

Verkort jaarbericht **Accolade 2023**



accolade

helemaal
je eigen plek

Een jaar van keuzes

Het jaar 2023 was een jaar van keuzes maken. We willen heel veel, maar kunnen niet alles. De regionale woondeals zetten we om in gemeentelijke prestatieafspraken. Wij doen in Friesland mee in drie regionale woondeals: Noordwest, Zuidwest en Zuidoost.

Zowel huurders als Accolade zagen de kosten stijgen. We besteedden in 2023 meer geld aan onderhoud en verduurzaming. Maar we hebben te weinig geld om alle opgaven uit de nationale prestatieafspraken uit te voeren. We stelden daarom onze plannen voor de toekomst bij.



In dit bericht leest u de beknopte versie. Op www.accolade.nl/jaarverslag vindt u de volledige jaarstukken van 2023.



accolade

helemaal
je eigen plek

Kwaliteit & vastgoed

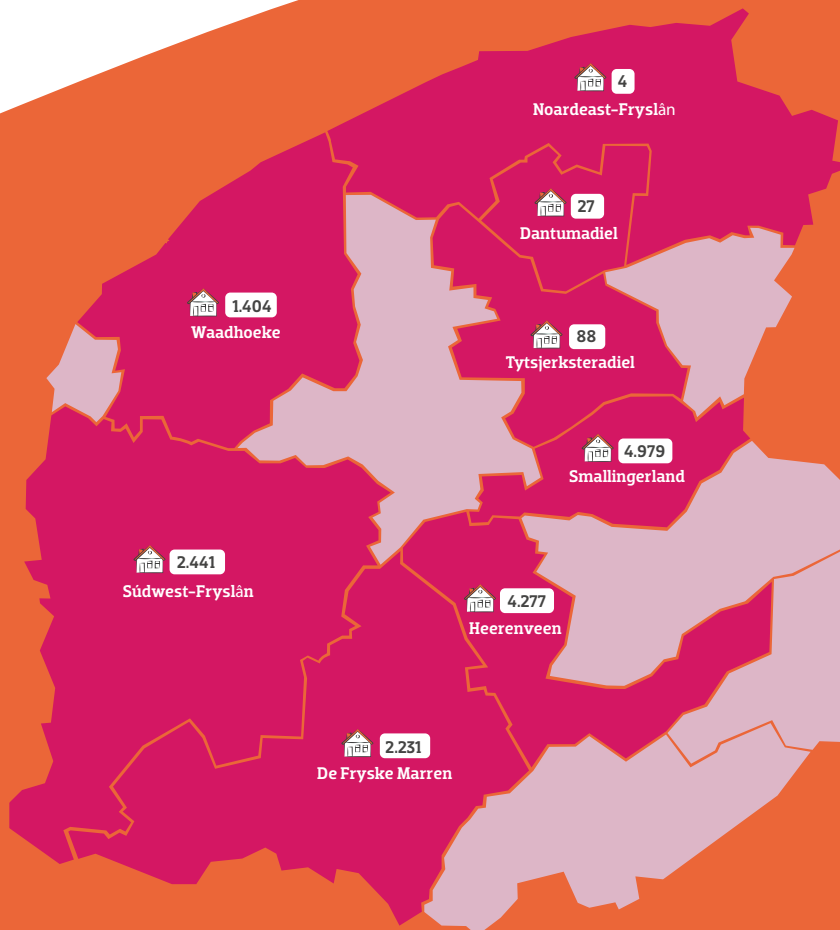


totaal eenheden
16.672

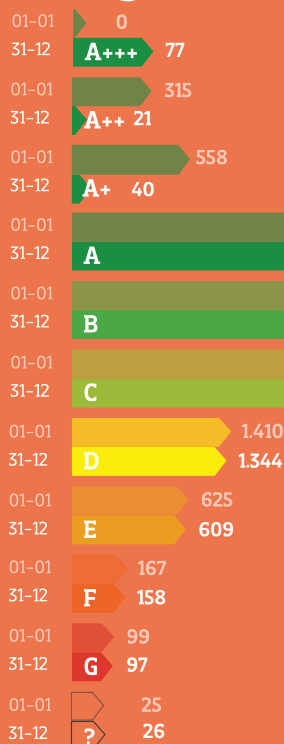


onze
onderhouds-
uitgaven

€ 46 miljoen



energielabel



WONINGEN
MET LABEL B
OF BETER

55%

01-01-2023

56%

31-12-2023

ontwikkeling



01-01-2023 15.521

verkoop
-12

sloop
-82

bouw
+24

koop
0

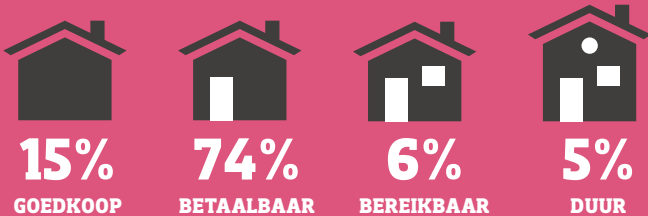
geliber.
0

overig
0

31-12-2023 15.451

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

betaalbaarheid



GEMIDDELDE
HUURPRIJS

€ 552,-

PER MAAND



wachttijd
in maanden

42

verhuringen



1.076



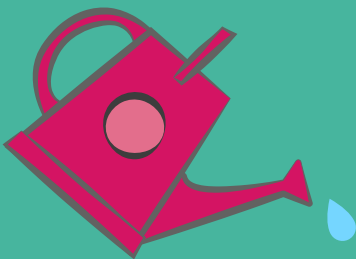
accolade

helemaal
je eigen plek

Onze doelen

'Voor elke huurder een passende woonplek in een aangename en veilige buurt.'

Dat is onze ambitie. Hoe we dat willen doen staat in ons koersdocument 'Ruimte voor mensen 2020 - 2025'. Deze koers is richtinggevend. Het is een kader voor ons denken en doen. Onze maatschappelijke opdracht voeren we uit in een omgeving die steeds in beweging is. Nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuwe oplossingen.



Wij hebben drie speerpunten.

- + We bouwen aan buurten waar je prettig woont.
- + We doen het samen.
- + We zijn een toekomstgerichte organisatie.



accolade

helemaal
je eigen plek

Hoe gaven we in 2023 invullen aan onze koers?

Om op deze speerpunten te sturen, werken we met vijf strategische doelen met de blik op 2025. Dit zijn:

1. betaalbaarheid en beschikbaarheid

- ✓ Wij voeren een gematigd huurbeleid. De huren zijn op 1 juli gemiddeld met 2,6 procent verhoogd. In 2023 hebben we de huren van huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum en met een huur hoger dan € 575 verlaagd tot € 575.
- ✓ Samen met gemeenten, huurdersorganisaties en andere corporaties hebben we een 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid'. Hierin zit een set van maatregelen die huurders met betalingsproblemen kunnen helpen.
- ✓ Dankzij de vroegsignaleringsafspraken met gemeenten zien we een lichte daling van het huurachterstandspercentage.
- ✓ Ook in 2023 boden we maatwerk aan huurders met betalingsproblemen. Met zo'n 263 huurders hadden we nauw contact. Dit aantal ligt hoger dan vorig jaar, omdat wij nu anders registreren dan in 2022.
- ✓ In 2023 publiceerde het Fries Sociaal Planbureau een rapport. Hieruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen in Friesland nog steeds toeneemt. Het aantal reacties op een woning neemt toe, de inschrijfduur loopt op en de doorstroming neemt af.
- ✓ In 2023 werkten we hard aan de voorbereidingen voor nieuwbouw. Tot en met 2026 bouwen we naar verwachting 285 nieuwe woningen. In 2023 werd duidelijk dat we op termijn onze woningvoorraad minder kunnen uitbreiden dan we wensen. Dit komt doordat we te weinig financiële middelen hebben voor de grote volkshuisvestelijke opgave die er ligt.

2. duurzaamheid

- ✓ In 2023 zetten we het Programma Verduurzaming in. Ons einddoel is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.
- ✓ We isoleerden 1.040 woningen naar label B.
- ✓ We brachten 98 woningen naar de standaard. Dit betekent dat we ze nog beter isoleerden dan label B.
- ✓ 621 woningen kregen zonnepanelen.
- ✓ We richtten ons op een groene omgeving. Denk dan aan verschillende activiteiten zoals een plantdag en vergroeningsacties.
- ✓ We richtten ons op circulair (ver)bouwen. Denk dan aan acties om het hergebruik van materialen te stimuleren.



woningen
geïsoleerd



woningen met
zonnepanelen

accolade

helemaal
je eigen plek

3. samenwerking en verbinding

- ✔ We stelden bijna 80 woningen beschikbaar aan gemeenten voor statushouders.
- ✔ Het convenant Weer Thuis is volop in uitvoering. In 2023 boden we 22 kandidaten een huis aan.
- ✔ Gemeenten en corporaties in Friesland slaan de handen ineen om te komen tot een regionale uniforme urgentieverordening. We maken afspraken over hoe we samenwerken rondom urgentieverlening aan de wettelijk aangewezen aandachtsgroepen. Accolade is samen met Elkien en Thús Wonen namens de VFW vertegenwoordigd in de provinciale projectgroep.
- ✔ Al onze gemeenten startten in 2023 met het ontwikkelen van een woon-welzijn-zorgvisie. Zij betrekken ons nauw in dit ontwikkelproces.
- ✔ Het aantal ouderen neemt sterk toe de komende jaren. We ontwikkelden daarom de aanpak 'Langer je eigen plek'.
- ✔ Via allerlei leefbaarheidsactiviteiten zorgden we voor verbinding met bewoners, collega-corporaties, welzijnsorganisatie, gemeenten en huurdersorganisaties.
- ✔ We hadden regelmatig overleg met onze huurdersorganisaties, gemeenten en collega-corporaties.



4. organisatie

- ✔ In 2023 namen we 22 nieuwe medewerkers aan. Voor 23 medewerkers stopte het dienstverband.
- ✔ Het ziekteverzuim lag op 3,65 procent.
- ✔ We hadden aandacht voor vitaliteit via activiteiten tijdens de 'Orange Week' en de vitaliteitsmaand.
- ✔ In de cao Woondiensten staat dat iedere medewerker minimaal twaalf uur per jaar besteedt aan zijn eigen ontwikkeling. De afgelopen jaren haalt bijna elke medewerker deze norm.
- ✔ In het najaar van 2023 startten we met elf collega-corporaties een nieuw traineeprogramma voor 2024/2025. Met dit programma willen we een nieuwe generatie binnenhalen.



accolade

helemaal
je eigen plek

Klanttevredenheid

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. In 2023 gaven meer dan 2.300 huurders ons feedback. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:

betrekken
van een woning

7,6

verlaten van
een woning

7,0

reparatie-
verzoeken

8,1



Online

In 2023 werden **1.451**
contactformulieren
ingevuld.

Van de 39.764 reparatie-
verzoeken werden
5.118 ingediend **via**
het klantportaal
MijnAccolade.

Het aantal **actieve**
gebruikers steeg
van 8.000 naar 9.000.

5. financieel

Wij waarderen ons vastgoed op de balans op marktwaarde in verhuurde staat, volgens de full-versie methode.

Vermogenspositie	marktwaarde verhuurde staat		beleidswaarde	
	2023	2022	2023	2022
Activa in exploitatie	2,0 miljard	2,3 miljard	1,0 miljard	1,2 miljard
Eigen Vermogen	1,5 miljard	1,8 miljard	0,5 miljard	0,7 miljard
Solvabiliteit	77%	78%	54%	57%
Loan-to-value	20%	18%	40%	35%

Het WSW en de AW gebruiken de beleidswaarde.

accolade

helemaal
je eigen plek

Jaarresultaat

Jaarresultaat bedragen x 1.000 euro	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	44.802	42.389
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-872	-151
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.036	-1.266
Nettoresultaat overige activiteiten	-26	-29
Overige activiteiten inclusief organisatiekosten	-1.587	-1.096
Leefbaarheid	-2.124	-1.984
Financiële baten en lasten	-11.168	-8.243
Belastingen	-7.512	-8.015
Genormaliseerd resultaat na belasting	22.549	21.606
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-328.755	-336.792
Jaarresultaat na VPB	-306.206	-315.186

Het jaarresultaat is ruim € 306 miljoen negatief. Dit is € 9 miljoen gunstiger dan het resultaat van 2022.



Meer lezen?

Bekijk alle jaarstukken van 2023 op www.accolade.nl/jaarverslag.



accolade

helemaal
je eigen plek