestaande ofwel nieuwe inzichten een aantal volkshuisvestelijke varianten voorgesteld door bovenstaande werkgroep. Dit zijn verschuivingen in lijn met het portefeuilleplan en scenario's die passen binnen de maximale investeringsruimte en normen uit het financieel sturingskader. Daarbij staat de werkgroep ook stil bij de haalbaarheid van de doelen richting 2050.

Tijdens de integrale Begrotingsdag op 17 juni wordt het MT geïnformeerd over de financiële uitwerking van de scenario's. Ook vindt terugkoppeling plaats op de analyse van de ingediende afdelingsbudgetten en de ontwikkeling ervan op de beïnvloedbare bedrijfslasten. Dit resulteert in de eerste bespiegelingen van het begrotingsscenario en daarmee wordt ook duidelijk of bijstellen van de plannen mogelijk in een later stadium vereist is. Dit zal ook het hoofdonderwerp zijn voor de voorbespreking over het begrotingsscenario met de Huurderbelangenverenigingen op 1 juli. Daarbij staan wij ook stil bij de afwegingen die in de werkgroep zijn gemaakt.

Na het publiceren van de Leidraad Economische Parameters in augustus wordt de financiële uitwerking van het begrotingsscenario besproken in het MT van 9 september. Dan pas blijkt of bijstellen van de plannen noodzakelijk is. In oktober wordt de conceptbegroting besproken met de Huurderbelangenverenigingen. Daarna doorloopt de begroting het besluitvormingstraject.

2. Algemene kaders en basisprincipes

Vanuit de evaluatie van de begroting 2025 zijn de volgende verbeterpunten vastgesteld.

- Voorafgaand aan het opstellen van de kadernotitie wordt bij het Bestuur de wensen en verwachtingen met betrekking tot doelstellingen, normen en randvoorwaarden voor het nieuwe begrotingsproces geïnventariseerd en vastgelegd in deze kadernotitie.
- Planning & Control gaat eerder in het begrotingsproces een grondige analyse uitvoeren op de ingediende afdelingsbudgetten en -formaties (bv verschillenanalyse en toetsing op realiseerbaarheid en de onderlinge verbanden) en de resultaten hiervan terugkoppelen voorafgaand aan de Begrotingsdag op 17 juni.
- Een voorbespreking over het begrotingsscenario begin juli met de huurderbelangenverenigingen is in de planningscyclus opgenomen om eerder in het proces de gelegenheid te bieden de aandachtspunten kenbaar te maken.

De volgende algemene kaders zijn van toepassing op de begroting:

- De gescheiden balansen DAEB en niet-DAEB per 31-12-2024, zoals opgenomen in de toelichting op de Jaarrekening 2024, gelden als startbalans voor het forecastjaar 2025.
- De begroting heeft een looptijd van 15 jaar.
- Jaar 1 t/m 5 is conform bestaand beleid en wordt slechts concrete planvorming ingerekend.
- Jaar 6 t/m 15 wordt rekening gehouden met toekomstig beleid en worden concrete planvorming aangevuld met ambitie (zachte) plannen.
- In beginsel wordt aangesloten bij de parameters uit de Leidraad Economische Parameters zoals deze door Autoriteit Woningcorporaties wordt voorgeschreven voor de dPi2025. In september wordt beoordeeld of de parameters actueel zijn en of afwijking hiervan noodzakelijk is. Indien hiertoe wordt besloten zal dit worden beargumenteerd.
- De budgetten vanuit de afdelingsplannen worden aangeleverd met prijspeil 1 januari 2025. Het prijspeil van alle bedragen en normen is het forecastjaar van de laatst goedgekeurde begroting (2025). Alle bedragen in de begroting zijn inclusief BTW.
- In de begroting rekenen we met een zogenaamde 'jarenavast' methode van 15 jaar. Dat wil zeggen dat bij mutatie van het aantal verhuureenheden (bijvoorbeeld door nieuwbouw, verkoop en sloop) bedrijfskosten niet naar evenredigheid worden aangepast.
- De onderhoudskosten worden ingerekend per complex en de kosten worden naar evenredigheid aangepast bij mutaties van het aantal verhuureenheden (bijvoorbeeld door nieuwbouw, verkoop en sloop).
- De vastgoedwaardering gebeurt op basis van de nieuwe richtlijnen ten aanzien van de beleidswaarde 2.0. Deze is nog steeds afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 wordt een jaarlijks voorgeschreven disconteringsvoet gebruikt (in 2024: 4,17%), is de levensduur van het bezit vastgesteld op 60 jaar, wordt er geen eindwaarde meer gehanteerd en wordt jaarlijks variërende onderhoudslasten per complex conform de onderhoudsbegroting (MJOB) ingerekend en voor de uitfasering van EFG-labels worden harde afslagen opgenomen conform handboek marktwaardewaardering.
- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

Onze basisprincipes

Om de financiële continuïteit voor de langere termijn te borgen en uitvoering te geven aan een financieel gezond businessmodel heeft Accolade een financieel sturingskader opgesteld. Voor een gezond businessmodel is het sturen en/of beïnvloeden van de operationele kasstroom belangrijk.

Vanwege enerzijds politieke beslissingen om de huren te verlagen en anderzijds de impact van prijs- en bouwkostenstijging en hogere rentelasten zien wij een operationele kasstroom die steeds meer onder druk komt te staan.

Dit wordt nog eens versterkt doordat Accolade relatief lage huuropbrengsten en een lage operationele kasstroom heeft. Hierin schuilt het gevaar van het aantrekken van te veel vreemd vermogen, waardoor een negatieve spiraal ontstaat. De oplopende rentelasten drukken op een steeds lagere operationele kasstroom waardoor continu meer met vreemd kapitaal gefinancierd moet worden.

Accolade stelt zich daarom op het standpunt dat ze niet bereid is om externe financiering aan te trekken voor het onrendabele deel van de investeringen in het bestaand bezit. Omdat er geen extra huurinkomsten tegenover staan, moeten deze onrendabele investeringen worden bekostigd vanuit de reguliere exploitatie.

Opsommend komen wij tot de volgende basisprincipes voor de begroting:

- De opgestelde meerjarenbegroting dient voor de eerste 5 prognosejaren te voldoen aan alle interne normen én voor de gehele looptijd aan de externe normen uit het financieel sturingskader (paragraaf 9).
- We zijn alleen bereid om extra financiering aan te trekken voor in-/ en uitbreidingsnieuwbouw, sloop- en vervangende nieuwbouw en levensduur verlengende renovaties tot het maximum van het nominaal schuldenplafond in de eerste vijf prognosejaren;
- Alle overige uitgaven dienen te worden bekostigd vanuit de operationele kasstroom met uitzondering van:
 1. De investeringen in pv-panelen welke direct leiden tot extra vergoedingen waardoor de investeringen op termijn worden terugverdiend, en
 2. Het 20%-deel van de investeringen van het naar de Standaard brengen en het 20%-deel van de investeringen van het naar Label B brengen van bestaande woningen. Deze investeringen leiden direct tot een stijging van de streefhuren, waardoor huurinkomsten bij mutatie gaan toenemen en de investeringen deels worden terugverdiend.

3. Voldoende woningen

In deze paragraaf staan de specifieke kaders en uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op het volkshuisvestelijke thema: voldoende woningen.

Minimaal aantal DAEB-woningen

In lijn met het portefeuilleplan mag het verkopen van woningen de beschikbaarheid op korte en middellange termijn niet onnodig onder druk zetten. Dit houdt in dat Accolade ernaar streeft om de omvang van de voorraad sociale huurwoningen op basis van sloop, verkoop en nieuwbouwplannen richting de 15.000 te laten groeien. Dan is de sociale woningportefeuille weer gebracht op het niveau van begin 2020. Per 1 januari 2025 is het aantal sociale huurwoningen 14.879 en bestaat uit 14.164 woningen, 44 flex woningen en 671 extramurale verhuureenheden.

Normbedragen stichtingskosten

Voor het bepalen van de genormeerde stichtingskosten zijn onderstaande invalshoeken gehanteerd:

- Referentie van eigen recente nieuwbouwprojecten;
- Ontwikkeling van de bouwkostenindex (BDB-index - Bureau Documentatie Bouwwezen);
- Aedes-informatie op basis van de dPi's van alle corporaties.
- De bouwkostenstijging wordt voor de begrotingsjaren 2026 ev. conform de Leidraad Economische Parameters ingerekend in de begroting.

Voor grondgebonden kleine eengezinswoningen, middenhuur woningen, nultrede woningen en gestapelde woningen zijn de stichtingsnorm voor het forecastjaar (2025) als volgt vastgesteld:

Norm	Grondgebonden eengezinswoning	Middenhuur woning	Nultrede woning	Gestapelde woning
Grondkosten	€ 28.000	€ 35.000	€ 28.000	€ 28.000
Bouwkosten	€ 207.000	€ 257.000	€ 224.000	€ 229.000
Bijkomende kosten	€ 15.000	€ 17.000	€ 15.000	€ 15.000
Totaal	€ 250.000	€ 309.000	€ 267.000	€ 272.000

Als gevolg van stijgende bouwkosten zijn de stichtingskosten voor een grondgebonden eengezinswoning verhoogd van € 243.000 naar € 250.000. Dit is een toename van ca. 3%.

Gezien de veranderde wooneisen en -wensen van toekomstige huurders gaat Accolade de komende jaren meer gestapelde- en nultrede woningen bouwen. Het uitgangspunt is dat de totale nieuwbouwambitie (2031-2040) als volgt wordt ingekaderd:

Type woningen	%
Grondgebonden eengezinswoningen	85%
Nultrede woningen	5%
Gestapelde woningen	10%

() Mogelijke Niet-Daeb (middenhuur) nieuwbouw heeft geen effect op bovenstaande verdeling van het nieuwbouwprogramma.*

Reductie stichtingskosten als gevolg van conceptueel bouwen

De ontwikkelingen op het gebied van conceptueel bouwen zijn volop in beweging. Door conceptueel bouwen verwachten we de volgende voordelen te kunnen behalen: minder sterke stijging van de bouwkosten, significante verkorting van de ontwikkel- en bouwperiode en een verhoogde kwaliteit van de woningen met lagere faalkosten tot gevolg.

Het uitgangspunt is dat na 2030 50% van de nieuwbouwprojecten wordt gebouwd via conceptueel bouwen in lijn met de doelstelling die beschreven staat in de Nationale Prestatieafspraken. Een reductie op de bouwkosten kan alleen gerealiseerd worden als er een continue en voorspelbare stroom aan nieuwbouwprojecten is en dat we ons committeren aan de standaard concepten. Ervaring tot nu toe leert ons dat er in projecten nog steeds maatwerk zit en dat wij op dit moment nog niet in staat zijn om een continue bouwstroom te realiseren. Dat betekent dat wij geen reductie op de stichtingskosten inrekenen voor de jaren 2026-2039.

Haalbaarheidsonderzoeken

Voor nieuwbouwprojecten die zich in de haalbaarheidsfase bevinden wordt € 35.000 opgenomen voor het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken. Dit budget is onderdeel van de totale stichtingskosten van het project, mocht het project doorgang krijgen. Mocht na het haalbaarheidsonderzoek blijken dat dit niet het geval is, dan verschuiven de gemaakte kosten tijdens deze projectfase naar de afgeboekte projectkosten en komen hiermee direct ten laste van het jaarresultaat.

Niet- DAEB portefeuille

Vanwege de variatie in doelgroepen staat Accolade ook open voor het realiseren van woningen in het middenhuur segment (huur tussen € 900,07 tot en met € 1.184,82) voor huishoudens met hogere inkomens. In het portefeuilleplan is de ambitie opgenomen dat de Niet-DAEB portefeuille de komende 15 jaar groeit naar minimaal 3% van de totale woningvoorraad. Het uitgangspunt is dat de Niet-Daeb portefeuille zelf bedruipend is, m.a.w. er wordt voor deze activiteiten geen externe financiering aangetrokken.

Op dit moment bestaat de Niet- DAEB portefeuille uit 359 woningen, oftewel 2,4% van de totale woningvoorraad. Op basis van de opgave van de wensportefeuille komt dit neer op het toevoegen van zo'n 100 woningen. Het is niet vanzelfsprekend dat dit wordt bereikt door middel van het nieuwbouwprogramma. Dit betekent dat een deel van de nieuwbouwambitie wordt ingerekend met een huurprijs van € 1.042,45 totdat het Niet-DAEB bezit minimaal 3% van de totale woningvoorraad groot is.

Onrendabele Top (ORT)

Voor het inrekenen van de ORT wordt als uitgangspunt genomen dat de ORT één jaar voorafgaand aan de verwachte oplevering genomen wordt, tenzij het Realisatiebesluit (RB) eerder is genomen ofwel dat dit in de lijn der verwachtingen ligt. De begin- en einddatum van een project is vastgesteld op 1 juli van het desbetreffende jaar.

Investeringskastromen nieuwbouwprojecten

Voor projecten waarvan inmiddels een initiatiefbesluit (IB) genomen is, geldt dat de stichtingskosten 50/50 worden verdeeld over de jaren tussen start- en opleverjaar, tenzij voorzien wordt dat de bouw binnen 1 jaar gerealiseerd kan worden. De opgestelde kasstroomprognose van september 2025 is het uitgangspunt voor de investeringsprognoses van lopende nieuwbouwprojecten.

Om tot een realistische kasstroomprognose te komen wordt een best case tijdsfad (deterministische planning) afgezet tegen een worst case tijdsfad (waarbij alle risico's op vertraging zich voordoen). Hiervan wordt de realistische planning (probabilistische planning) afgeleid, waarbij rekening gehouden met vertragingrisico's.

Overige uitgangspunten nieuwbouwwoningen

Voor de maandelijkse huurprijs van nieuwbouwwoningen is aangesloten bij de voor het jaar 2025 vastgestelde eerste aftoppingsgrens van € 682,96. Voor de jaren daarna wordt aangesloten bij de Leidraad Economische Parameters.

De markt- en beleidswaarde van nieuwbouwwoningen worden door de begrotingssoftware WALs op basis van de woninggegevens berekend aan de hand van de DCF (Discounted Cash Flow)-methode. In deze methode worden alle toekomstige kasstromen verdisconteerd naar het nu. In de begroting 2025-2039 resulteerde dit in een gemiddelde marktwaarde van 67,5% van de stichtingskosten. In de jaarrekening 2024 is de marktwaarde gemiddeld uitgekomen op 65% van de stichtingskosten.

De waardering van het vastgoedbezit wordt berekend op basis van de nieuwe berekeningsmethodiek beleidswaarde 2.0. De verhouding beleidswaarde versus marktwaarde is over 2024 uitgekomen op 57% (2023: 50%).

De WOZ-waarde wordt gelijkgesteld aan de stichtingskosten.

Samenvattend zien bovenstaande uitgangspunten er als volgt uit:

Huurprijs eerste aftoppingsgrens p/m	682,96
Huurprijs middenhuur p/m	1042,45
Marktwaarde verhuurde staat per woning	€ 169.000,--
Beleidswaarde per woning	€ 96.000,--
WOZ-waarde per woning	€ 250.000,--

Uitgangspunten verkopen bestaand bezit (DAEB)

De stijging van de huizenprijzen heeft zich in 2024 doorgezet vanwege stijgende lonen en toegenomen schaarste in woningaanbod. De onderstaande uitgangspunten voor het begrotingsjaar 2026 en verder doen wij op basis van de meest recente en tot ons beschikbare informatie. In september wordt beoordeeld in hoeverre een herziening van deze uitgangspunten wenselijk is.

De verkoopvijver bestaat momenteel uit zo'n 150 DAEB woningen. Er worden alleen woningen aan de verkoopvijver toegevoegd mits dit in een bestuursbesluit is vastgelegd. Op basis van het portefeuilleplan wordt de verkoopvijver uitgebreid naar 519 DAEB woningen (na nog te nemen bestuursbesluit). De verkopen zullen hoofdzakelijk plaatsvinden in de dorpen.

In 2024 was de gemiddelde verkoopprijs voor een verkochte DAEB-woning € 250.000,-- (ofwel 107% van de leegwaarde) en over de eerste drie maanden van 2025 komt deze uit op € 280.000,-- (ofwel 109% van de leegwaarde). Deze stijging wordt ook veroorzaakt doordat de geografische ligging van de woningen die worden verkocht voornamelijk in de omliggende dorpen is en deze woningen relatief groot zijn qua woonoppervlakte.

Vanwege de hoge onzekerheden met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste twee prognosejaren en de termijn daarna. De verwachte verkoopopbrengst wordt in WAL5 ingerekend op basis van een percentage van de leegwaarde. Gezien bovenstaande ontwikkelingen is de leegwaarde ratio voor 2026-2027 vastgesteld op 107%. Voor de periode 2028-2040 is de leegwaarde ratio vastgesteld op 100%.

Voor de verkoopvijver betekent dit een verwachte gemiddelde opbrengst van € 275.000,-- voor een DAEB- woning

Mutatiegraad

De verkoopmutatiegraad is gelijkgesteld aan de mutatiegraad bij door-exploiteren en wordt vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde, tenzij dit niet langer reëel wordt geacht. De mutatiegraad van de afgelopen jaren was als volgt:

2024	2023	2022	2021	2020
7,20%	6,60%	6,80%	7,20%	7,80%

De mutatiegraad van de afgelopen 5 jaar is gemiddeld 7,1%. Voor de begroting 2026-2040 wordt de mutatiegraad op 7,0% vastgesteld.

Uitgangspunten verkopen Niet- DAEB en BOG

In 2022 is het besluit genomen om het generieke verkoopprogramma niet-DAEB woningen te beëindigen. Daarbij is de mogelijkheid opengehouden om in specifieke omstandigheden en uitsluitend na goedkeuring door het bestuur incidenteel niet-DAEB woningen te verkopen. Vanwege het incidentele karakter worden voor de begrotingsperiode 2026-2040 geen verkopen niet-DAEB ingerekend.

In de categorie niet woningen (BOG) worden verkoopopbrengsten ingerekend naar rato van de marktwaarde van het BOG in bezit.

Samenvattend zien de uitgangspunten voor verkoop van bestaand bezit er als volgt uit :

Verkoopprijs DAEB-woning (2026-2027)	107% van de leegwaarde (€ 275.000 prijspeil 2026)
Verkoopprijs DAEB- woning (2028-2040)	100% van de leegwaarde (€ 255.000 prijspeil 2026)
Verkoopkosten per woning	€ 7.000
Mutatiegraad	7%

4. Betaalbaar wonen

In deze paragraaf staan de specifieke kaders en uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op het volkshuisvestelijke thema: betaalbaar wonen.

Huurbeleid, -verhoging, -harmonisatie en -derving

De ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben ertoe geleid dat het actualiseren van het huurbeleid gewenst is. Enerzijds heeft dit te maken met het feit dat de huurverhogingen steeds meer uit de pas zijn gaan lopen ten opzichte van de prijsinflatie. Dit is ook een gevolg van de eenmalige huurverlagingen. Uit bijlage 2 blijkt dat dit neer komt op in totaal € 60 miljoen aan misgelopen huurinkomsten in de periode van 2016 tot en met 2024.

Het nieuwe huurbeleid wordt ingerekend in de begroting 2026-2040, mits het nieuwe huurbeleid voor 1 september 2025 wordt aangenomen (overeenkomstig voorgenomen directiebesluit).

In het huurbeleid van de niet-DAEB portefeuille staat markthuur centraal. Deze portefeuille exploiteren we volgens marktconforme uitgangspunten en daarbij hoort dat deze woningen tegen de markthuur worden verhuurd. Hoofregel is dat we via de jaarlijkse huurverhoging de contractuur in lijn brengen met de markthuur, rekening houdend met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (maximale huurverhoging inflatie + 1%). Bij nieuwe verhuringen wordt de woning verhuurd tegen de eenheids- c.q. streefhuur, die bepaald is op de markthuur.

Huurderving

De afgelopen jaren was de huurderving op totaalniveau als volgt:

2024	2023	2022	2021	2020
0,80%	1,10%	1,10%	1,10%	1,30%

De huurderving over de afgelopen 5 jaar is gemiddeld 1,1%. Het afgelopen jaar was dit opgebouwd uit 0,3% frictielegstand, 0,3% onderhoudslegstand en 0,2% overige derving.

Voor de begroting 2026-2040 wordt 0,9% als huurdervingpercentage ingerekend, aangevuld met projectderving sloop- en vervangende nieuwbouw. Deze projectderving wordt berekend door rekening te houden met het gemiddelde aantal maanden bij leegstand van de afgelopen 3 jaar. Dit komt neer op 13 maanden.

5. Verduurzaming

In deze paragraaf staan de specifieke kaders en uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op het volkshuisvestelijke thema: Verduurzaming.

Uitgangspunten van de verduurzamingsprojecten

Het doel is om in 2050 de CO₂-uitstoot tot nul te reduceren. Daarom isoleren we onze woningvoorraad naar de 'Standaard' en maken we ze aardgas loos. Hiertussen wordt beoordeeld wanneer volledig gasloos maken van de woning de meest verstandige keuze is. De doelstellingen uit de nationale prestatieafspraken zijn belangrijke tussendoelstellingen om het einddoel te bereiken.

In het kader van het huurbeleid van Accolade wordt na het plaatsen van pv-panelen op de woning binnen de servicekosten de maandelijkse huur verhoogd met een bedrag per wattpiek. Het tarief is € 0,10 per wattpiek per jaar, ofwel € 12,50 per maand voor 4 pv-panelen.

In overeenstemming met het beleid van Accolade wordt bij zittende huurders, uitgezonderd van pv-panelen, geen directe huurverhoging berekend als gevolg van planmatig uitgevoerde werkzaamheden in het kader van verduurzaming.

Effect op beleidswaarde

Investerings in de bestaande portefeuille kunnen een positief effect hebben op de beleidswaarde van het complex omdat er een mutatie na investering optreedt (bv wws-punten, energieprestatie en streefhuur). We hanteren daarbij de onderstaande uitgangspunten per type investering:

Type investering	Toename WWS-punten na ingreep	Nieuwe EP2 waarde	Mutatie streefhuur
Verduurzamen naar label B	16	180	+ € 60,-
Verduurzamen van label B naar Standaard	10	95	26,58
Hybride installatie aanbrengen	13	45	€ 0
All-electric	-	-15	€ 0

De labelsprongen die naar verwachting worden gerealiseerd na de verduurzamingsingreep worden op eenheidsniveau doorgevoerd in de begroting.


Onrendabele Top (ORT)

Voor de administratieve verwerking van renovatieprojecten en verduurzamingsprojecten wordt de onrendabele top van de investering op basis van de opgevoerde gegevens op projectbasis berekend door WALS.

6. Kwaliteit

Uitgangspunten basiskwaliteit

De technische staat van de verschillende bouwonderdelen van de woning wordt uitgedrukt aan de hand van de conditiescore (NEN 2767). De conditiescore kent een schaal van 1 tot 6, waarbij 1 "uitstekend" is en 6 "zeer slecht".



Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gevaar
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop

Accolade werkt proactief aan de kwaliteit om te zorgen voor een conditiescore van:

- Maximaal 3 (redelijk) op complexniveau; en
- Maximaal 4 (matig) op bouwdeelniveau.

Uitgangspunten stichtingskosten en ORT van levensduur verlengende renovaties

Voor de renovatieprojecten, waarvan de realisatiefase nog niet heeft plaatsgevonden, wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten in de begroting 2026-2040.

Om voor activering in aanmerking te komen dienen de renovatieprojecten te voldoen aan de 4 criteria-regeling voortvloeiende uit het memo "Onderhoud verbetering en beheer";

Wanneer een project voldoet aan de criteria voor ingrijpende verbouwing dan moet er een ORT worden genomen. Dit doen we op basis van de verdeling van onderhoud (100% onrendabel) en verbetering (75% onrendabel).

Een ingrijpende verbouwing (renovatie) is een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

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

De genoemde criteria zijn limitatief. Als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan, moeten alle kosten van het project als verbetering worden aangemerkt. Wanneer dat zo is, dan dient de corporatie te onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Uitgangspunten onderhoud en woningverbetering

In de vastgoedbegroting worden de plannen voor de komende 15 jaar in beeld gebracht van noodzakelijk onderhoud en woningverbeteringen en levensduur verlengende renovaties.

Hierbij is ten behoeve van de uitvoering van de werken en de prestatieafspraken een harde financiële planning op complexniveau nodig voor de eerste 5 jaar. Ten behoeve van de normeringen en strategische vastgoedsturing worden de plannen voor de jaren 6-15 in hoofdlijnen gepresenteerd.

Het streven is om, ten behoeve van de prestatieafspraken en de RGS partners, voor de eerste 2 begrotingsjaren al goedkeuring of een vorm van mandaat te kunnen geven. Hierbij geldt altijd de voorwaarde dat we als organisatie wendbaar willen blijven. De jaren 6 t/m 15 worden meer op hoofdlijnen in beeld gebracht (ambitie-plannen). Naast het planmatig onderhoud dat wordt uitgevoerd door RGS partners wordt ook het onderhoud vanuit contracten opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn contracten voor CV onderhoud en riolering.

We kunnen in onze onderhoudsplanning een onderscheid maken in verschillende woningverbeteringen waarvan een gedeelte ten laste komt van planmatig onderhoud (PO) en een gedeelte wordt geactiveerd (investeringskasstroom). In de onderhoudsbegroting wordt onderstaande verdeling aangehouden:

Woningverbetering	% PO	% Investering
Vervangen douche en toilet	75%	25%
Vervangen keuken	50%	50%
Vervangen CV / mechanische ventilatie	100%	0%
Aanbrengen mechanische ventilatie	0%	100%
Aanbrengen PV-panelen	0%	100%

Vanuit het SVB wordt op basis van de complexstrategie een bijpassende onderhoudsstrategie gekozen en wordt binnen het onderhoud het bestaand bezit ondergebracht in onderstaande categorieën.

SVB label	Isolatie	Onderhoud strategie	PV panelen	Warmtebron bij vervanging
Sloop	Geen investering	Noodzakelijk (op klacht)	Geen	Geen
Kort (tot 10 jaar)	Minimaal label D	Beperkt	Geen	Geen
Middellang (tot 2050)	Label B	Normaal	Tot max 3.000 wp	Hybride
Lang (tot na 2050)	De Standaard	Normaal	Tot max 3.000 wp	Hybride *
On-hold (max een jaar)	Geen investering	Beperkt	Geen	Geen

**Complexen met SVB-label doorexpluiten lang en die voldoen aan de Standaard komen in aanmerking voor een aardgasloze oplossing na 2031.*

Onderhoudsnorm nieuwbouw

Vanaf jaar 6 na oplevering nieuwbouwwoningen wordt voor planmatig onderhoud € 1.002 per gewogen kostenfactor ingerekend en voor dagelijks onderhoud geldt een norm van € 356 per gewogen kostenfactor. Vanaf jaar 16 wordt voor planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud aansluiting gezocht bij het gemiddelde onderhoudsbedrag per complex gebaseerd op de 60-jaars onderhoudsbegroting uit Vastware. Gebaseerd op de concept jaarrekening is deze voor 2024 vastgesteld op € 3.346,- per gewogen kostenfactor.

Voor het sloopprogramma geldt dat het planmatig onderhoud vanaf het 3^e jaar voor de sloop op complexniveau wordt afgebouwd.

Maximum jaarlijks budget onrendabele uitgaven bestaand bezit

De ingerekende uitgaven voor het onderhouden, verduurzamen en verbeteren (met uitzondering van PV-panelen) van het huidige woningbezit wordt getoetst aan het vastgestelde maximale budget per begrotingsjaar. Het betreft hier uitgaven waar geen volledige huurverhoging tegenover staat en is in lijn met de eerder beschreven basisprincipes. Voor 2026 is het budget vastgesteld op € 71,5 miljoen. Het budget wordt jaarlijks geïndexeerd middels de huursomstijging zoals deze is opgenomen in de Leidraad Economische Parameters.

Uitgangspunten klachtenonderhoud

Binnen het dagelijks onderhoud werken we met een eigen onderhoudsdienst voor het uitvoeren van reparaties. In 2024 is het uurtarief van de eigen onderhoudsdienst herijkt van € 45,- naar € 60,-. Dit bedrag wordt gebruikt om de salariskosten van de eigen onderhoudsdienst te dekken. Deze totale dekking wordt in mindering gebracht op de jaarlijkse onderhoudsopgave.

Budgetteren van het klachtenonderhoud vindt plaats op basis van een aanneme van het aantal klachten (onderbouwd vanuit historie) en deze te vermenigvuldigen met het gemiddelde bedrag per klacht (in 2024 € 219,-) per klacht, vermeerderd met de bouwkostenstijging van 2024 (4,0%). Dit komt neer op een bedrag van € 228,- per klacht (prijsspeil 2025). Eventuele nieuwe contractafspraken kunnen zorgen voor een aanpassing van het tarief.

Afgelopen jaren werden er gemiddeld 22.858 klachten per jaar ontvangen. De onderstaande tabel geeft het klachtenonderhoud van de afgelopen 3 jaar weer.

	2024	2023	2022
Klachtenonderhoud in €	5.353.000	4.876.000	4.427.000
Aantal afgehandelde meldingen	24.453	22.430	21.691
Bedrag per melding in €	219	217	204

Uitgangspunten mutatie- en uitgesteld onderhoud

Het mutatieonderhoud omvat het basisonderhoud uitgevoerd aan een woning op het moment dat deze woning vrijkomt en voordat de woning wordt betrokken door een nieuwe huurder. Deze post valt onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Woonpunt. Budgetteren van het mutatieonderhoud vindt plaats op basis van het aantal verhuureenheden per 31-12-2024 (15.188 verhuureenheden) te vermenigvuldigen met een mutatiegraad van 7% en het bedrag per mutatie. Het 3-jaars voortschrijdende gemiddelde is 1.086 mutaties. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het mutatieonderhoud van de afgelopen jaren weer.

	2024	2023	2022	3jrs gem.
Mutatieonderhoud in €	2.699.000	2.972.000	3.177.000	2.949.000
Aantal mutaties	1.142	1.038	1.078	1.086
Bedrag per mutatie in €	2.363	2.863	2.947	2.724

Het 3-jaars voortschrijdende gemiddelde mutatiebedrag is per 31-12-2024 € 2.724,--. Deze wordt vermeerderd met de bouwkostenstijging van 2024 (4,0%), waardoor het mutatiebedrag voor 2025 wordt vastgesteld op € 2.833,-- per mutatie.

7. Wonen en Zorg

In het kader van “Langer je eigen plek” worden tot het jaar 2030 minimaal 1.225 bestaande woningen geschikt gemaakt voor huishoudens met een fysieke beperking.

Met betrekking tot de intramurale vastgoedportefeuille vindt geen uitbreiding plaats. Het volledige intramurale zorgvastgoed wordt de gehele begrotingsperiode in bezit gehouden.

8. Organisatiekosten

In deze paragraaf staan de specifieke kaders en uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op de organisatiekosten.

Personele organisatie

Het portefeuilleplan geeft richting aan onze plannen en ambities en is een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van de afdelingsbudgetten. Daarnaast wordt ook de beoogde FTE-ontwikkeling op afdelingsniveau ingediend om de plannen en ambities te kunnen verwezenlijken.

Voor het inrekenen van de nog in te vullen vacatures in 2026 hanteren we het uitgangspunt dat de ingangsdatum van het contract van de nieuwe medewerker per 1 juli is, waardoor de salariskosten voor 50% worden meegenomen in de begroting.

Duurzame inzetbaarheid

Medewerkers worden gefaciliteerd, ondersteund en uitgedaagd om zich blijvend te ontwikkelen en hun persoonlijk budget van € 2.500,- per jaar te benutten.

Het persoonlijk budget wordt op basis van het aantal FTE ingerekend in de meerjarenbegroting. Daarnaast wordt aangesloten bij de ervaringscijfers dat 50% van het budget in het betreffende jaar daadwerkelijk wordt besteed. Specifieke opleidingen en incompany trainingen op afdelingsniveau worden door de afdeling HRM geïnventariseerd en op organisatieniveau opgenomen in de begroting.

Heffingen, belastingen en verzekeringen

Zakelijke lasten

De Onroerende Zaakbelasting (OZB) en heffing waterschapslasten wordt op basis van de gemiddelde WOZ-waarde per gemeente berekend aan de hand van de geprognostiseerde tarieven. Voor de WOZ- stijging wordt aangesloten bij de leegwaardestijging conform het handboek modelmatig waarderen.

Vennootschapsbelasting

De in te rekenen vennootschapsbelasting wordt bepaald op basis van het verwachte fiscale resultaat. Dit is gebaseerd op het commerciële resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde winstbestand delen, fiscale afschrijvingen en de ATAD. Er zijn geen te verrekenen fiscale verliezen. Gedurende het begrotingsproces wordt de vennootschapsbelasting door WALB berekend. In September wordt bepaald of bijstelling van de berekende vennootschapsbelasting noodzakelijk is.

Obligoheffing WSW/ Saneringsheffing

Obligoheffing WSW en evt. saneringsheffing wordt overeenkomstig de uitgangspunten in de Leidraad Economische Parameters ingerekend. In 2024 bedroeg de obligoheffing 0,0297% van de geborgde lening portefeuille.

Financiering

De financiering is als volgt ingerekend; eerst benutten we onze liquide middelen en trekken we de eventuele ruimte in de roll-over leningen vol. Na volledige benutting van de beschikbare liquiditeiten wordt financiering aangetrokken. Zowel de DAEB als de niet-DAEB tak willen we (indien nodig) financieren met leningen die qua looptijd passen in een gebalanceerde lening portefeuille conform de financieringsstrategie.

Voor de rentelast hanteren we de lange rente uit de Leidraad Economische Parameters. De duration van de portefeuille bedraagt 11 jaar en het gemiddelde rentepercentage van Accolade is op 31-12-2024 3,3%.

Voor de jaarlijkse verwerking van de variabele hoofdsom lening geldt een gemiddelde opname van 50% van de hoofdsom van € 25 miljoen tegen het EURIBOR tarief per 1 september met een opslag van 15 basispunten (met een minimum van 3%) als uitgangspunt.

Voorwaardelijk is dat het niet-DAEB deel commercieel geëxploiteerd moet worden, dat het niet-DAEB deel zelfstandig levensvatbaar is en bij een kapitaalbehoefte commercieel moet lenen. Het DAEB deel kan derhalve niet uitlenen aan het niet-DAEB deel.

Het informele beleid van Accolade aangaande het niet-DAEB deel is om overtollige liquide middelen (> € 10 mln.) middels winstuitkering over te hevelen naar het DAEB deel.

9. Financieel sturingskader

In deze paragraaf staan de financiële normeren benoemd waaraan de uitkomsten van de meerjarenbegroting aan wordt getoetst.

Het financieel sturingskader bestaat uit externe ratio's, interne normen en interne signaalwaarden en wordt in onderstaande tabel weergegeven. Een toelichting op het financieel sturingskader is opgenomen in de bijlage.

Ons financieel sturingskader ziet er als volgt uit:

	WSW norm	Accolade norm	Ultimo 2024
Externe ratio's			
Solvabiliteit beleidswaarde (DAEB)	> 30%	> 30%	62%
ICR (DAEB)	> 1,40	> 1,54	2,70
LTV beleidswaarde (DAEB)	< 70%	< 70%	33%
Dekkingsratio	< 70%	< 65%	23%
Interne normen			
Minimale operationele kasstroom (* € 1 mln.)	nvt	> 20	23
Operationele kasstroom minus verduurzaming (* € 1 mln.)	nvt	>0	15
Uitgaven onrendabele investeringen bestaand bezit (* € 1 mln.)	nvt	< 71,5	55,7
Rentelasten / bruto huuropbrengsten	nvt	< 20%	12%
Beïnvloedbare bedrijfslasten / bruto huuropbrengsten	nvt	< 17,5%	16,6%
Nominaal schuldenplafond (* € 1 mln.)	nvt	< 700	421
Interne signaalwaarden			
Terugverdientijd Leningen	< 35 jaar	< 35 jaar	19 jaar
Nominale schuld per DAEB- woning (* € 1.000)	nvt	< 40	27
Jaarlijkse toename leningportefeuille (* € 1 mln.)	nvt	< 35	25

Toetsing van de financiële uitkomsten van de begroting aan het financieel sturingskader vindt plaats in september. Daarbij geldt dat de begroting:

- voor 15 jaar past binnen de externe ratio's, én
- voor de eerste 5 prognosejaren ook voldoet aan de interne normen. De interne signaalwaarden zijn bedoeld als waarschuwingssignalen en zijn geen harde interne normen.

Investeringsbudgetten

Op basis van de kasstroomprognose over 2025 bedraagt de lening portefeuille ultimo 2025 € 460 miljoen . Dit komt voor de eerste vijf prognosejaren neer op een maximale financieringsruimte van € 240 miljoen. Voor de periode daarna is op basis van de begroting 2025-2039 de ontwikkeling van de ICR de beperkende factor. Op het moment dat de ICR door de 1,54 gaat is de lening portefeuille toegenomen naar € 1.000 miljoen. Bij gelijkblijvende omstandigheden zorgen de bovenstaande randvoorwaarden voor de onderstaande investeringsbudgetten:

Periode	Investeringsruimte
2026-2030	€ 240 miljoen
2031-2040	€ 300 miljoen

Bijlagen

Het proces start met de in dit document opgenomen uitgangspunten en parameters en gaat uit van onderlinge afstemming en werken binnen de gestelde kaders.

Stap	Omschrijving	Initiatief	Indicatie planning	Bespreking - besluit
1	Kadernotitie Denk aan: o.a. Doelstellingen voor begrotingsjaar en meerjarenbegroting i.r.t. strategie, financieel sturingskader en randvoorwaarden	Bestuur - Bestuursadviseur	8 april: concept bespreken in MT; 23 april: bespreken concept met HBV's 29 april: vaststellen in DO; 14 mei: Bespreken in AC	P&C- MT- HBV's - DO - AC
2	Vaststellen uit te werken begrotingsscenario's	P&C	1 april - 15 mei	Werkgroep
3	Ophalen en analyseren afdelingsplannen (o.a. formatie FTE en aanvraag aanvullende budgetten)	P&C - MT	1 mei - 15 mei: uitvraag templates	P&C - MT
4	Toelichting begrotingsscenario's en keuze maken voor aanvangsscenario	MT	17 juni	MT
5	Voorbespreking begroting	Bestuur - Bestuursadviseur	23 juni	HBV's
6	Opstellen meerjaren- deelbegrotingen	MT en afdelingen	5 juli - 30 augustus	Binnen teams
7	Presentatie aanvangsscenario, gevoeligheidsanalyses en eventuele aanpassingen MJB 2026-2040	Alle betrokkenen	9 september	MT -DO - P&C
8	Vaststellen definitieve begrotingsscenario	Alle betrokkenen	23 september	MT -DO - P&C
9	Verwerking deelbegroting tot definitief conceptbegroting	P&C - MT	23 september - 1 oktober	MT - DO
10	Bespreken conceptbegroting met HBV's	MT	3 oktober; versturen concept 20 oktober; Bespreken concept	HBV's
11	Besluitvormingstraject	Bestuur en MT	28 oktober: Bespreken DO november: Bespreken Auditcommissie 26 november: Goedkeuring RVC	MT-DO-AC-RvC
12	dPi indienen	P&C	Vóór 1 december	DO
13	Presenteren jaardoelen managers	MT	16 december	MT

HUURVERHOGING VERSUS INFLATIE

omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	totaal
inflatie	0,30%	1,40%	1,60%	2,60%	1,30%	2,70%	11,60%	4,10%	3,30%	3,20%	32,10%
huurverhoging	0,60%	0,30%	1,40%	1,70%	2,70%	1,80%	1,70%	2,60%	5,30%	4,50%	22,60%
dvi huurinkomsten	€ 98.390	€ 99.692	€ 101.347	€ 102.680	€ 104.078	€ 104.857	€ 105.315	€ 106.780	€ 110.498		€ 933.637
huur 2016 + inflatie	€ 98.390	€ 99.767	€ 101.364	€ 103.999	€ 105.351	€ 108.196	€ 120.746	€ 125.697	€ 129.845		€ 993.356
verschil	€ 0	-€ 75	-€ 17	-€ 1.319	-€ 1.273	-€ 3.339	-€ 15.431	-€ 18.917	-€ 19.347		-€ 59.719
procentueel verschil	0%	0%	0%	1%	1%	3%	13%	15%	15%		6%

Toelichting financieel sturingskader

- **Solvabiliteit beleidswaarde (externe ratio)**

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen (gebaseerd op beleidswaarde). Dit geeft aan of Accolade op lange termijn aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. De solvabiliteit dient minimaal 30 procent te bedragen.

- **Interest Coverage Ratio (ICR) of rentedekkingsgraad (externe ratio)**

De ICR geeft aan in welke mate de te betalen rente kan worden voldaan uit de operationele kasstroom (exclusief rente). Het WSW stelt als minimale norm 1,4. Accolade hanteert een minimale norm van 1,54. Deze hogere ondergrens is bedoeld als buffer voor onverwachte tegenvallers, zodat tijdig geanticipeerd kan worden voordat de ondergrens wordt bereikt.

- **Loan to Value beleidswaarde (LTV) (externe ratio)**

De LTV geeft de verhouding weer tussen de omvang van de lening portefeuille en de beleidswaarde. De nieuwe beleidswaarde 2.0 berekening die met ingang van 2024 is ingevoerd is kent een voorgeschreven vaste disconteringsvoet van 4,17%. Hierdoor is de beleidswaarde minder gevoelig geworden voor externe marktschommelingen en daardoor minder onderhevig aan fluctuaties dan de oude methodiek. Als gevolg van deze aanpassing is de externe norm voor de LTV gedaald van 85% naar 70%.

- **Dekkingsratio (externe ratio)**

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de omvang van de lening portefeuille en de marktwaarde. De dekkingsratio mag niet meer dan 70 procent zijn.

- **Rentelasten ten opzichte van de bruto huuropbrengsten (interne norm)**

Ondanks dat wij ons houden aan de eerdergenoemde basisprincipes zien wij dat door de grote opgave de rentelasten een steeds groter deel van de totale exploitatielasten omvatten. Om een onderling gezonde verhouding tussen de exploitatielasten te houden heeft Accolade de verhouding van de rentelasten ten opzichte van de bruto huuropbrengsten gemaximeerd op 20%.

- **Beïnvloedbare bedrijfslasten ten opzichte van bruto huuropbrengsten (interne norm)**

Een belangrijk aandachtspunt op de realiseerbaarheid van de begroting is de toetsing van de beïnvloedbare bedrijfslasten en de ontwikkelingen daarvan ten opzichte van de bruto huuropbrengsten. De beïnvloedbare bedrijfslasten mogen maximaal 17,5 procent van de bruto- jaarhuur bedragen. Hier wordt actief op gestuurd en zorgt ervoor dat de ingediende afdelingsbudgetten kritisch worden beoordeeld op zowel realiseerbaarheid als doelmatigheid van de plannen en inzet van middelen.

- **Minimale operationeel kasstroomresultaat (interne norm)**

Voor de instandhouding van het businessmodel van Accolade is het sturen en/of beïnvloeden van de operationele kasstroom van essentieel belang. Door enerzijds politieke beslissingen om de huren te verlagen en de grote impact van prijs- en bouwkostenstijging en anderzijds vanwege hogere financieringslasten om uitvoering te kunnen geven aan de Landelijke Prestatieafspraken zien wij dat de operationele kasstroom onder druk staat. Accolade hanteert een minimale operationele kasstroomresultaat van € 20 miljoen.

- ***Uitgaven onrendabele investeringen bestaand bezit***

De ingerekende uitgaven voor het onderhouden, verduurzamen en verbeteren (met uitzondering van PV-panelen) van het huidige woningbezit wordt getoetst aan het vastgestelde maximale budget per begrotingsjaar. Het betreft hier uitgaven waar geen volledige huurverhoging tegenover staat en is in lijn met de eerder beschreven basisprincipes. Voor 2026 is het budget vastgesteld op € 71,5 miljoen. Het budget wordt jaarlijks geïndexeerd middels de huursomstijging zoals deze is opgenomen in de Leidraad Economische Parameters.

- ***Nominaal schuldenplafond (interne norm)***

Om een gezonde financiële huishouding voor de middellange termijn te waarborgen acht Accolade het noodzakelijk om een maximum nominaal schuldenplafond van € 700 miljoen te hanteren. De lening portefeuille ultimo 2024 is € 421 miljoen. Op basis van de kasstroomprognose over 2025 bedraagt de lening portefeuille ultimo 2025 € 460 miljoen. Dit komt neer op een maximale financieringsruimte van € 240 miljoen voor de eerste vijf begrotingsjaren.

- ***Terugverdiëntijd Leningen (interne signaalwaarde)***

Deze ratio geeft de verhouding weer van de operationele kasstroom ten opzichte van de nominale schuld. Het geeft weer hoeveel jaar het duurt om met de operationele kasstroom de lening portefeuille terug te betalen. In het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw/WSW is de (officieuze) norm vastgesteld op 35 jaar.

Het betreft hier een signaalwaarde omdat voor een acceptabele verhouding tussen schuld en operationele kasstroom per DAEB-woning ook de kwaliteit en ouderdom van het bezit in relatie tot de hoogte van de operationele kasstroom een belangrijke factor is om rekening mee te houden. Anders gezegd: een overschrijding van de signaalwaarde kan acceptabel zijn omdat het gepaard gaat met de verjonging en dus het verlengen van de economische levensduur van het bezit.

- ***Nominale schuld per DAEB-woning (interne signaalwaarde)***

Afhankelijk van de omvang van de operationele kasstroom zullen investeringen in nieuwbouw, sloop-/ nieuwbouw en grootschalige renovaties leiden tot een toename van de schulden. Afhankelijk van de toename in het bezit zal dit in meer of mindere mate leiden tot een toename in de schuld per DAEB-woning. Accolade hanteert als signaalwaarde een bedrag van € 40.000 per DAEB-woning.

- ***Jaarlijkse maximale toename lening portefeuille (interne signaalwaarde)***

Daarnaast leidt het aantrekken van nieuwe financieringen en herfinancieringen ook tot een verhoogd renterisicoprofiel. Het huidige gemiddelde renterisico, inclusief de roll-over lening, is 11% per jaar voor de komende 10 jaar. Exclusief de roll-over lening is het renterisico de komende 10 jaar zo'n 6%. Het WSW hanteert een maximale norm voor het renterisicoprofiel van 15%. Dit betekent een maximale toename van de lening portefeuille van € 30 miljoen per jaar.