

# Tertiaal Rapportage Accolade

1<sup>e</sup> tertiaal 2024



**accolade**

helemaal  
je eigen plek

# Inhoudsopgave

---

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>Managementsamenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1. Operationele activiteiten</b>	<b>6</b>
1.1 Kostenverdeelstaat	6
1.2 Toelichting kostenverdeelstaat	7
<b>2. Investerings en desinvesteringen</b>	<b>9</b>
2.1 Verkoop bestaand bezit	9
2.2 Verkoop niet-woningen	10
2.3 Overzicht van de wijzigingen	10
2.4 Projecten in uitvoering/ opgeleverd en projecten in besluitvormingsfase	11
2.5 Evaluatie opgeleverde projecten 2023	12
2.6 Duurzaamheid	12
2.7 Inzicht mogelijke verwerving nieuwbouwlocaties	13
2.8 Grondenbank	16
<b>3. Financieringsactiviteiten</b>	<b>17</b>
3.1 Roll over lening 177	17
3.2 Renteconversies	17
3.3 Eindaflossingen	17
3.4 Herfinancieringen	17
3.5 Financieringsbehoefte	18
<b>4. Governance activiteiten</b>	<b>20</b>
4.1 Informatiebeveiliging en dataprotectie	20
4.2 Governance, Risk & Compliance	22
4.3 Ziekteverzuim, FTE en vacatures	26
<b>Bijlage 1</b>	<b>28</b>
1 Toelichting op de kostenverdeelstaat	28

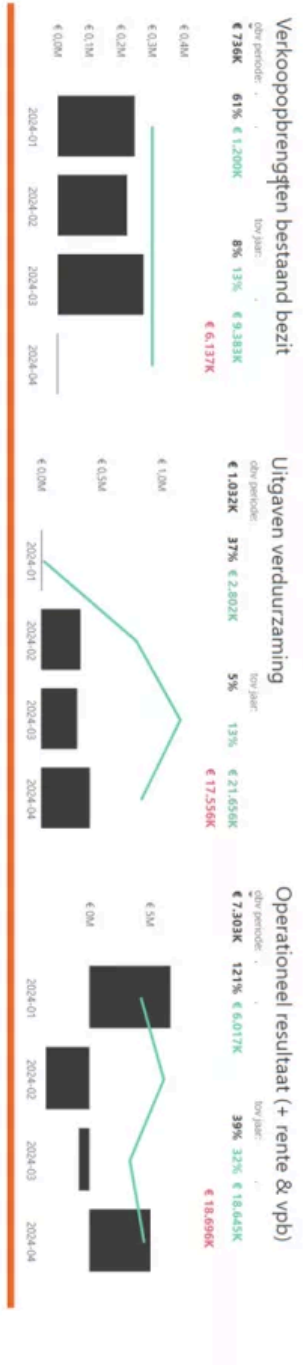
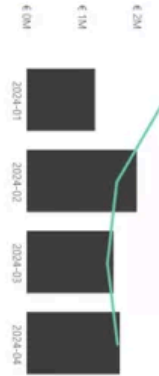
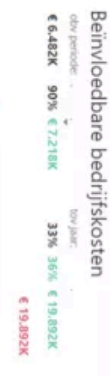
---

# Managementsamenvatting

**Grootboek** Realisatie Begroting Prognose

Jaar: 2024 Tertiaal: 01 Maand: Alle

**accolade**



### *Beïnvloedbare bedrijfskosten*

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

	2024	2023	2022	2021
Bruto huuropbrengsten	110.670K	108.024K	106.528K	104.786K
Beïnvloedbare bedrijfslasten	19.892K	17.577K	16.814K	15.142K
<b>% t.o.v. jaarhuur</b>	<b>18,0%</b>	<b>16,3%</b>	<b>15,8%</b>	<b>14,5%</b>

Zoals bovenstaand inzichtelijk is stijgen de beïnvloedbare bedrijfslasten sneller dan de huuropbrengsten. Dit heeft enerzijds te maken met stijgende kosten als gevolg van de hoge inflatie, anderzijds stegen de huuropbrengsten minder snel en kreeg de sector in 2021 en 2023 te maken met een wettelijke huurverlaging. De verwachting voor 2024 op basis van de begroting is dat Accolade uit komt op 18,0%. De norm van 16,67% is geëvalueerd en met ingang van 2025 wordt deze aangepast naar 17,5%. Daarnaast is besloten om de uitgaven aan derden in het kader van leefbaarheid niet meer ten laste te brengen van de beïnvloedbare bedrijfslasten.

De beïnvloedbare bedrijfslasten vallen in T1 ruim € 600K lager uit dan begroot. Dit wordt onder andere veroorzaakt door lagere uitgaven aan ICT en personeelskosten. Met betrekking tot de ICT kosten zal nader onderzoek plaatsvinden op het seizoen patroon van de verwachte kosten. De verwachting is dat de jaarbegroting volledig wordt uitgevoerd in 2024, hierdoor is geen prognose aanpassing ingerekend. De personeelslasten zijn lager dan begroot als gevolg van een lager aantal fte dan begroot. Dit wordt gecompenseerd doordat de cao loonstijging was begroot op 8,5% en dit in werkelijkheid 10% is geworden (inclusief een eindejaarsuitkering van 2%).

### *Onderhoud*

De prognose voor de onderhoudskosten is met € 400K verhoogd. Het contractonderhoud planmatig is in 2024 niet juist begroot. Het contract met Breman voor CV onderhoud is gesplitst, een deel wordt uitgevoerd door Feenstra. Deze splitsing heeft tot hogere kosten geleid die niet waren begroot.

### *Verkoopopbrengsten*

De verkoopopbrengst is fors lager dan begroot in T1, namelijk 61%. Dit heeft er enerzijds mee te maken dat het lastig is om te voorspellen hoeveel verkopen in een bepaalde periode gaan vallen. Daarnaast is de verwachting dat de twee complexmatige verkopen € 5,5 mln. gaan opleveren, in de begroting was echter € 6,7 mln. opgenomen. Hierbij is belangrijk te vermelden dat één complexmatige verkoop een activa-passiva transactie betreft. Dit wordt niet als verkoop gezien en zien we dus niet volledig terug in de kasstroom. Voor een deel van de afgesproken prijs wordt een lening uit onze portefeuille overgedaan aan Thus Wonen. Het overige deel, zo'n 1,2 miljoen, wordt aan ons overgemaakt. In T2 gaan we nader in op de juiste verwerking van deze transactie in de administratie.

### *Uitgaven verduurzaming*

Voorgaand jaar werd duidelijk dat het naar de Standaard brengen van de woningen minder kost dan vooraf werd gedacht. De begroting 2024 was op dat moment al opgesteld. Dit leidt in 2024 tot een prognose verlaging bijna € 2,6 mln.

Met betrekking tot de zonnepanelen is de prognose voor 2024 nog onzeker. Dit wordt veroorzaakt doordat Liander het netwerk niet overal klaar heeft om zonnepanelen te plaatsen. Zij hebben aangegeven dat het wel door kan gaan bij complexen met minder dan 20 woningen. Vastgoed is nu bezig om te onderzoeken of het budget nog bij complexen met minder dan 20 woningen kan worden belegd in 2024. Voorzichtigheidshalve wordt de prognose met € 1,5 mln. verlaagd. Daarnaast zullen vanwege deze vertraging nagenoeg alle uitgaven in T3 plaatsvinden.

#### Ratio's

Volgens de huidige prognose voldoet Accolade ultimo 2024 ruim aan de ICR en de LTV. Ook vallen de rentelasten ten opzichte van de huuropbrengsten binnen de norm van 20%. Daarentegen is de verwachting dat Accolade niet kan voldoen aan de minimale operationele kasstroom van € 20 mln. Dit was al bekend bij het opstellen van de begroting 2024 en is toen, eenmalige, geaccepteerd.

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

Onderstaand zijn de ratio's weergegeven versus de minimumnormen van het WSW en de eigen gedefinieerde normen.

	Prognose 31-12-2024	Norm Accolade	Norm WSW
ICR	2,21	> 1,54	> 1,40
LTV Beleidswaarde	37%	< 70%	< 85%
Operationele kasstroom (€ mln.)	16	20	nvt
Rentelasten in % huur	12%	< 20%	nvt

- De ICR (prognose per 31-12-2024) komt uit op 2,21 hetgeen voldoet aan de WSW-norm;
- De norm voor de LTV Beleidswaarde is door AW/WSW verhoogd naar 85%. Accolade houdt 70% aan als interne norm. Met de prognose van 40% voldoet het aan de (interne) norm.
- De prognose van operationele kasstroom is per 31 december 2024 € 16 mln. positief.

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

De verwachte operationele kasstroom voor 2024 is op dit moment € 16 mln. Dit wordt veroorzaakt doordat in de kasstromen van januari een relatief groot bedrag van onderhoud zit vanuit december 2023. Dit zorgt ervoor dat de verwachte operationele kasstroom uit de begroting van € 18 mln. wordt verlaagd met € 2 mln. De verschuiving van € 2 mln. wordt deels veroorzaakt door facturen uit december die worden betaald in januari. Daarnaast betreft dit ook btw op onderhoud over het 4<sup>e</sup> kwartaal 2023, dit is naar verwachting een miljoen hoger dan wat vanuit het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2024 over zal lopen naar 2025.



## 1.2 Toelichting kostenverdeelstaat

### *A3 Overige opbrengsten*

De overige opbrengsten zijn in T1 hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de problematiek met de warmtepompen in de nieuwbouwwoningen aan de Geelgorsstraat. Accolade heeft hier veel werk van. Er is met de aannemer overeen gekomen dat Accolade de gemaakte uren voor deze problematiek mag doorbelasten. Er is tot nu toe zo'n € 25K doorbelast. Daarnaast zijn er ook nog € 7K extra opbrengsten als gevolg van een verzekeringskwestie rondom diverse kleinere schadegevallen.

### *B2 Personeelskosten*

In de begroting 2024 is een cao-stijging van 8,5% meegenomen voor de salariskosten. In werkelijkheid is dit uitgekomen op 10% en een eindejaarsuitkering van 2%. De prognose wordt echter niet aangepast, omdat het verwachte aantal fte voor dit jaar lager blijft dan in de begroting was opgenomen. Op 1 mei had Accolade 161 van de 170 begrote fte's in dienst en waren er openstaande 2 vacatures.

### *B6 Kantoorkosten*

De kantoorkosten wijken in T1 31% af van de begroting, zo'n 500K. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de kosten m.b.t. IT. Er wordt in T2 onderzocht in hoeverre dit wordt veroorzaakt door het ingerekende seizoen patroon van de begrote kosten. Op dit moment is 50% van de jaarbegroting uitgegeven, de verwachting is dat de begroting in 2024 volledig wordt gerealiseerd. Er wordt daarom geen prognose aanpassing gedaan op de jaarbegroting.

### *B7 Algemene kosten*

Het is inmiddels bekend dat de Obligoheffing voor 2024 € 120K zal bedragen. Dit is € 450K lager dan is begroot. De prognose voor de algemene kosten wordt daarom met € 450K verlaagd.

### *B9 Onderhoud*

De prognose voor de onderhoudskosten is met € 400K verhoogd. Het contractonderhoud planmatig is in 2024 niet juist begroot. Het contract met Breman voor CV onderhoud is gesplitst, een deel wordt uitgevoerd door Feenstra. Deze splitsing heeft tot hogere kosten geleid die niet waren begroot.

### *C Financiële baten en lasten*

De realisatie van de financiële baten en lasten wijken bijna € 500K of ten opzichte van de begroting. Dit wordt enerzijds verklaard door de boeking van de transitorische rente, die eind van het jaar weer tegen wordt geboekt. Dit zorgt voor een vertekend beeld. Daarnaast is in de begroting een aannames gedaan voor de rentelasten op de roll-over lening. Er is tot dusver minder opgenomen, waardoor de rentelasten lager uitvallen. Aangezien dit geen zekerheid geeft voor de rest van het jaar, wordt de prognose op dit moment nog niet aangepast.

### *D Verkoopresultaat*

De gemiddelde verkoopprijs 13% hoger dan begroot. Daarentegen is de gemiddelde boekwaarde van de verkopen ook hoger dan begroot. Hierdoor wijkt het verkoopresultaat € 400K af van de realisatie. De verwachte verkoopopbrengst van de complexmatige verkopen valt lager uit dan begroot. De jaarprognose voor het verkoopresultaat wordt daarom verlaagd van € 5.114K naar € 3.688K. In hoofdstuk 3 worden de verkopen verder toegelicht.

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

## 2. Investerings en desinvesteringen

### 2.1 Verkoop bestaand bezit

Een financieringsbron voor het kunnen realiseren van nieuwbouw is de verkoop van woningen uit het eigen bezit. Onderstaand is de realisatie (DAEB en Niet-DAEB) tot en met T1 2024.

	Realisatie	Prognose	Begroting	R/B%
Totaal aantal woningen	3	11	11	27%
Opbrengst per woning	245.500	217.000	217.000	113%
<b>Totale opbrengst woningen</b>	<b>736.500</b>	<b>2.387.000</b>	<b>2.387.000</b>	<b>31%</b>
Complexmatige verkoop	0	3.500.000	6.746.000	-100%
<b>Totale opbrengst</b>	<b>736.500</b>	<b>5.887.000</b>	<b>9.133.000</b>	<b>8%</b>

De gemiddelde verkoopopbrengst per woning in T1 2024 is uitgekomen op € 245.500. Dit is 13% hoger dan begroot. Aangezien de realisatie van de totale opbrengst woningen in lijn ligt met de begroting, wordt de prognose voor 2024 niet aangepast. Op dit moment staan er nog 4 woningen te koop.

In 2024 vinden twee complexmatige verkopen plaats. De complexmatige verkoop in Zwaagwesteinde betreft een activa-passiva transactie. Dit betekent dat voor een deel van de afgesproken prijs een lening wordt overgedaan aan Thus Wonen. Het verschil hiertussen wordt verantwoord onder de verkoopopbrengsten. Naar verwachting wordt dit complex verkocht voor € 3,2 mln. en wordt een lening van 2 mln. overgedaan aan Thus wonen. Het verschil van €1,2 mln. wordt naar verwachting verantwoord onder de verkoopopbrengsten, in T2 wordt dit definitief afgestemd met de accountant. De overdracht van het complex aan de Rijksstraatweg in Burgum vindt naar verwachting eind 2024 plaats. Hier is een prijs overeengekomen van € 2,3 mln. De prognose van complexmatige verkopen wordt daarom aangepast van € 6,7 mln. naar € 3,3 mln.

De in 2024 verkochte woningen staan langer leeg dan Accolade voor ogen heeft. Eén woning heeft bijna een jaar leeg gestaan tot en met de overdracht, dit beïnvloedt het gemiddelde flink. Desondanks overschrijden wij de maximale norm van 120 dagen ook bij de andere twee verkochte woningen. Dit verdient nader onderzoek, in T2 wordt hier aandacht aan besteed. In de T2 rapportage zal hier een terugkoppeling op komen.

	Realisatie	Norm
Verkoopprijs t.o.v. taxatiewaarde	104%	minimaal 100%
Verkocht onder taxatiewaarde	0	0
Totaal dagen verkoop*	239	maximaal 120

\* Aantal dagen vanaf leegstand tot en met overdracht

## 2.2 Verkoop niet-woningen

De strategie voor het niet-woningbezit (o.a. commerciële ruimte, garageboxen) is een afbouwstrategie in de periode van 15 jaar. Tot dusver zijn er nog geen verkopen geweest in 2024.

	Realisatie	Jaarprognose	Begroting	R/J%
Opbrengst BOG/MOG/ZOG	0	250.000	250.000	0%
Opbrengst grond	0	0	0	-
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>0%</b>

## 2.3 Overzicht van de wijzigingen

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

	Woningen	Complexmatige verkoop	Overig	Jaarprognose	Jaarbegroting
Verkoopopbrengst	2.387.000	6.746.000	250.000	6.137.000	9.383.000
Boekwaarde	-1.430.000	-2.760.000	0	-4.190.000	-4.190.000
Verkoopkosten	-73.000	0	-6.250	-79.250	-79.250
<b>Verkoopresultaat</b>	<b>884.000</b>	<b>3.986.000</b>	<b>243.750</b>	<b>1.867.750</b>	<b>5.113.750</b>

De jaarprognose van het verkoopresultaat van € 1.687.750 is exclusief het resultaat verkoop onder voorwaarden (VOV) van € 87.000. Dit resultaat is niet begroot.

## 2.4 Projecten in uitvoering/ opgeleverd en projecten in besluitvormingsfase

### Oplevering:

In T1 zijn de 8 woningen van de Stationsweg opgeleverd.

### In uitvoering:

Per 30 april 2024 zijn van de onderstaande projecten realisatie-besluiten genomen. In T1 zijn geen realisatie-besluiten genomen.

	Locatie	Projectnaam	Type	Opl.	Aantal	R-besluit	Begroting	Besteed	Te besteden	Prognose	Besteed/ prognose %
1	Drachten	Geelgorsstraat	SL/NB	2023-3	40	8.241.000	8.241.000	7.983.000	258.000	8.241.000	97%
2	Drachten	Stationsweg	Inbreiding	2024-3	8	2.095.000	2.095.000	2.010.000	85.000	2.095.000	96%
3	Drachten	De Tuinen	Inbreiding	2024-5	17	4.486.000	4.486.000	3.330.000	1.156.000	4.486.000	74%
4	Joure	De Scharcamp/ De Finne	SL/NB	2024-6	46	11.684.000	11.684.000	8.658.000	3.026.000	11.684.000	74%
5	Heerenveen	Azaleastraat	SL/NB	2024-6	24	5.559.000	5.559.000	3.087.000	2.472.000	5.559.000	56%
6	Drachten	Vrijburgh fase 2	Inbreiding	2024-9	20	4.844.000	4.844.000	1.122.000	3.722.000	4.844.000	23%
7	Jubbega	Gentiaansingel / K. Molweg	SL/NB	2025-12	11	2.747.000	2.747.000	277.000	2.470.000	2.747.000	10%
8	Drachten	De Bank	Renovatie	2025-5	213	13.304.000	13.304.000	2.628.000	10.676.000	13.304.000	20%
9	Sneek	Furmerusflats	Renovatie	2025-5	192	9.572.000	9.572.222	523.000	9.049.000	9.572.222	5%
						<b>62.532.000</b>	<b>62.532.000</b>	<b>29.843.000</b>	<b>32.689.000</b>	<b>62.532.000</b>	<b>48%</b>

Bij de nieuwbouwprojecten de Tuinen, Scharcamp/ de Finne en Azaleastraat wordt er volop gebouwd in T1. Bij nieuwbouwproject Vrijburgh zijn de bouwwerkzaamheden net begonnen. De Bank en Furmerusflats zijn renovatieprojecten.

De opleverdatum is bij de volgende projecten opgeschoven/ingekort ten opzichte van T3 2023:

- Gentiaansingel / K. Molweg wordt in december 2025 opgeleverd (i.p.v. september 2024). Er is hier sprake van beroep en bezwaar. In de vorige T rapportage was al uitstel van oplevering tot juni 2025 gecommuniceerd, dit is nu verder opgeschoven naar december 2025.
- Vrijburgh fase 2 wordt opgeleverd in november 2024 (i.p.v. september 2024). In de vorige T rapportage was de oplevering aangepast van december 2024 naar september 2024, vanwege een kortere bouwperiode dan verwacht. Inmiddels is bekend geworden dat de afwerkingsgevels niet op tijd geleverd kunnen worden, waardoor de verwachte oplevering wordt verschoven naar november 2024.

### Ontwikkelbesluit:

Een werkgroep heeft het afgelopen jaar gewerkt aan het in kaart brengen en optimaliseren van de werkprocessen van investeringsprojecten. Het project heet "Grip op investeringen". Een ontwikkelbesluit is een voortvloeiend daaruit. Dit ontwikkelbesluit wordt genomen tussen het initiatief- en realisatiebesluit. Door deze gefaseerde aanpak wordt de voorspelbaarheid vergroot en risico's beter beheerst. Inmiddels zijn er een aantal ontwikkelbesluiten genomen.

### Initiatiefbesluit:

In T1 zijn geen initiatiefbesluiten genomen. Hieronder volgt een schema met de genomen initiatief- en ontwikkelbesluiten.

Project	Projectnaam	Oplevering		Investering					
		Aantal	Opl	Verwachte datum R-besluit	Datum I-besluit	I-besluit	Datum O-besluit	O-besluit	
1	P21569	Experiment Schoolstraat	8	2025	T3-2024	nov-21	2.742.000	nov-23	2.900.000
2	P31431	Wyldehoarne	28	2026	T3-2024	feb-22	6.030.000	apr-24	6.710.000
3	P31432	Sevenwolden	13	2027	T1-2025	feb-22	3.015.000		
4	P41435	Van Harinxmaland	28	2025	T2-2024	dec-21	5.628.000	sep-23	7.190.000
5	P51584	Wetterwille	30	2027	T1-2025	nov-22	7.779.000	jan-24	7.779.000
6	P21572	Skoatterwald	32	2026	T2-2024	okt-23	9.364.000		
7	P51588	De Drift	20	2027	T3-2024	okt-23	7.483.000		

## 2.5 Evaluatie opgeleverde projecten 2023

In 2023 zijn de laatste 24 woningen van de Geelgorsstraat opgeleverd. Door problemen met de warmtepomp is de laatste termijn niet betaald aan de aannemer. Het project is financieel nog niet afgewikkeld. Een evaluatie kan daardoor niet plaatsvinden. Dit volgt nog op een later moment.

## 2.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat bij Accolade hoog in het vaandel. Hieronder wordt de voortgang per 30 april 2024 met betrekking tot de energiestaat van de huurwoningen\* weergegeven:

- Het aantal woning dat een afgemeld of geregistreerd energielabel B of beter heeft, is t.o.v. 31-12-2023 met 90 toegenomen.
- De gemiddelde 'huidige' EP-2 is ten opzichte van 31-12-2023 verbeterd van 182 naar 179. Het gemiddelde 'huidige' energielabel blijft hiermee B.
- Het aantal woningen dat voldoet aan de 'Standaard'\*\*\* is gestegen van 1.761 (31-12-2023 11,4%) naar 1.790 (11,6%).
- Het normatieve elektraverbruik is t.o.v. 31-12-2023 gelijk gezakt van 680 kWh per vhe per jaar (31-12-2023) naar 672 kWh per vhe per jaar. Door het toenemen van elektrische verwarmingstoestellen (warmtepompen, infrarood etc.) is de verwachting dat dit in de komende jaren stijgt.
- Het normatieve gasverbruik is t.o.v. 31-12-2023 gezakt van 1.531 m3 per vhe per jaar naar 1.516 m3 per vhe per jaar.
- Door het isoleren en afnemen van gasgestookte verwarmingstoestellen (cv, cv-combi) zal dit in de komende jaren verder dalen.

In het eerste tertiaal is een verbetering te zien t.o.v. 31 december 2023. Tegelijkertijd constateren we een achterstand in het verwerken van data en het registreren van woningen door Socotec (Invent). Over het inhalen van de achterstand 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.

## 2.7 Inzicht mogelijke verwerving nieuwbouwlocaties

projectletter	gemeente	omschrijving	indicatie aantal VHE	1e contact	stand van zaken
a	Smallingerland	Diverse inbreidingslocaties	69	2021-Q4	De gemeente, WoonFriesland en Accolade hebben 19 mei 2022 een convenant gesloten over de realisatie van sociale huurwoningen in Drachten. Het gaat om 300 woningen in de periode tot 2030. In het convenant zijn sommige locaties al aan WoonFriesland of Accolade toebedeeld. Vier projecten in dit convenant zijn opgenomen op de projectenplanning: De Tuinen (17), Wetterwille (25), De Drift (20) en Vrijburgh (20). Aan Accolade zijn voorlopig toebedeeld: Hunze (16), 3 lokaties in De Swetten (53). De stand per 18-1-2024 is de volgende: De Tuinen oplevering mei 2024, De Drift worden 25 woningen. Aanbesteding is in voorbereiding. Vrijburgh start bouw 31 maart 2024 oplevering 13 september 2024. Voor de Hunze en de Swetten geldt inderdaad de vertraging met 1 jaar richting 2026 zoals eerder gemeld. Daarbij is het onzeker is of we de 53 grondgebonden woningen in de Swetten kunnen bouwen. Dit gezien het open planproces en participatie die de gemeente met de buurt gestart is. In mei/juni 2024 verwachten we hiervan de uitkomsten.
b	Súdwest Fryslân	Diverse inbreidings- en herontwikkelingslocaties	niet bekend	2021-Q2	Sinds het tweede kwartaal van 2021 zijn de gemeente, Accolade, WoonFriesland en Elkien in gesprek over toevoeging van sociale woningbouw in Sneek. De gemeente heeft een scan van de stad uitgevoerd naar mogelijke inbreidings- en herontwikkelingslocaties. Er is echt nog sprake van een verkenning. Veel lokaties hebben weinig ontwikkelperspectief vanwege stedenbouwkundige belemmeringen of eigendom van derden. Tot op heden heeft dit niet geleid tot nieuwe locaties voor nieuwbouw in Sneek. De aanbesteding van 28 woningen op de uitbreidingslocatie Van Harinxmaland is wel gestart.
c	Heerenveen	Inbreiding op locatie nabij Veldschans en Stadion	50	2021-Q4	Bouwbedrijf Van Wijnen heeft een ontwikkelrecht op de locatie nabij het Abe Lenstra Stadion. Dit is een locatie tegen het centrum gelegen; grenzend aan bezit van ons. Een deel van de te ontwikkelen woningen wordt sociale huur. Van Wijnen heeft Accolade gevraagd mee te denken over inrichting van het plan en woonprogramma. De afdeling Wijken en Buurten gaat iemand afvaardigen om deel te nemen in de projectgroep. Dit zal starten in 2022. Tot op heden is er geen nieuws rondom dit project. We verwachten op korte termijn niet in bespreking te komen met Van Wijnen over de locatie nabij het Abe Lenstra Station. Accolade is wel in gesprek met van Wijnen over de koop van 50 demontabele woningen aan de Pastorielaan in Heerenveen. Daarbij is gebleken dat dit project financieel niet haalbaar is en zeer risicovol. We zien daarom af van dit project.

projectletter	gemeente	omschrijving	indicatie aantal VHE	1e contact	stand van zaken
d	Súdwest Fryslân	Locatie Waterstad (aan ringweg)	24	2022-Q1	De gemeente heeft aan WoonFriesland en Accolade een locatie aan de ringweg in Sneek onder de aandacht gebracht. Op de locatie worden in totaal 72 woningen gerealiseerd, waarvan 24 in de sociale huur. Het gaat om deze 24 appartementen. De ontwikkeling is risicovoller dan gemiddeld. Dat heeft te maken met: geluidsoverlast en stikstofproblematiek vanwege de ringweg, beeldkwaliteit ivm entree van de stad en grond c.q. fundering vanwege de directe ligging aan het water. Ook de kaden etc speelt een rol. Wij hebben aangegeven belangstelling te hebben voor de turn-key oplevering van 24 woningen onder onze investeringscondities. Alternatief is dat de gemeente de genoemde risico's kwalificeert, zodat de financiële consequenties vooraf te overzien zijn. De gemeente is nu intern e.e.a. te onderzoeken. Geen verder nieuws over dit project.
e	Waadhoeke	Vlietstra locatie Harlingerweg 49 te Franeker	8	2022-Q2	De gemeente de Waadhoeke heeft ons in contact gebracht met een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar is eigenaar van een locatie waar woningbouw wordt beoogd. Het gaat om de oude Vlietstralocatie aan de Harlingerweg 49 in Franeker; tegenover het gemeentehuis. De ontwikkelaar heeft een programma ontwikkeld met en bepaalde (beeld)kwaliteit; ook met een knipoog naar het industriële verleden. De vraag is of dit mogelijkheden biedt voor ons woonprogramma. Wij hebben referentieobjecten aangeleverd. De ontwikkelaar kijkt of dit inpasbaar is in zijn ontwikkelvisie. De gemeente zou graag zien dat sociale huur in het plan wordt ingebracht; misschien wel tegen een financiële compensatie richting ontwikkelaar. Op 7-10-2022 hebben we een tweede overleg met gemeente en ontwikkelaar gehad. Er ligt nu een schetsplan waarin 8 sociale huurwoningen zijn ingetekend. Ter compensatie krijgt de ontwikkelaar een extra verdieping op één van de appartementencomplexen. Aan ons de vraag of wij mee willen met deze 8 woningen. 14-10-2022 stemmen we dit af met de directie. De directie is akkoord met een verdere verkenning. De afdeling Ontwikkeling doet deze verkenning namens Accolade. Door vertraging bij de ontwikkelaar verwachten we het IB in Q1 2024.
f	Smallingerland	Vrijburgh fase 3	16	2022-Q2	Accolade heeft een grondpositie in Vrijburgh fase 3. De gemeente wil deze fase voorbereiden. We zijn met de gemeente in gesprek over de invulling van onze grondpositie. Ons perceel wordt -gelet op de rafelige vorm- geschikt gevonden voor waterberging. Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden voor 16 tiny houses die los, versnipperd over het terrein worden gesitueerd. Een haalbaarheidsonderzoek is inmiddels opgestart waarin een aantal scenario's worden uitgewerkt waaronder de verkoop van de grond. De tinyhouse past niet in het beleid van Accolade dus zal verkoop of ruiling de beste optie zijn. We hebben een RB genomen om de gronden aan de gemeente te verkopen. Dit vindt in 2024 plaats.

projectletter	gemeente	omschrijving	indicatie aantal VHE	1e contact	stand van zaken
g	De Fryske Marren	Wyldehorne fase 2 in Joure	30	2022-Q4	De gemeente heeft ons in november 2022 uitgenodigd om kennis te nemen van de ontwikkelplannen in Wyldehorne, fase 2. De gemeente heeft ons geïnformeerd over hun voornemen om fase 2 in uitbreidingslocatie Wyldehorne in ontwikkeling te brengen. Er worden in fase 2 circa 109 woningen gebouwd, waarvan 30 sociale huur. Deze fase wordt circa 2025-2030 ontwikkeld. De vraag van de gemeente of wij belangstelling hebben voor deze 30 sociale huurwoningen hebben wij positief beantwoord. In 2023 krijgt dit een vervolg in de vorm van eerste verkennende gesprekken.
h	Súdwest Fryslân	Tinga Jumbo-locatie	7 tot 10		7 tot 10 te bouwen woningen in Sneek. Er lijkt weer schot in de zaak te komen, echter aansluiting energienet lijkt het plan te vertragen. Dit lijkt inmiddels goed te gaan. Bruzan actualiseerd de bestaande plannen. Bal ligt nu bij Bruzan.
i	Smallingerland	De Hunze	20		Zie ook smallingerland diverse locaties hierboven
j	Heerenveen	Heerenveen West	120	Q3-2023	De gemeente Heerenveen overweegt in samenwerking met de gemeente De Fryske Marren een AZC te plaatsen op grondgebied van Accolade. Tegelijk wil de Gemeente Heerenveen met Accolade en Heijmans (ook grondeigenaar) samen optrekken in de ontwikkeling van het gebied om dit rijp te maken voor woningbouw passend/volgend in hun ambitie om 2 to 3000 woningen toe te voegen voor 2030.
k	Sneek	Woudvaartskade	8	Q3-2023	Mogelijke aankoop van een te slopen complex aan de Woudvaartskade gelegen naast bestaand bezit. Onderzocht wordt voor welke prijs de positie overgenomen kan worden. Een complex met 8 nieuwbouw appartementen lijkt haalbaar, mits gunstige aankoopprijs.
l	Smallingerland	Drachten Centrumplan		Q1-2024	De gemeente is voornemens extra woningen (300) toe te voegen aan het centrum. Vergeleken met soortgelijke kernen heeft Drachten relatief weinig woningen in centrum. Er is in januari 2024 een verkennend gesprek geweest met de gemeente, Woonfriesland en Accolade. De toevoeging zal vooral bestaan uit appartementen. WF heeft belangstelling voor appartementen. Er wordt vanuit de gemeente een volgend gesprek geïnitieerd.
m	Heerenveen	Vlinderbuurt/Noordplot	120	Q4-2023	De gemeente wil ca 300 roningen waar van ca 120 sociale huur realiseren achter de vlinderbuurt (Noordplot) Eerder is er ook een verkenning geweest met Van Wijnen. Zie projectletter C. De gemeente wil daarbij een corridor naar het centrum realiseren, dus door de bestaande bouw/flats in de vlinderbuurt. Momenteel zijn er verkennende gesprekken met de gemeente of Accolade ook positie wil afnemen.

## 2.8 Grondenbank

Onderstaand is de specificatie van de Grondenbank weergegeven.

Project	grond/pand	vestiging	aankoop	bested			afgewaardeerd	saldo	strategie
				aankoopprijs	ontwikkeling	totaal			
21332 Heerenveen West	grond	Heerenveen	2002	2.782.119	71.123	2.853.242	2.180.132	673.110	verkoop tegen marktprijzen
51334 Folgerloane Nijtap	grond	Drachten	2003	592.245	51.190	643.435	337.405	306.030	aanhouden ivm verwachte waardeontwikkeling
51421 Oudega	grond	Drachten	2004	128.829	342	129.171	119.171	10.000	gaat in verkoop
51577 It Súd Hoff	grond	Drachten	2002	1.351.439	0	1.351.439	704.709	646.730	verkoop tegen marktprijzen
51578 It Súd Groen	grond	Drachten	2002	536.730	0	536.730	424.877	111.853	verkoop tegen marktprijzen
51579 It Súd Hoekstra	grond	Drachten	2002	1.991.383	0	1.991.383	1.611.094	380.289	verkoop tegen marktprijzen
51580 Gorredijk Huisman	grond	Drachten	2004	122.917	0	122.917	0	122.917	aanhouden ivm verwachte waardeontwikkeling
51581 Gorredijk Meesters	grond	Drachten	2004	2.711.169	0	2.711.169	0	2.711.169	aanhouden ivm verwachte waardeontwikkeling
61016 Ludinga Harlingen	grond	Heerenveen	2005	4.852.359	114.666	4.967.025	4.827.205	139.820	aanhouden en ontwikkelingen afwachten
<b>TOTAAL</b>				<b>15.069.190</b>	<b>237.321</b>	<b>15.306.511</b>	<b>10.204.593</b>	<b>5.101.918</b>	
				<b>98%</b>	<b>2%</b>	<b>100%</b>	<b>67%</b>	<b>33%</b>	

In het eerste tertiaal van 2024 zijn geen mutaties geweest. De grondpositie behorend bij Vrijburgh fase 3 is in dit overzicht opgenomen onder grondpositie 51334 Folgerloane Nijtap. Deze grondpositie wordt in 2024 verkocht voor zo'n € 350K. Hiertoe is inmiddels een bestuursbesluit genomen.

## 3. Financieringsactiviteiten

### 3.1 Roll over lening 177

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

Ultimo april 2024 hadden we € 12,8 mln opgenomen. Dit betekent dat er nog € 12,2 mln opgenomen kan worden.

### 3.2 Renteconversies

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

nr	bank	type lening	onderwerp	datum	bedrag	eindjaar	huidig	nieuw	verschil	afpraak	effect 1e jr
165	BNG	Basisrentelening	Opslag herziening, (vaste rente deel is 2,52)	2-apr	15.000.000		0,15%	0,21%	0,06%	Duur nieuwe opslag: 2 jaar	9.000
<b>TOT</b>					<b>15.000.000</b>						<b>9.000</b>

### 3.3 Eindaflossingen

Tot en met het 1e tertiaal van 2024 hebben er 2 eindaflossingen plaatsgevonden:

nr	bank	type lening	onderwerp	datum	bedrag	eindjaar	huidig	nieuw	verschil	afpraak	effect 1e jr
10	BNG	Annuitair	Vervroegde aflossing op datum renteherziening	2-jan	636.329		2,55%			Boete rente	6.363
13	BNG	Annuitair	Vervroegde aflossing op datum renteherziening	28-feb	568.442		2,46%			Boete rente	5.684
<b>TOT</b>					<b>1.204.771</b>						<b>12.047</b>

### 3.4 Herfinancieringen

Tot en met het 1e tertiaal van 2024 hebben er geen herfinancieringen plaatsgevonden.

### 3.5 Financieringsbehoefte

In de begroting 2024 is rekening gehouden met een financieringsbehoefte van € 58,4 miljoen in 2024. Hierbij is geen rekening gehouden met banksaldo ultimo 2023 van € 0,7 mln.

Eind 2023 is een nieuwe fixe lening aangetrokken van € 15 miljoen bij de NWB met stortingsdatum 15 januari 2024, tegen een rentepercentage van 2,857%.

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

#### Financieringsbehoefte volgens

**begroting 2024** **-58.574**

Mutatie Roll-Over -8.200

Aangetrokken leningen 15.000

Vervroegde aflossingen leningen

---

**6.800**

Lagere verkoopopbrengsten -4.583 Verkoop BOG en ZORG niets in planning, verkoop woning ambitie is niet haalbaar.

Opbrengst verkoop grond 350 Niet begroot, perceel grond Vrijburgh (positie uit grondbank)

VOV verkopen 622 Verkoop van panden die op balans stonden niet begroot

Lager sectorspecifieke heffing 470 Bij begroting verplicht tarief van 0,167%, werkelijke heffing 0,0297 van geborgd schuldrestant

Lagere uitgaven Vennootschapsbelasting 572 Saldo van ingediende aangifte 2022 en nieuwe voorlopige aanslag 2023

Lager uitgaven nieuwbouw 2.726 Doorschuiving kasstromen vanwege project vertragingen (Harinxmaland en Gentiaansingel)

Lagere uitgaven woningverbetering 2.479 Doorschuiving kasstromen vanwege project vertraging (Furmerusstraat)

Hogere uitgaven onderhoud -2.949 BTW planmatig onderhoud Q4 2023 en doorschuiving nog te betalen facturen vanuit 2023.

**-313**

Beginstand liquide middelen 1-1-2024 **750** bij begroting uitgegaan van begin stand 0

Overige kleine verschillen **-300**

Eindstand liquiditeitsprognose 31-12-2024 **-51.637**

Eind 2023 werd de Roll-Over lening nagenoeg volledig benut. Daarom is in december 2023 een lening aangetrokken van € 15 mln. met stortingsdatum 15 januari 2024. Hiermee is de flexibiliteit van de Roll-Over lening weer geborgd. Naar verwachting wordt er in 2024 nog € 52 mln. aan financiering aangetrokken.

## 4. Governance activiteiten

### 4.1 Informatiebeveiliging en dataprotectie

#### Toelichting

In de memo "Svz informatiebeveiliging Accolade v2023.T3" en voorgaande edities hebben we een beeld gegeven van informatiebeveiliging bij Accolade vanaf 2018 tot januari 2024. Deze memo beschrijft de ontwikkelingen op het gebied van informatiebeveiliging bij Accolade vanaf januari 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:

- Alle nog openstaande acties die voortkwamen uit de 4 security assessments en ISO/CIS-benchmarks in Azure zijn afgerond.
- Er is een vertaling van de nieuwe BIC 4.0 naar het bestaande beleidsdocument gemaakt
- Er is een eerste concept informatiebeveiligingsbeleid op strategisch niveau gemaakt en afgestemd met de procesverantwoordelijke en de manager financiën.
- Er is een voorstel voor de keuze hoe met cyberverzekering om te gaan gemaakt en behandeld door de directie.
- Er is een ontwerp gemaakt voor de inrichting van detectie van cyberaanvallen via een Security Operations Center (SOC).
- Er is een RfP-traject gestart voor het vinden van een geschikte leverancier voor deze SOC-dienstverlening.
- We hebben onze loginmethode van de volgende applicaties geharmoniseerd zodat MFA daarbij verplicht is:
  - o De digitaal onderteken app: ValidSign
  - o Onze HRM app: Nova Polaris
  - o Het woningzoekenden portaal: Zig WBS
- We hebben een onderzoek gedaan voor het toepassen van hardware-tokens voor het beter beveiligen van beheerdersaccounts. Wij hebben gereageerd op de verschillende risico's die voortkwamen door ontwikkelingen in techniek en in de woningcorporatiebranche (onder andere phishing aanvallen en pogingen tot besmettingen).

#### Voortgang Security Operations

Vorig jaar startte Accolade een proces voor de selectie van een leverancier voor Security Operations (SOC). De behoefte naar dienstverlening komt voort uit het onderzoek van KPN Security en geeft een oplossing voor de beperkte beschikbaarheid van de security specialisten van Accolade. Waar de security specialisten van Accolade vooral op kantoor tijden met dit onderwerp bezig zijn, worden cyberaanvallen veelal buiten deze tijden uitgevoerd. Ook is er bij deze dienstverleners gespecialiseerde software aanwezig waardoor deze aanvallen vroegtijdig kunnen worden opgespoord waar gespecialiseerde kennis voor nodig is om deze toe te passen.

De kosten van de reacties op de initiële aanvraag waren echter dusdanig hoog dat wij onze eisen opnieuw hebben moeten beoordelen. Met een beperkter pakket van eisen verwachten we nu wel passende dienstverlening te kunnen vinden. In mei zal de selectie voor een leverancier plaats vinden. Het is nog steeds de ambitie om deze SOC-dienstverlening medio juli in te voeren bij Accolade.

## **Wel of geen cyberverzekering?**

Op verzoek van de directie is er een advies gedaan door de Information Security Officer en de manager financiën over het wel dan wel niet afsluiten van een cyberverzekering. De conclusie is dat een verzekering en de kosten die voortkomen uit het voldoen aan alle criteria hiervan niet opwegen tegen de eventuele uitkering hiervan. Het advies is gegeven om prioriteit te geven aan het voorkomen van cyberincidenten en een goed incidentresponse proces in te richten. Dit advies is overgenomen door de directie.

## **Artificial Intelligence en SaaS-diensten**

Door de populariteit van Artificial Intelligence (AI) en Software as a Service (SaaS) diensten waarbij vooral bij gratis apps wordt het lekken van privacy gevoelige data of vertrouwelijke bedrijfsdata een steeds groter groeiend risico.

De volgende onderwerpen moeten daarbij worden onderzocht:

- Gebruik van de juiste licentievorm en inrichting zodat data binnen je eigen regie blijft.
- Gebruik van publieke informatiebronnen voor AI afbakenen.
- Toepassing van datahygiëne (opruimen wat je niet meer mag of wilt hebben).
- Correct gebruik van applicaties (gegevens op de juiste plek opslaan).
- Toepassen van (geautomatiseerde) gegevensclassificatie om datalekken te voorkomen.
- Waarheid en juistheid van informatie borgen (een versie van een bestand).

Met de introductie van Co-pilot en in de Microsoft omgeving zijn deze risico's van toepassing en is een inventarisatie van de impact dan ook een voorwaarde voor de verdere uitrol hiervan.

## **Vooruitblik de komende periode**

De komende periode pakken we de volgende onderwerpen op:

- Deel 1 van het informatiebeveiligingsbeleid wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen, besproken tijdens het MT en tijdens het DO vastgesteld.
- Deel 2 van het informatiebeveiligingsbeleid wordt per deelproces ingevuld met de verschillende procesverantwoordelijke/managers, tijdens het MT behandeld en tijdens het DO vastgesteld. Hierbij wordt "pas toe of leg uit"-methode met BIC 4.0 als uitgangspunt toegepast.
- We maken een GAP-analyse tussen het nieuwe beleid en de huidige werkwijze.
- Het bedrijfscontinuïteitsplan wordt aangevuld met een scenario voor cyberaanvallen en later in 2024 getoetst in de vorm van een calamiteitenoefening.
- We maken afspraken met onze infra-dienstverlener zodat de ISO/CIS-benchmark in onze Azure omgeving via een PDCA-cyclus worden onderhouden.
- We implementeren versie 2.0 van de CIS best practices binnen de Azure Cloud ter vervanging van versie 1.4.
- We implementeren versie 2022 van de ISO 27001 best practices binnen de Azure Cloud ter vervanging van versie 2013.
- We maken een keuze voor een leverancier en inrichting voor de SOC-dienstverlening
- We onderzoeken de mogelijkheden voor dienstverlening rond Incident Response in navolging van het besluit van de directie op het voorstel over cyberverzekeringen.
- We organiseren een kennissessie voor het securityteam om de impact van het stelen van sessie-cookies verder te onderzoeken en passende maatregelen te verkennen.
- We voeren een cybersecurity-assessment uit op de risico's voor het implementeren van Co-pilot.
- We herhalen het cybersecurity-assessment op onze Azure omgeving zodra Windows 11 versie 23H2 is geïmplementeerd.
- We voeren een Proof of Concept uit voor het herzien van ons backup-beleid zodat deze in de cloud opgeslagen

kan worden in plaats van de verouderde hardware in onze serverruimte in Heerenveen.

- We stellen ons wachtwoordbeleid verder bij waarbij we het gebruik van wachtwoordzinnen onderzoeken en wachtwoordmanagers verder uitrollen.
- We gaan een ontwerp maken voor dataclassificatie voor gegevens binnen de Microsoft Cloud.
- 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.

## **4.2 Governance, Risk & Compliance**

In deze update wordt gerapporteerd over onderstaande:

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

### Governance

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

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

De uitwerking voorziet in een hoeveelheid aan structurele acties en verplichtingen voor het interne toezicht en het bestuur. Voor het verkrijgen van gestructureerd inzicht wordt een totaaloverzicht opgesteld op basis van de handreiking die de VTW daartoe heeft opgesteld. Voor 2024 zijn de belangrijkste aandachtspunten de navolgende, aangevuld met de stand van zaken:

- *Opstellen van een toetsingskader voor de RvC*

In 2022 is de visie op het besturen en toezicht houden vastgesteld. Het toetsingskader dient nog te worden herijkt. In verband met het vertrek van de Bestuurssecretaris is dit actiepunt doorgeschoven naar Q4 in 2024.

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

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt in Q2 geactualiseerd en ter vaststelling voorgelegd aan het Bestuur en daarna voor goedkeuring aan de RvC.

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

In verband met het vertrek van de Bestuurssecretaris is dit actiepunt doorgeschoven naar Q4 in 2024.

## Risicomanagement

Eind 2023 zijn de top- en verhoogde risico's in samenspraak met de risico-eigenaren geactualiseerd. De uitkomst is dat er 5 top-risico's zijn, dit zijn de navolgende:

- 25 Het niet kunnen realiseren van de portefeuillestrategie
- 25 De funderingsproblematiek
- 25 Stapeling van de maatschappelijke opgaven
- 20 Politieke onvoorspelbaarheid
- 15 Duurzaam verdienmodel (financiële continuïteit)

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 onderdelen een toelichting gegeven.

### **Stapeling maatschappelijke opgaven / Politieke onvoorspelbaarheid**

Twee van de 5 top-risico's zijn direct te linken aan "politiek Den Haag". Het is enerzijds de onvoorspelbaarheid c.q. grilligheid waar we mee te maken hebben en anderzijds stapelen de opgaven zich maar op, variërend van forse opgaven voor verduurzaming en nieuwbouw tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

### **Het niet kunnen realiseren van de portefeuillestrategie**

De combinatie van de stapeling van de maatschappelijke opgaven en het grotendeels onrendabel zijn van de investeringen maakt het dat het realiseren van de portefeuillestrategie c.q. de wensportefeuille niet mogelijk is. In het huidige tijdsgewricht is dit een gegeven.

### **Duurzaam verdienmodel (financiële continuïteit)**

Het is alom bekend dat de verplichtingen uit de nationale prestatieafspraken in combinatie met de eigen ambities uit de portefeuillestrategie meer financiële middelen vragen dan dat deze beschikbaar zijn. Om hierin prioriteit aan te kunnen brengen zijn in het voorjaar vanuit de afdeling Strategie en Beleid twee sessies belegd om te komen tot de volkshuisvestelijke prioritering. Daarnaast zijn financiële kaders opgesteld om te waarborgen dat er sprake blijft van een financieel verantwoorde en gezonde bedrijfsvoering om daarmee de financiële continuïteit op de lange termijn te kunnen borgen.

### **Funderingsproblematiek**

Inzake de funderingsproblematiek is het op dit moment een gegeven dat dit speelt binnen een deel van ons bezit. In 2023 is een eerste grove analyse gemaakt op basis van bouwjaar, soort fundering en ondergrond. Deze gegevens zijn ondergebracht in een speciaal softwarepakket. De eerste conclusie is dat het met name speelt in de gemeenten Súdwest Fryslân, Fryske Marren en Heerenveen.

In 2024 wordt een verdiepende analyse gemaakt waarin de data worden geverifieerd met de daadwerkelijke situatie. Dit zijn grofweg de woningen die voor 1975 zijn gebouwd in genoemde gemeenten. Totaal betreft dit bijna 4.200 woningen, ofwel 25% van het totale bezit.

Daarnaast is afstemming gezocht met Elkien; zij zijn al verder in dit proces. Waar mogelijk wordt de samenwerking in deze opgezocht. Zo hebben we gezamenlijke satellietdata ingekocht, waarmee de fluctuaties van bodem en woning kunnen monitoren. De financiële impact van de funderingsproblematiek is nog niet bekend.

## **Ontwikkelingen en nieuwe inzichten**

In de Auditcommissie van februari werd aandacht gevraagd voor twee nieuwe risico's, namelijk projectbeheersing en integrale vastgoedsturing.

Bij Accolade is veel geld gemoed met de ontwikkeling van nieuwbouw woningen. Op het moment dat de beheersing hierop niet van voldoende niveau is, kan dit een groot risico zijn voor Accolade. Dit is het risico projectbeheersing. Op dit moment is de inschatting dat hier binnen Accolade voldoende aandacht voor is, waardoor niet direct extra actie is vereist.

Het tweede risico betreft het risico rondom integrale vastgoedsturing. Op het moment dat de integrale vastgoedsturing van onvoldoende niveau is, kan dit leiden tot inefficiënte keuzes met grote (financiële) gevolgen. De inhaalslag met betrekking tot integrale vastgoedsturing is inmiddels afgerond, nu kan Accolade verder met het reguliere traject.

De suggestie van de Auditcommissie wordt overgenomen. Deze twee risico's worden meegenomen in de actualisatie van het risicobeheersingsraamwerk voor 2025.

### Soft Controls

Het project soft controls is eind augustus 2023 afgerond. De bredere aandacht onder de medewerkers voor risicomanagement en soft controls krijgt een vervolg. Gezien de agenda c.q. planning wordt het vervolg gepland in het tweede halfjaar.

De insteek worden de meest belangrijke (deel)processen binnen Accolade, die bij voorkeur afdeling overstijgend zijn. Het denkkader van de soft controls blijft onderdeel van de workshops. Deze keuze is enerzijds gemaakt vanuit de gedachte dat het voor medewerkers tastbaarder is en anderzijds is het minder bewerkelijk voor de begeleiding vanuit Planning & Control.

### Compliance

Voor 2024 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.

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

## **Interne controles**

Het intern controleplan 2024 is begin dit jaar vastgesteld. Het 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.

Inzake de voortgang van uitvoering is achterstand opgelopen. De hoofdoorzaak is de sabbatical van één van de financial controllers. Het is een bewuste keuze geweest voor de afwezigheid van 4 maanden geen vervanging in te gaan huren en het als team Planning & Control met elkaar op te vangen. Dat dit op onderdelen tot vertraging en achterstand leidt is niet te vermijden. In T2 wordt de noodzakelijke inhaalslag gemaakt.

### 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.

#### AW

In juni 2023 heeft een (voortgangs)gesprek met de Aw plaatsgevonden. De Aw heeft met haar schrijven van 26 juli verslag gedaan van het gesprek.

De Aw vraagt daarbij specifieke aandacht voor de managementsystemen. Dit is een herkenbare vraag, daar wij zelf nog doende zijn met de ontwikkeling van de diverse dashboards, met name het tactisch dashboard. Gezien het belang is dit opgenomen als één van de jaardoelen 2024 van het Bestuur.

#### WSW

In juni 2023 heeft het jaarlijkse beoordelingsgesprek met het WSW plaatsgevonden. Daarbij is de bespreking van de dPi 2022 (= begroting 2023) belangrijk onderwerp van gesprek geweest. De uitkomst van de beoordeling is het afgeven van het nieuwe borgingsplafond welke begin juli is ontvangen.

Daarnaast is aandacht gevraagd voor de wendbaarheid van Accolade op het moment dat scenario's zich daadwerkelijk gaan voordoen. In de begroting 2024 is er al wel aandacht aan besteed, waarbij het voornemen is in de begroting 2025 er meer vorm en inhoud aan te gaan geven.

In januari 2024 heeft de jaarlijkse risicobeoordeling door het WSW plaatsgevonden. De uitkomst is opnieuw de beoordeling met een laag risicoprofiel.

In de diverse brieven van Aw en WSW zijn punten van aandacht benoemd. Hiervan is een actielijst opgesteld, die periodiek wordt geactualiseerd voor de monitoring van de opvolging. De meest recente update dateert van 30 april 2024.

#### Managementletter accountant

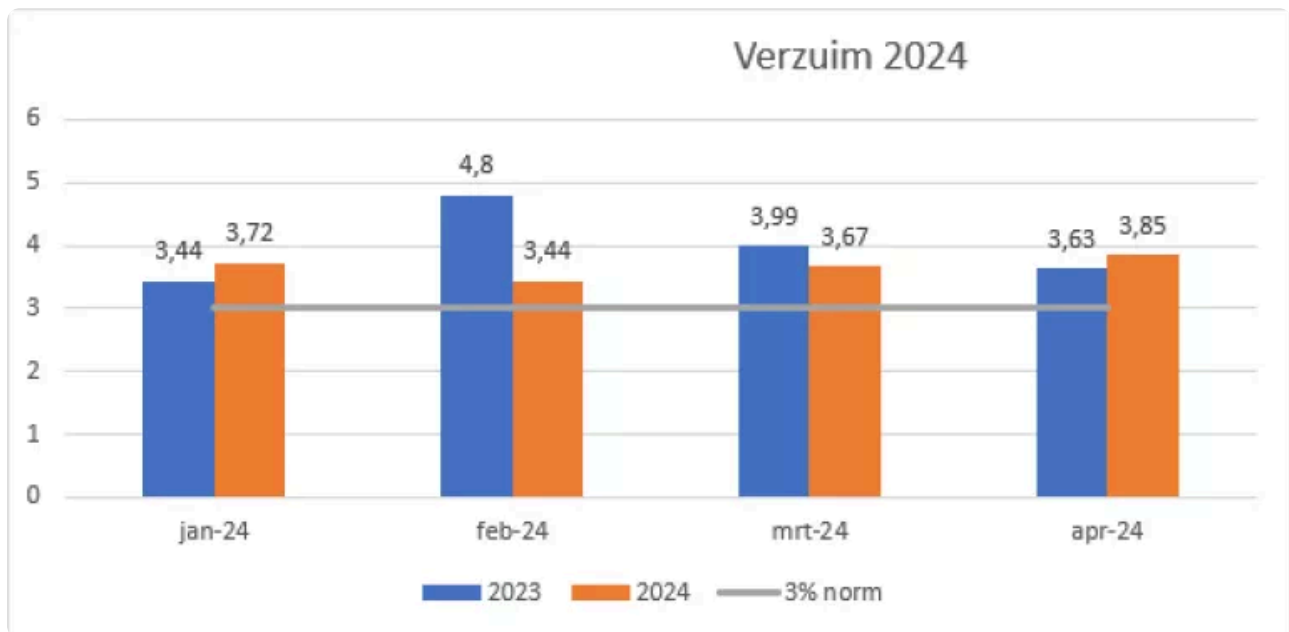
Naar aanleiding van de interim controle 2023 is door de accountant de managementletter uitgebracht. De daarin vermelde bevindingen en aanbevelingen zijn bijeengebracht in een actielijst.

Hierover is op 30 april 2024 een separate notitie verschenen met een update van de opvolging van de benoemde bevindingen.

### 4.3 Ziekteverzuim, FTE en vacatures

#### Ziekteverzuim:

In december 2023 was ons ziekteverzuim 4,81%. In april 2024 zagen we deze cijfers dalen naar 3,85%. Gemiddeld zitten we nu op 3,67%. Ondanks dat er geen strenge winter was, heerste er af en toe een virus in T1. Het lukt niet om onder de 3% te komen. Het is per maand ook stuivertje wisselen als je kijkt naar de percentages in 2023 versus 2024. Het ziekteverzuim van Accolade is daarentegen lager dan het gemiddelde van de Nederlandse woningcorporaties, hier was het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2023 5,9%.



In het belang van organisaties en medewerkers willen we het verzuim zo laag mogelijk houden. Accolade wil natuurlijk ook een zo laag mogelijk ziekteverzuim. In april/mei 2024 wordt het MTO afgenomen. Het is essentieel om goed het MTO te analyseren en vervolgacties te bepalen. We hebben in T1 verder geen concrete acties ingezet om het ziekteverzuim te doen verlagen.

#### Aantal medewerkers/fte

Het aantal fte bleef redelijk stabiel in T1. We blijven hierdoor ruimschoots binnen de gestelde begroting.

De fte-cijfers in de onderstaande tabel is een momentopname. Er zijn voortdurend wisselingen in het personeelsbestand, door in-, door- en uitstroom. De laatste kolom geeft het verschil tussen de stand per 1-5-2024 en de begroting op afdelingsniveau weer. Ten opzichte van de begroting is het werkelijke aantal FTE 9 FTE lager dan begroot. Er worden nog een aantal vacatures verwacht.

Afdeling	Begroting	01- 1-2024	05- 1-2024	Vershil
Bestuur	2,00	2,00	2,00	0,00
Strategie en Beleid	11,69	10,81	12,03	0,34
Financiën	18,17	18,76	17,87	-0,30
Planning en Control	5,28	4,78	4,78	-0,50
Bedrijfsvoering	22,00	18,87	19,17	-2,83
Dagelijks Onderhoud	28,57	28,57	28,57	0,00
Vastgoed	26,33	26,00	26,00	-0,33
Woonpunt	33,69	31,28	30,47	-3,22
Wijken en Buurten	21,35	20,47	19,30	-2,05
Loopbaaninitiatief	1,12	1,12	1,12	0,00
<b>Totaal FTE</b>	<b>170,20</b>	<b>162,66</b>	<b>161,58</b>	<b>-8,62</b>

Op dit moment hebben we 183 medewerkers, inclusief stagiaires en trainees.

#### *Vacatures*

Door een aantal vertrekkende collega's zijn er toch weer een aantal vacatures geweest in T1. De vacatures van 2023 zijn opgevuld. Ook verwachten wij in T2 nieuwe vacatures i.v.m. vertrekkende collega's.

Onderstaande vacatures zijn in T1 aan de orde geweest (of lopen nog)

- Wijkbeheerder (nog niet ingevuld)
- Regisseur Wonen en Leefbaarheid (intern ingevuld)
- Medewerker Contractonderhoud Installaties (extern ingevuld)
- Medewerker Wooninformatie (3x extern ingevuld)
- Wooncoach Senioren (rol, nog niet ingevuld)

# Bijlage 1

## 1 Toelichting op de kostenverdeelstaat

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

### *A3 Overige opbrengsten*

De overige opbrengsten zijn in T1 hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de problematiek met de warmtepompen in de nieuwbouwwoningen aan de Geelgorsstraat. Accolade heeft hier veel werk van. Er is met de aannemer overeen gekomen dat Accolade de gemaakte uren voor deze problematiek mag doorbelasten. Er is tot nu toe zo'n € 25K doorbelast. Daarnaast zijn er ook nog € 7K extra opbrengsten als gevolg van een verzekeringskwesitie rondom diverse kleinere schadegevallen.

### *B2 Personeelskosten*

In de begroting 2024 is een cao-stijging van 8,5% meegenomen voor de salariskosten. In werkelijkheid is dit uitgekomen op 10% en een eindejaarsuitkering van 2%. De prognose wordt echter niet aangepast, omdat het verwachte aantal fte voor dit jaar lager blijft dan in de begroting was opgenomen. Op 1 mei had Accolade 161 van de 170 begrote fte's in dienst.

### *B5 Kosten toezicht*

De kosten van toezicht lopen met een realisatiegraad van 54% achter op de begroting. Dit wordt veroorzaakt doordat de ontvangen facturen betrekking hebben op het eerste kwartaal, de maand april is nog niet gefactureerd. Daarnaast zijn de facturen van 2 RvC leden nog niet ontvangen. Het is niet nodig om de prognose aan te passen.

*B6 Kantoorkosten* De kantoorkosten wijken in T1 31% af van de begroting, zo'n 500K. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de kosten m.b.t. IT. Er wordt in T2 onderzocht in hoeverre dit wordt veroorzaakt door het ingerekende seizoen patroon van de begrote kosten. Op dit moment is 50% van de jaarbegroting uitgegeven, de verwachting is dat de begroting in 2024 volledig wordt gerealiseerd. Er wordt daarom geen prognose aanpassing gedaan op de jaarbegroting.

### *B7 Algemene kosten*

Binnen de algemene kosten blijven de kosten voor Marketing & Communicatie en Focusprojecten achter op de begroting. De realisatiegraad is respectievelijk 28% en 21%. De uitgaven voor Marketing & Communicatie zijn sterk afhankelijk van de realisatie van projecten van andere afdelingen. De verwachting is dat dit in de loop van 2024 alsnog gerealiseerd wordt. De prognose wordt daarom niet aangepast.

De realisaties van contributies voor Aedes en kringen zit bijna € 50K boven de begroting. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een hoger tarief voor de VFW.

Bij Leefbaarheid is flink meer uitgegeven dan begroot, 175% van het begrote bedrag in T1 en 58% van de jaarbegroting. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door de overloop van een groter project uit 2023 en uitgaven voor een aantal specifieke projecten in 2024. De realisatie en begroting worden op dit moment op complexniveau naast elkaar gezet, om te kunnen bepalen of de overschrijding te maken heeft met de timing van grotere projecten, of dat dit moet leiden tot een prognose aanpassing. Dit zal in T2 worden doorgevoerd.

Daarnaast is bekend geworden dat de Obligoheffing voor 2024 € 120K zal bedragen. Dit is € 450K lager dan is begroot. De prognose voor de algemene kosten wordt daarom met € 450K verlaagd.

#### *B9 Onderhoud*

De prognose voor de onderhoudskosten is met € 400K verhoogd. Het contractonderhoud planmatig is in 2024 niet juist begroot. Het contract met Breman voor CV onderhoud is gesplitst, een deel wordt uitgevoerd door Feenstra. Deze splitsing heeft tot hogere kosten geleid die niet waren begroot.

#### *C Financiële baten en lasten*

De realisatie van de financiële baten en lasten wijken bijna € 500K of ten opzichte van de begroting. Dit wordt enerzijds verklaard door de boeking van de transitorische rente, die eind van het jaar weer tegen geboekt. Dit zorgt voor een vertekend beeld. Daarnaast is in de begroting een aanneme gedaan voor de rentelasten op de roll-over lening. Er is tot dusver minder opgenomen, waardoor de rentelasten lager uitvallen. Aangezien dit geen zekerheid geeft voor de rest van het jaar, wordt de prognose op dit moment nog niet aangepast.

#### *D Verkoopresultaat*

Het verkoopresultaat was in T1 negatief begroot, de verwachting was dat de boekwaarden hoger zouden zijn dan de verkoopwaarden. Zoals in hoofdstuk 3 verder wordt toegelicht, is de gemiddelde verkoopprijs 13% hoger dan begroot. Hierdoor ontstaat een boekwinst in plaats van een boekverlies. In hoofdstuk 3 wordt ook toegelicht dat de verwachte verkoopopbrengst van de complexmatige verkopen lager uitvalt dan begroot. De jaarprognose voor het verkoopresultaat wordt daarom verlaagd van € 5.114K naar € 1.868K.

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