

Verkort jaarbericht Accolade 2022



Een jaar van beweging

Het jaar 2022 was een jaar van beweging. Met onze huurdersorganisaties, gemeenten, zorgpartijen en bouw- en onderhoudsbedrijven bleven we in beweging. We werkten hard aan onze missie: elke huurder een passende woonplek in een aangename en veilige buurt.

Onze huurders ontvingen we weer op onze baliepunten. We konden weer naar kantoor. Ook benoemden we een nieuw managementteam. Daarnaast brachten de landelijke prestatieafspraken dynamiek op regionaal niveau.



In dit bericht leest u de beknopte* versie.
Op **www.accolade.nl/jaarverslag** vindt u de volledige jaarstukken van 2022.

accolade

helemaal
je eigen plek



Kwaliteit & vastgoed



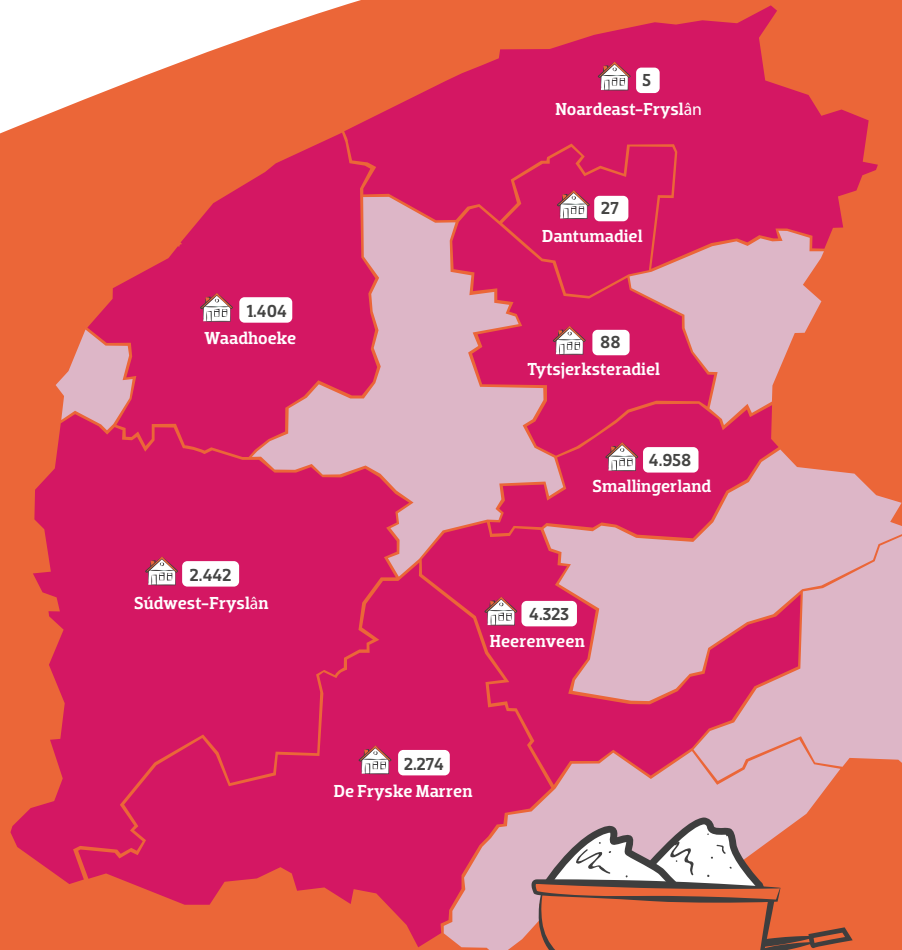
aantal woningen

15.521

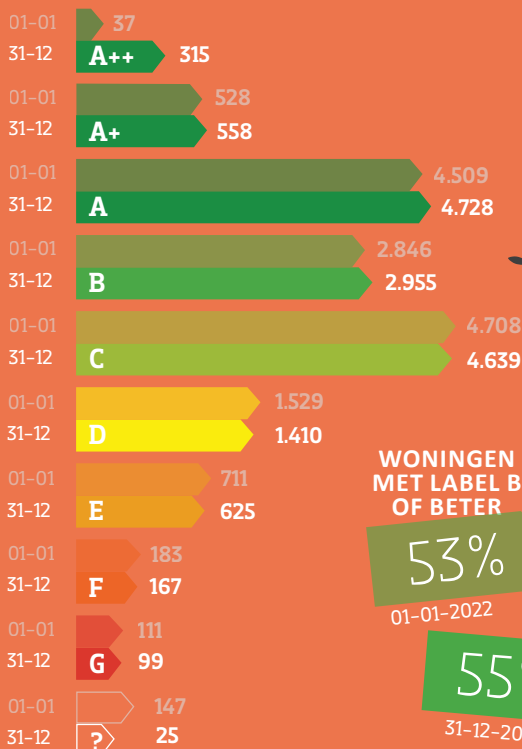


onze
onderhouds-
uitgaven

€ 40,5 miljoen



energielabel



WONINGEN
MET LABEL B
OF BETER

53%

01-01-2022

55%

31-12-2022

ontwikkeling

01-01-2022

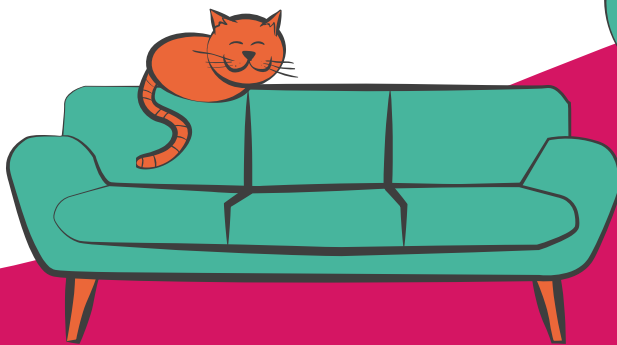
15.579

verkoop	-77
sloop	-0
nieuwbouw	20
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	-1

31-12-2022

15.521

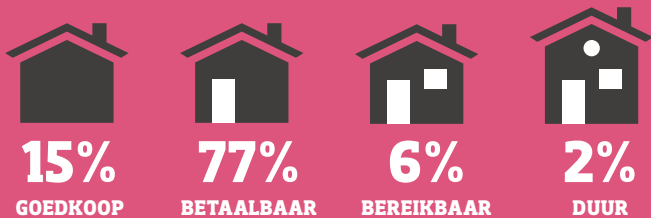
Betaalbaarheid & beschikbaarheid



wachttijd
in maanden

44

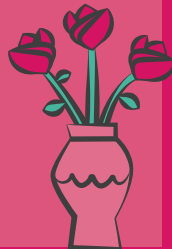
betaalbaarheid



GEMIDDELDE
HUURPRIJS

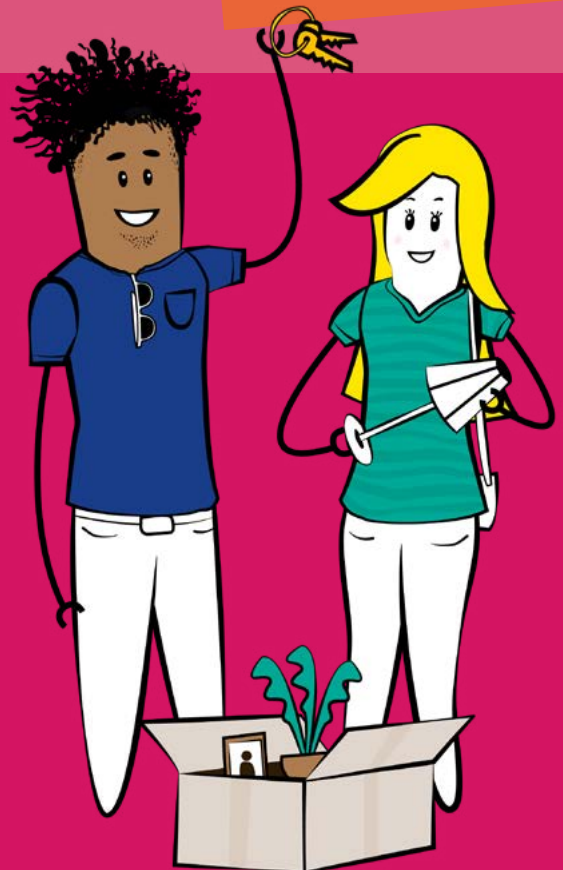
€ 549,-

PER MAAND



verhuringen

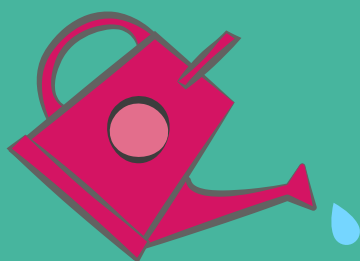
1.078



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 voor de komende jaren.

- + 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 2022 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

- ✓ Met de instrumentenkoffer Betaalbaarheid proberen we mogelijke betalingsrisico's bij huurders te voorkomen en verlagen. In elke gemeente waar wij huurwoningen hebben zijn werkgroepen actief om de Instrumentenkoffer vorm te geven. Zo deden we al de volgende acties:
 - [campagne Geldzorgen? Kom in actie in De Fryske Marren](#)
 - [VoorzieningenWijzer in De Fryske Marren](#)
 - nieuw armoede- en schuldenbeleid in Súdwest-Fryslân
 - gastles 'Op jezelf' in Súdwest-Fryslân
 - [energiearmoede met hulp van campagne Samen Besparen](#)
- ✓ We maakten vroegsignaleringsafspraken met gemeenten. De lijnen zijn kort. We konden al veel huurders helpen voordat er grote betalingsachterstanden ontstonden.
- ✓ Ook in 2022 boden we maatwerk aan huurders met betalingsproblemen. Met zo'n 73 huurders hadden we nauw contact.
- ✓ In 2022 publiceerde het Fries Sociaal Planbureau een rapport. Hieruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen in Friesland nog steeds toeneemt.
- ✓ We vragen gemeenten steeds naar nieuwbouwlocaties. In 2022 leidde dit tot 27 nieuwe woningen. Dit is nog niet genoeg. Vooral in Súdwest-Fryslân en Heerenveen blijft de beschikbaarheid van locaties achter op de behoefte.

2. duurzaamheid

- ✓ In 2022 leverden we het Programma Verduurzaming op. Hierin staat hoe we onze woningen verduurzamen. Einddoel is dat alle woningen aardgasloos worden.
- ✓ We gingen door met het verduurzamen van onze woningen. We isoleerden 1.150 woningen. Op 580 woningen kwamen zonnepanelen.
- ✓ Samen met Thús Wonen en Vereniging Circulair Fryslân ontwikkelden we het Fries Circulair Programma. We ondertekenden het biobased isolatiepact.
- ✓ Samen met een aantal RGS-partners hebben we het project De Circulaire Keuken van Chainable nieuw leven ingeblazen.
- ✓ We ondertekenden het bijenpact.

 **1.150**
woningen
geïsoleerd

 **580**
woningen met
zonnepanelen

accolade

helemaal
je eigen plek

- ✓ We stelden een actieplan op voor het vergroenen van de omgeving van onze huurders.
- ✓ Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân organiseerden we een geslaagde pilot 'groene voortuinen'. Hierbij zijn meer dan vijftig betegelde voortuinen omgevormd tot groene voortuin.



3. samenwerking en verbinding

- ✓ We ondertekenden het convenant Weer Thuis. Dit programma zorgt voor een soepele overgang voor mensen die uit 24-uurs situaties weer zelfstandig gaan wonen. In 2022 bemiddelden we voor zes kandidaten. We zochten voor hen een huis en boden deze aan.
- ✓ Aan zo'n 180 statushouders boden we in 2022 een thuis.
- ✓ Via allerlei leefbaarheidsactiviteiten zorgden we voor verbinding met bewoners, collega-corporaties, welzijnsorganisatie, gemeenten en huurdersorganisaties. Denk aan:
 - project Schoolstraat;
 - opfrissen natuurtuin Jubbega;
 - nieuw, veiliger sleutelsysteem bij verschillende aanleunwoningen in Heerenveen;
 - opfrisbeurt Froomackerflat in Franeker.
- ✓ We hadden regelmatig overleg met onze huurdersorganisaties en gemeenten.

4. organisatie

- ✓ In 2022 pasten we de topstructuur van onze organisatie aan. Friso de Roos is verantwoordelijk voor Financiën & Bedrijfsvoering. Elze Klinkhammer gaat over Volkshuisvesting & Vastgoed.
- ✓ De nieuwe organisatiestructuur geeft een sterke basis voor de toekomst. De organisatie blijft plat.
- ✓ Door deze aanpassing kwamen er meer managers. In totaal hebben we nu zeven managers.
- ✓ In 2022 namen we 42 nieuwe medewerkers aan. Voor zeventien medewerkers stopte het dienstverband bij Accolade.
- ✓ Het ziekteverzuim lag op 4,2 procent.



accolade

helemaal
je eigen plek

- ✓ Hybride werken kreeg meer vorm. Medewerkers kregen een budget om de thuiswerkplek in te richten.
- ✓ In 2022 mochten alle medewerkers deelnemen aan een health check ofwel PMO (preventief medisch onderzoek).
- ✓ In januari 2022 implementeerden we De Corporatie Academie. Dit is een digitale leeromgeving. Met een aanbod van meer dan 400 trainingen, webinars en e-learnings kunnen medewerkers direct aan de slag met leren en ontwikkelen.
- ✓ Gemiddeld werkten medewerkers van Accolade 27 uren aan hun ontwikkeling. De CAO-norm is 12 uur.



totaal
162
fte

Klanttevredenheid

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. In 2022 gaven meer dan 2.300 huurders ons feedback. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:

betrekken
van een woning

7,9

verlaten van
een woning

7,4

reparatie-
verzoeken

8,0

groot
onderhoud

7,0

5. financieel

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

Vermogenspositie	marktwaarde verhuurde staat		beleidswaarde	
	2022	2021	2022	2021
Activa in exploitatie	2,3 miljard	2,6 miljard	1,2 miljard	1,3 miljard
Eigen Vermogen	1,8 miljard	2,2 miljard	0,7 miljard	0,8 miljard
Solvabiliteit	78%	80%	57%	60%
Loan-to-value	18%	16%	35%	33%

Het WSW en de AW gebruiken de beleidswaarde.

De ratio's van Accolade blijven ruim binnen de door het WSW gestelde normen. Dat geeft aan dat Accolade een financieel gezonde corporatie is.

accolade

helemaal
je eigen plek

Jaarresultaat

Jaarresultaat bedragen x 1.000 euro	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.389	46.785
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-151	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.266	3.597
Nettoresultaat overige activiteiten	-29	-22
Overige activiteiten inclusief organisatiekosten	-1.095	-8.771
Leefbaarheid	-1.984	-1.269
Financiële baten en lasten	-8.243	-8.870
Belastingen	-8.015	-1.436
Genormaliseerd resultaat na belasting	21.606	30.014
Waardeverandering vastgoedportefeuille	336.792	480.570
Jaarresultaat na VPB	-315.186	510.584

Het jaarresultaat is ruim € 315 miljoen negatief. Dit is € 826 miljoen lager dan het resultaat van 2021. Deze sterke daling komt vooral doordat ons vastgoed minder waard is geworden. In 2021 steeg de waarde van ons vastgoed juist.



Meer lezen?

Bekijk alle jaarstukken van 2022 op www.accolade.nl/jaarverslag.

accolade

helemaal
je eigen plek