

# Terugblik 2024

## Staedion in het kort

### Wat hebben we bereikt?

1

#### Nieuwbouw

In 2024 investeerden we € 162,7 miljoen in nieuwbouw en het verbouwen van bestaande panden. We leverden 157 nieuwe woningen op en begonnen met de bouw van 524 woningen. In de Binckhorst startte de bouw van woontoren The Blox met 360 woningen, waarvan 220 sociale huurwoningen.

Ook begonnen we in Nootdorp, Pijnacker en Wateringen met nieuwe projecten. Zo zorgen we voor meer betaalbare en duurzame woningen. Daarmee maken we buurten sterker en zorgen we dat meer mensen een fijn thuis kunnen vinden.



2

#### Dreven, Gaarden, Zichten

In Den Haag Zuidwest werken we samen met Heijmans en de gemeente aan de vernieuwing van de buurten Dreven, Gaarden en Zichten. In tien jaar bouwen we hier zo'n 5.500 nieuwe, duurzame woningen, waarvan 2.800 sociale huur. In 2024 bouwden we verder aan 220 woningen in project Steenzicht, die in 2025 klaar zijn. Ook startten we met de sloop van een deel van Ruimzicht en bereidden we deelproject Dreven 1BCD voor.



3

#### Beter gebruik van bestaande woningen

Nieuwbouw alleen is niet genoeg om het woningtekort aan te pakken. Daarom benutten we onze bestaande woningen slimmer. In 2024 verhuurden we 9 woningen aan 18 friends en 4 woningen kamergewijs aan 8 statushouders. Ook hielpen we 63 senioren verhuizen naar een toegankelijke woning, waardoor grotere woningen vrijkwamen. Door deze aanpak daalde het aantal verhuringen aan éénpersoonshuishoudens en steeg het aantal verhuringen aan twee- en driepersoonshuishoudens. Zo helpen we meer mensen aan een passende woning.



4

#### Duurzaam en toekomstbestendig

In 2024 maakten we 567 woningen klaar voor verwarmen zonder gas. Ook kregen 730 woningen met een slecht energielabel een beter label. Zo verlagen we de energielasten van huurders. Ruim 1.550 extra huishoudens profiteerden van nieuw geplaatste zonnepanelen.

We zetten stappen richting circulair bouwen met materialenpaspoorten. Voor klimaatadaptatie vervingen we 800 m<sup>2</sup> verharding door groen, dat water opvangt en hitte vermindert. Zo werken we stap voor stap aan duurzame, comfortabele woningen in een toekomstbestendige leefomgeving.



5

#### Betaalbaar wonen

We verhuren vooral aan mensen met een laag inkomen. In 2024 wezen we 97% van de woningen passend toe, waarvan 75% aan de primaire doelgroep. Huishoudens met een laag inkomen kregen huurverlaging. Ook verlaagden we woonlasten door isolatie en zonnepanelen. We letten goed op betaalbaarheid en hielpen huurders met betalingsproblemen. Dankzij ons sociale incassobeleid waren er slechts 12 ontruiming.

6

#### Prettig wonen in de wijk

In 2024 voerden we 177 leefbaarheidsprojecten uit, samen met bewoners. Denk aan buurttuinen, speelplekken en projecten die ontmoeting en veiligheid stimuleren. We besteedden € 3,65 miljoen en behaalden daarmee onze doelen. Ook maakten we nieuwe wijkvisies voor buurten zoals Laakkwartier en Morgenstond. In kwetsbare wijken zetten we extra mensen en middelen in. Hierdoor kunnen bewoners prettiger en veiliger wonen, en bouwen we samen aan sterke buurten.



7

#### Wonen en zorg

Door de verdere scheiding van wonen en zorg blijft het grootste deel van onze huurders in onze woningen 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. In september bereikten we het hoogste punt van Wenckebach in het Laakkwartier. Dit is ons tweede 'Wonen met een Plus'-project met 136 nieuwe sociale huurappartementen voor ouderen.

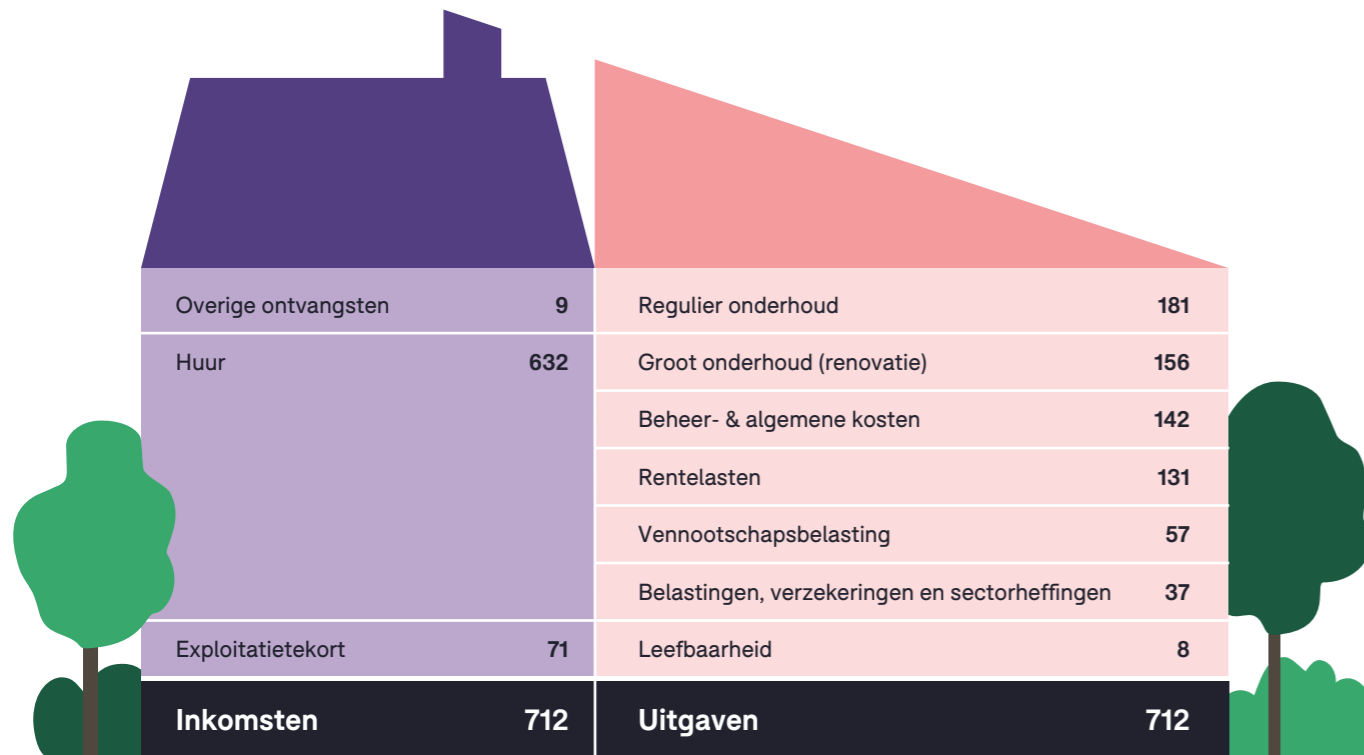
8

#### Renovaties en basiskwaliteit

In 2024 startten we met de renovatie van 411 woningen en ronden we 225 renovaties af. Tijdens grote renovaties brengen we woningen op ons basiskwaliteitsniveau, zodat huurders prettig en veilig kunnen wonen. Ook bij wisseling van huurders verbeteren we woningen waar nodig. We investeerden € 36,4 miljoen in renovaties. Op deze manier waarborgen we de kwaliteit van onze woningen en bereiden we ze voor op de toekomst.



## Waar gaat de huur naartoe?



Gemiddelde inkomsten en uitgaven per verhuureenheid per maand.

## Kerncijfers 2024

Huuropbrengsten in miljoenen (2023: € 273,9 miljoen)	€ 286,6
Hurderving (2023: 1,6%)	1,8%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2023: € 69,6 miljoen)	€ 42,6
Leningenportefeuille in miljoenen (2023: € 2.125 miljoen)	€ 2.251
Gemiddeld rentepercentage (2023: 2,8%)	3,0%
Eigen vermogen in miljoenen (2023: € 3.999 miljoen)	€ 4.502
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2023: € 6.089 miljoen)	€ 6.638
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2023: -1,6%)	9%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie in miljoenen (2023: -€ 331 miljoen)	€ 476
Beleidswaarde in miljoenen (2023: € 3.595 miljoen)	€ 4.292

## Aedes-benchmark 2024

Huursoordeel (2023: B)	<b>B</b>
Bedrijfslasten (2023: B)	<b>B</b>
Onderhoud (2023: B)	<b>B</b>
Duurzaamheid (2023: B)	<b>B</b>

## Onze ambities

In 2024 pakten we samen veel aan: we bouwden woningen, maakten wijken leefbaarder en werkten aan duurzaamheid. De woningnood blijft hoog en de druk op leefbaarheid en betaalbaarheid is groot. Toch zijn we trots op wat we samen met bewoners en partners hebben bereikt. Ook in 2025 blijven we werken aan een prettig en betaalbaar wonen. Daarbij houden we vast aan onze koers uit het ondernemingsplan 2022-2026: zorgen voor voldoende woningen en sterke, leefbare wijken.

### 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 2025 verwachten we zo'n 630 nieuwbouwwoningen op te leveren. Naast uitbreiding van de woningvoorraad blijven we in 2025 inzetten op het beter benutten van de huidige voorraad door te sturen op een toename van het gemiddelde aantal bewoners per woning.

### 2 Prettig wonen in de wijk

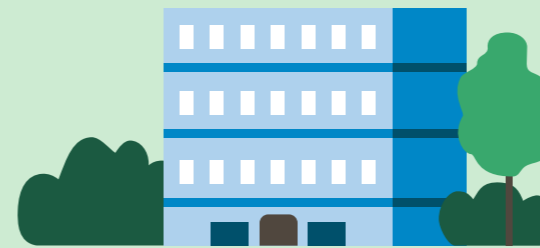
Ons doel is dat in 2040 de leefbaarheid in alle wijken met veel Staedion-woningen merkbaar is verbeterd. In 2024 werkten we verder aan wijkvisies die laten zien wat een wijk nodig heeft om fijner en veiliger te worden. In 2025 bouwen we daarop voort met een congres over leefbaarheid, een klanttevredenheidsmeting én een nieuw dashboard. Zo sturen we gericht op wat werkt. Samen met bewoners en partners blijven we bouwen aan buurten waar mensen zich thuis voelen.

### 3 Betaalbaar wonen

Staedion wil dat wonen betaalbaar blijft voor mensen met een laag inkomen. We verhuren onze woningen passend en zetten ons in om huurachterstanden te voorkomen. In 2025 blijven we werken aan betaalbaarheid met een sociaal incassobeleid, extra aandacht voor doorstroming en beter gebruik van de bestaande woningvoorraad. We zetten in op samenwerking, zoals gezamenlijke huisbezoeken met de gemeente, en maken gebruik van slimme oplossingen zoals spraakberichten en betaallinks. Op deze manier zorgen we dat zoveel mogelijk mensen in hun woning kunnen blijven wonen.

### 4 Duurzaam en toekomstbestendig

Met het programma Samen Duurzaam werkt Staedion aan energiezuinige woningen, groene wijken en een klimaatbestendige organisatie. In 2050 willen we volledig CO<sub>2</sub>-neutraal zijn, en uiterlijk in 2028 geen woningen meer met energielabel E, F of G. In 2025 gaan we verder met het verbeteren van energielabels, investeren we in klimaatadaptatie en bouwen we circulair verder met materialenpaspoorten. Samen met andere corporaties voeren we een klimaatrisicoanalyse uit, zodat we gericht maatregelen kunnen nemen voor onze bewoners en buurten.



## Duurzaam financieel gezond

Staedion wil ook in de toekomst kunnen investeren in betaalbare, duurzame woningen en leefbare wijken. Dat vraagt om een financieel gezonde organisatie. In 2024 stonden onze middelen onder druk door onder andere loonstijgingen en eenmalige huurverlaging. In 2025 zetten we verdere stappen richting een sluitende begroting. We blijven kritisch kijken naar onze uitgaven, verbeteren onze interne processen en zorgen dat inkomsten en uitgaven in balans zijn. Zo houden we ruimte om te blijven bouwen aan onze maatschappelijke opgaven.



**Meer lezen?**  
Kijk op [staedion.nl/jaarverslagen](https://staedion.nl/jaarverslagen) of scan de QR-code.

