

Terugblik 2023

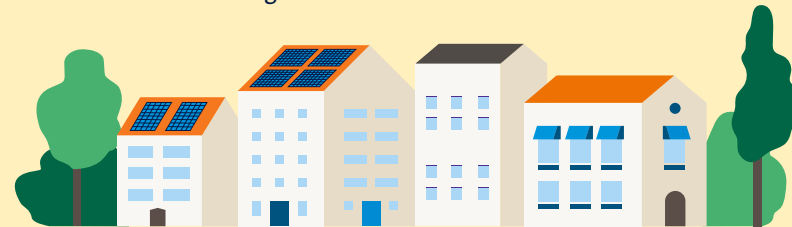
Staedion in het kort

Wat hebben we bereikt?

1

Nieuwbouw

Onze investeringen in 2023 in nieuwbouw en transformatie bedroegen in totaal € 125 miljoen. We leverden bijna 600 nieuwbouwwoningen op, waarvan 140 in Elara en 300 in Pegasus in de Binckhorst. Ook leverden we 72 woningen op aan de Betje Wolffstraat. We begonnen met de bouw van 570 woningen in de Schaloenstraat in Den Haag Zuidwest en bereikten het hoogste punt van Wenckebach in het Laakkwartier, waar 136 sociale huurwoningen voor ouderen worden gebouwd. Met deze projecten vergroten we de kwaliteit en differentiatie van onze woningvoorraad.



2

Leefbaarheid

In 2023 startten we samen met bewoners ruim 100 leefbaarheidsprojecten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Deze projecten richten zich onder andere op het vergroten van participatie en ontmoeting van bewoners, het behoud en vergroten van veiligheid en het verbeteren van de fysieke woonomgeving. We besteedden in totaal € 3,1 miljoen aan leefbaarheid. Daarnaast werkten we aan integrale wijkvisies die richting geven aan onze inspanningen: in wijken die sterk onder druk staan, zetten we extra mensen en middelen in.



3

Beter benutten van de voorraad

De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden is hoog en kan niet met enkel nieuwbouw worden opgelost. In 2023 startten we daarom met woningdelen. We verhuurden 42 woningen aan 84 mensen met friends-contracten en verhuurden 4 woningen kamergewijs aan 8 statushouders. We bemiddelden 25 senioren van een niet-toegankelijke naar een toegankelijke woning, waarmee grotere woningen vrijkwamen voor gezinnen. Door onze inspanningen nam de gemiddelde bezetting van woningen toe: het aantal verhuringen aan 1 persoon daalde in een jaar tijd met 6% en het aantal verhuringen aan 2 en 3 personen steeg met 5%.



4

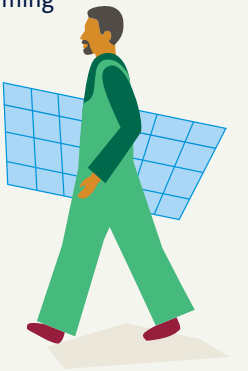
Dreven, Gaarden, Zichten

In de drie buurten Dreven, Gaarden en Zichten in Den Haag Zuidwest staan veel woningen van vlak na de oorlog. We werken al enige jaren samen met Heijmans Vastgoed en gemeente Den Haag aan het toekomstbestendig maken van deze buurten. We voegen de komende 10 jaar met onze samenwerkingspartners zo'n 5.500 woningen toe. Het project omvat de nieuwbouw van 2.800 sociale huurwoningen, waarvan de bouw van 220 woningen is gestart in 2023. We betrekken bewoners bij het vormgeven van de woonomgeving.

5

Energietransitie

We maakten het afgelopen jaar 309 woningen transitiegereed. Deze woningen kunnen in de nabije toekomst van gasverwarming over op een alternatieve verwarmingsbron. Van ruim 1.000 woningen met energielabel E, F en G wijzigde het label naar D of hoger. Eind 2023 profiteerden zo'n 1.700 extra huishoudens van nieuwe zonnepanelen. We hebben de eerste stappen gezet richting circulariteit door te werken aan een materialenpaspoort. In het kader van klimaatadaptatie verwijderden we circa 150 m² aan verharding zoals stoeptegels om plaats te maken voor waterdoorlatend en verkoelend groen.



6

Wonen en zorg

Door de verdere scheiding van wonen en zorg zal het grootste deel van onze huurders in onze woningen blijven wonen, ook als er sprake is van een (intensieve) zorgvraag. Daarom stelden we in 2023 het programma 'Wonen & Zorg' voor senioren op dat onze actielijnen voor de komende vier jaar bevat voor het bieden van passende huisvesting aan ouderen. We werkten samen met zorgaanbieders om intensieve zorg in de vorm van 'volledig pakket thuis' mogelijk te maken in complexen van Staedion.



7

Betaalbaarheid

We verhuren onze woningen aan mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. We zezen in 2023 96% van de vrijgekomen woningen toe aan mensen met recht op huurtoeslag, ook wel de primaire doelgroep genoemd. Van de in 2023 aangeboden sociale huurwoningen had ruim 71% een huur onder de tweede aftoppingsgrens. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken verlaagden we in juli de huren van zo'n 11.500 huishoudens. Door energiebesparende maatregelen zoals isolatie en zonnepalen verlaagden we de woonlasten van onze huurders. We besteedden veel aandacht aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden, wat resulteerde in slechts zes ontruimingen door huurachterstand in 2023.

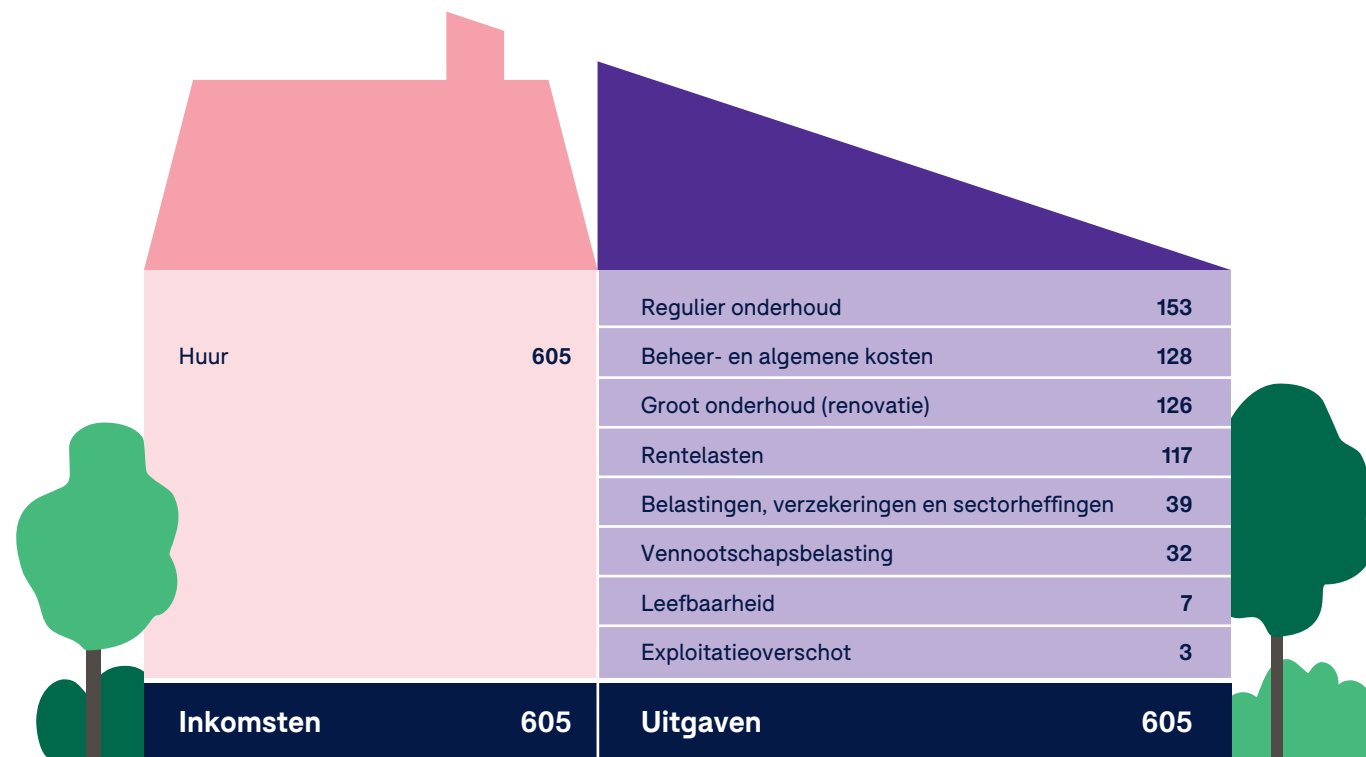
8

Renovaties

We startten in 2023 met het renoveren van 472 woningen en leverden 301 gerenoveerde woningen op. We gebruiken grootschalige renovatieprojecten om woningen op ons basiskwaliteitsniveau te brengen, zodat onze huurders goed kunnen wonen. Daarnaast benutten we het moment van mutatie om woningen zo nodig op de basiskwaliteit te brengen, wat in 2023 om 1.725 woningen ging. We investeerden het afgelopen jaar in totaal € 58 miljoen in renovaties van ons vastgoed.



Waar gaat de huur naartoe?



Gemiddelde inkomsten en uitgaven per verhuureenheid per maand.

Kerncijfers 2023

Huuropbrengsten in miljoenen (2022: € 269,9 miljoen)	€ 273,9
Hurderving (2022: 1,8%)	1,6%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2022: € 62,8 miljoen)	€ 69,6
Leningenportefeuille in miljoenen (2022: € 1.995 miljoen)	€ 2.125
Gemiddeld rentepercentage (2022: 2,7%)	2,8%
Eigen vermogen in miljoenen (2022: € 4.384 miljoen)	€ 3.999
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2022: € 6.187 miljoen)	€ 6.089
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2022: -6,8%)	-1,6%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2022: -€ 479 miljoen)	-€ 331
Beleidswaarde in miljoenen (2022: € 4.027 miljoen)	€ 3.595

Onze ambities

We werden in 2023 op verschillende vlakken flink uitgedaagd. De veerkracht en leefbaarheid van onze wijken staat onder druk. Het woningtekort in ons werkgebied is groot. De inflatie zet druk op de betaalbaarheid van de woonlasten voor onze bewoners. En er wordt veel van ons verwacht op het gebied van duurzaamheid. Ook volgend jaar doen we ons best om samen met bewoners en samenwerkingspartners maximaal maatschappelijk te presteren. Ons ondernemingsplan voor de jaren 2022 tot 2026 is hierbij de leidraad. Ons ondernemingsplan bevat de volgende ambities voor de komende jaren:

1 Woningaanbod

Het tekort aan woningen is groot in de regio Haaglanden. We blijven doorwerken aan uitbreiding van onze woningvoorraad. De komende 15 jaar willen we door nieuwbouw en verdichting 7.000 woningen toevoegen. In 2024 verwachten we zo'n 290 nieuwbouwwoningen op te leveren. Naast uitbreiding van de woningvoorraad blijven we in 2024 inzetten op het beter benutten van de huidige voorraad door te sturen op een toename van het gemiddelde aantal bewoners per woning.

2 Leefbaarheid

Ons doel is dat in 2040 de leefbaarheid in alle wijken met veel Staedion bezit substantieel is verbeterd. We bekijken per wijk hoe we onze mensen en middelen het beste kunnen inzetten: waar de leefbaarheid flink onder druk staat, investeren we extra. Begin 2024 toetsen we onze nieuwe integrale wijkvisies bij bewoners en samenwerkingspartners. Door ons actief te verbinden met onze bewoners en onze lokale partners bouwen we samen verder aan de realisatie van leefbare en veilige wijken.

3 Betaalbaarheid

Op financieel vlak wordt 2024 voor de huurders wederom een uitdagend jaar, gezien de stijgende prijzen. We blijven samenwerken met onze ketenpartners om huurachterstanden te voorkomen en verhelpen. Ook voeren we vanzelfsprekend de overheidsmaatregelen ter verbetering van de betaalbaarheid van het wonen uit.

4 Energietransitie

Met het programma 'Samen duurzaam' werken we aan de verduurzaming van onze woningen en wijken, én aan een duurzaam Staedion. Uiterlijk eind 2028 willen we geen woningen meer hebben met de energielabels E, F of G, met uitzondering van een aantal sloopcomplexen. We willen dat al onze woningen CO₂-neutraal zijn in 2050. We integreren hergebruik van materialen in onze bouwcyclus, onder andere door te werken aan een materialenpaspoort waarin de in projecten gebruikte materialen worden vastgelegd.



Aedes-benchmark 2023

Huursoordeel
(2022: A)

B

Bedrijfslasten
(2022: B)

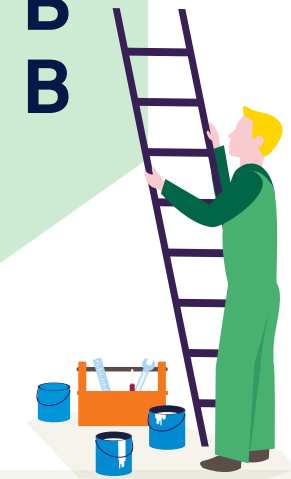
B

Onderhoud
(2022: B)

B

Duurzaamheid
(2022: B)

B



Duurzaam financieel gezond

Er liggen grote opgaven in ons werkgebied, die onze middelen in ruime mate overschrijden. De wettelijke eenmalige huurverlaging zorgde er – ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing – voor dat de beschikbare investeringscapaciteit kleiner is geworden. Om onze toekomstige ambities te blijven realiseren is een bedrijfsvoering waarin de inkomsten met de uitgaven in evenwicht zijn van belang. Daar werken we de komende jaren naartoe.



Meer lezen?
Kijk op staedion.nl/jaarverslagen of scan de QR-code.

