

# Verkort jaarbericht Accolade 2025



**accolade**

helemaal  
je eigen plek

# Belangrijke opgaven

In 2025 stond Accolade voor belangrijke opgaven. De visitatie liet zien dat we sterke maatschappelijke waarde leveren, met huurders op de eerste plaats en een mensgerichte, daadkrachtige aanpak. Ook ontwikkelden we samen met medewerkers, huurders en partners een nieuwe koers, met breed gedragen keuzes voor de toekomst.

Daarnaast sloten we langdurige samenwerkingen af voor zowel planmatig onderhoud en verduurzaming (RGS) als voor dagelijks- en mutatieonderhoud. Het jaar werd gekenmerkt door ingrijpende incidenten, maar ook door mooie initiatieven die bijdroegen aan de leefbaarheid, veiligheid en perspectief voor onze bewoners.



In dit bericht leest u de beknopte versie van ons jaarverslag. Op [www.accolade.nl/jaarverslag](http://www.accolade.nl/jaarverslag) vindt u de volledige jaarstukken van 2025.



accolade

helemaal  
je eigen plek

# Kwaliteit & vastgoed



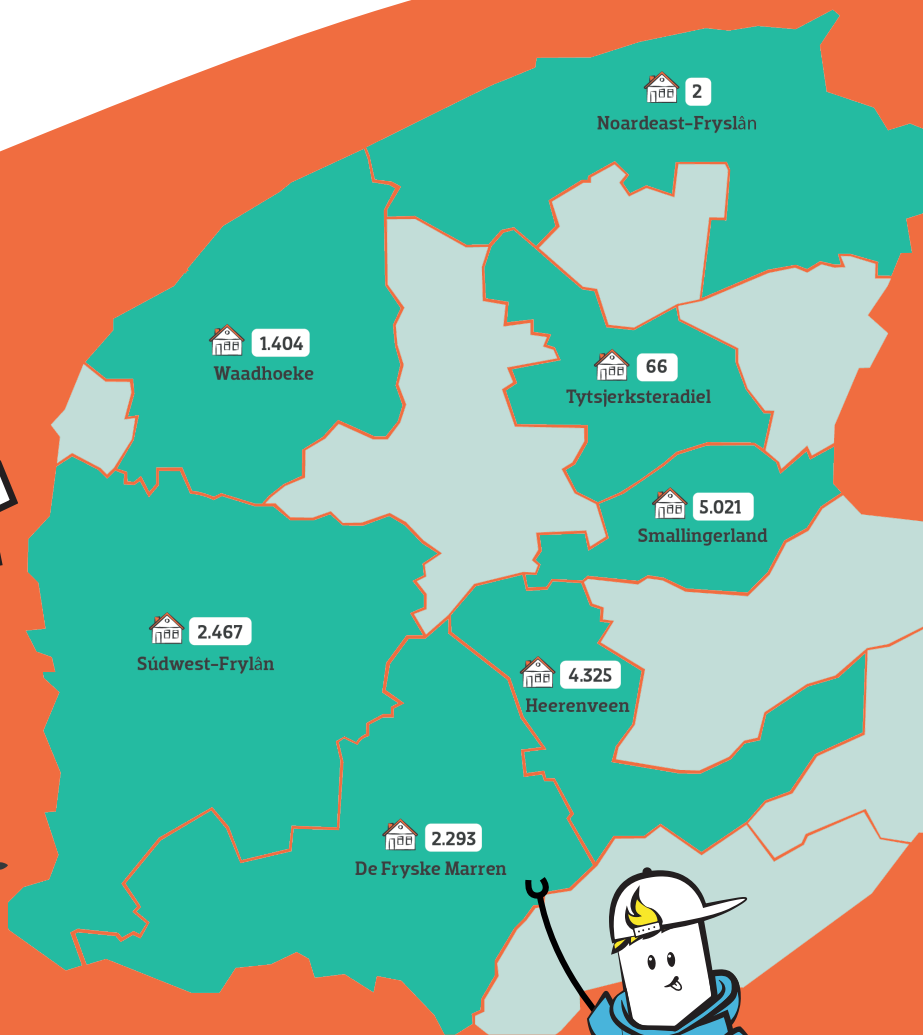
totaal eenheden

**16.804**

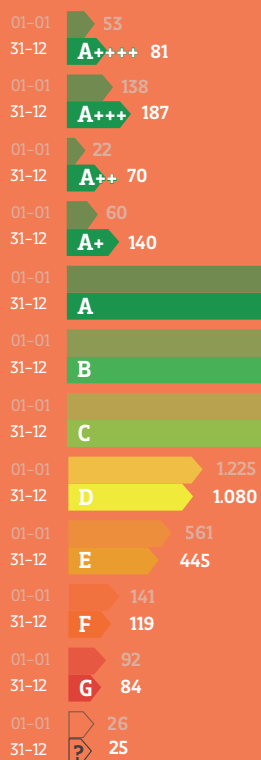


onze  
onderhouds-  
uitgaven

**€ 51 miljoen**



## energielabel



WONINGEN  
MET LABEL B  
OF BETER

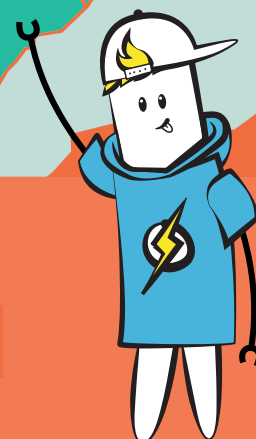
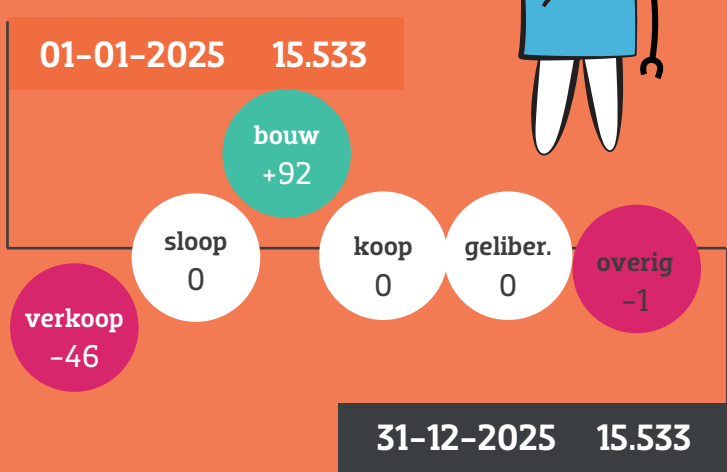
**59%**

01-01-2025

**63%**

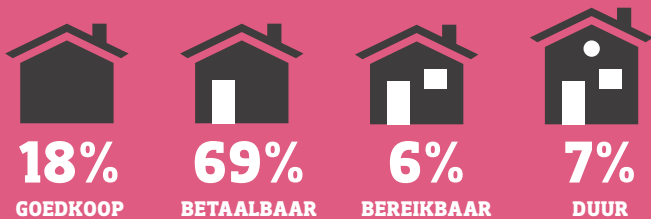
31-12-2025

## ontwikkeling



# Betaalbaarheid & beschikbaarheid

## betaalbaarheid



GEMIDDELDE  
HUURPRIJS

€ 612,-

PER MAAND



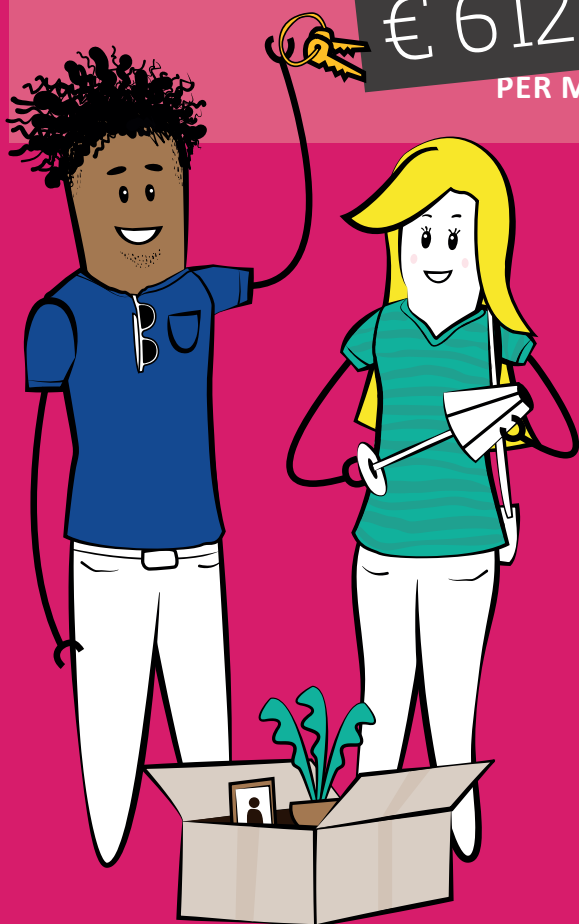
wachttijd  
gem. in maanden

**61**

verhuringen



**1.116**



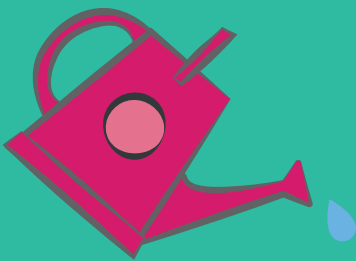
accolade

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'. In 2024 hebben we veel gedaan om vanuit deze koers onze doelen te behalen. Ook zijn we gestart met de ontwikkeling van de koers 2026 - 2031. 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 2025 invulling aan onze koers?

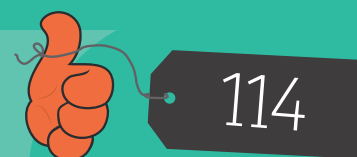
Om op deze speerpunten te sturen, werken we met vijf strategische doelen met de blik op 2026. Dit zijn:

### 1. betaalbaarheid en beschikbaarheid

- ✔ Wij passen een betaalbaar huurbeleid toe. De huren zijn op 1 juli gemiddeld met 4,4 procent verhoogd. Hierbij kregen de woningen waarvan de huur onder het gewenste niveau lag de hoogste huurverhoging (5%). De woningen waarvan de huur boven het gewenste niveau lag, kregen geen huurverhoging.
- ✔ Samen met gemeenten, huurdersorganisaties en andere corporaties hebben we een 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid'. Hierin zit een set van maatregelen die huurders met betalingsproblemen kunnen helpen.
- ✔ Ook in 2025 boden we maatwerk aan huurders met betalingsproblemen. Met zo'n 750 huurders hadden we nauw contact. De meeste van deze huurders konden we helpen.
- ✔ In 2025 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 steeds verder af. Bij Accolade bleef de inschrijfduur de afgelopen drie jaren stabiel.
- ✔ In 2024 werkten we hard aan de voorbereidingen voor nieuwbouw. Tot en met 2026 bouwen we naar verwachting 137 nieuwe woningen.

### 2. duurzaamheid

- ✔ In 2025 brachten we de Fryske Vezelhennepdeal in de praktijk door 143 woningen te isoleren met Hempwool. Bij 114 woningen is dit materiaal gebruikt voor de binnenzijde van het zolderdak. Daarnaast zijn bij 29 woningen de daken volledig vervangen door een biobased variant met een isolatielaag van meer dan 25 cm.
- ✔ We isoleerden 1.109 woningen naar energielabel B en beter.
- ✔ 318 woningen kregen zonnepanelen.
- ✔ We richten ons op een groene omgeving. Denk dan aan verschillende activiteiten zoals een plantdag en vergroeningsacties.
- ✔ We bliezen onze plannen om circulaire keukens te plaatsen nieuw leven in. En plaatsten de eerste circulaire keukens van Chainable in de Accolade kas.



114  
woningen  
met hennep  
geïsoleerd



318  
woningen met  
zonnepanelen

accolade

helemaal  
je eigen plek

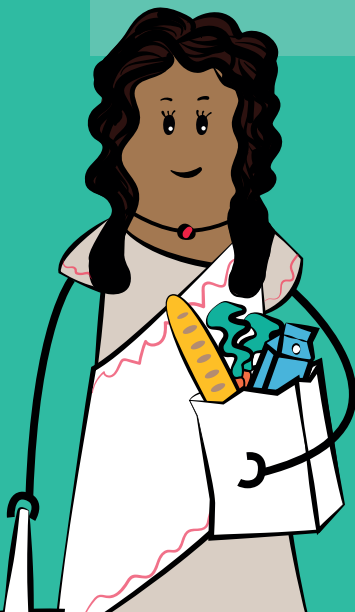
### 3. samenwerking en verbinding

- ✓ We stelden 88 woningen beschikbaar aan gemeenten voor statushouders.
- ✓ Het convenant Weer Thuis loopt nog steeds. In 2025 boden we 12 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.
- ✓ In 2025 is in al onze gemeenten een woon-welzijn-zorgvisie vastgesteld.
- ✓ Het aantal ouderen neemt sterk toe de komende jaren. We ontwikkelden daarom de aanpak 'Langer je eigen plek'. In 2025 werkten we aan de implementatie van onze aanpak en gaven we veel publiciteit aan dit thema.
- ✓ 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.
- ✓ In 2025 stelden we ons 'scootmobielstallingen beleid' vast. We kwamen nog niet tot vaste afspraken met gemeenten, maar gaan in 2026 met elkaar door op de ingeslagen weg.



### 4. organisatie

- ✓ In 2025 namen we 24 nieuwe medewerkers aan. Voor 17 medewerkers stopte het dienstverband.
- ✓ Het ziekteverzuim lag op 5,92 procent.
- ✓ We hadden aandacht voor vitaliteit via activiteiten tijdens de 'Orange Week'
- ✓ In 2025 schonken we veel aandacht aan inclusie en diversiteit. We zijn ervan overtuigd dat verschillen ons beter en sterker maken.



accolade

helemaal  
je eigen plek

## Klanttevredenheid

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. In de periode van september 2024 tot en met juli 2025 gaven zo'n 2.000 huurders ons feedback. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:



### Online

In 2025 werden <b>1.083 contactformulieren</b> ingevuld.	Er kwamen <b>16.116 reparatiemeldingen</b> binnen via ons Woonpunt.	Plus <b>2.808 reparatie-verzoeken door de huurder zelf</b> ingediend.
--	---	---

## 5. financieel

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

Vermogenspositie	marktwaarde verhuurde staat		beleidswaarde	
	2025	2024	2025	2024
Activa in exploitatie	2,4 miljard	2,2 miljard	1,5 miljard	1,4 miljard
Eigen Vermogen	1,9 miljard	1,7 miljard	1,0 miljard	0,9 miljard
Solvabiliteit	79%	78%	67%	65%
Loan-to-value	19%	19%	30%	31%

Het WSW en de AW gebruiken de beleidswaarde.

accolade

helemaal  
je eigen plek

## Jaarresultaat

<b>Jaarresultaat</b> bedragen x 1.000 euro	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	47.148	46.172
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.905	1.805
Nettoresultaat overige activiteiten	-34	-26
Overige activiteiten inclusief organisatiekosten	-1.984	-1.867
Leefbaarheid	-2.341	-2.270
Financiële baten en lasten	-10.925	-11.761
Belastingen	-6.057	-8.534
<b>Genormaliseerd resultaat na belasting</b>	<b>27.711</b>	<b>23.519</b>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	165.736	182.356
<b>Jaarresultaat na VPB</b>	<b>193.448</b>	<b>205.875</b>

Het jaarresultaat 2025 is ruim € 193 miljoen positief.  
Dit is € 12 miljoen lager dan het resultaat 2024.



### Meer lezen?

Bekijk alle jaarstukken van 2025 op [www.accolade.nl/jaarverslag](http://www.accolade.nl/jaarverslag).



**accolade**

helemaal  
je eigen plek