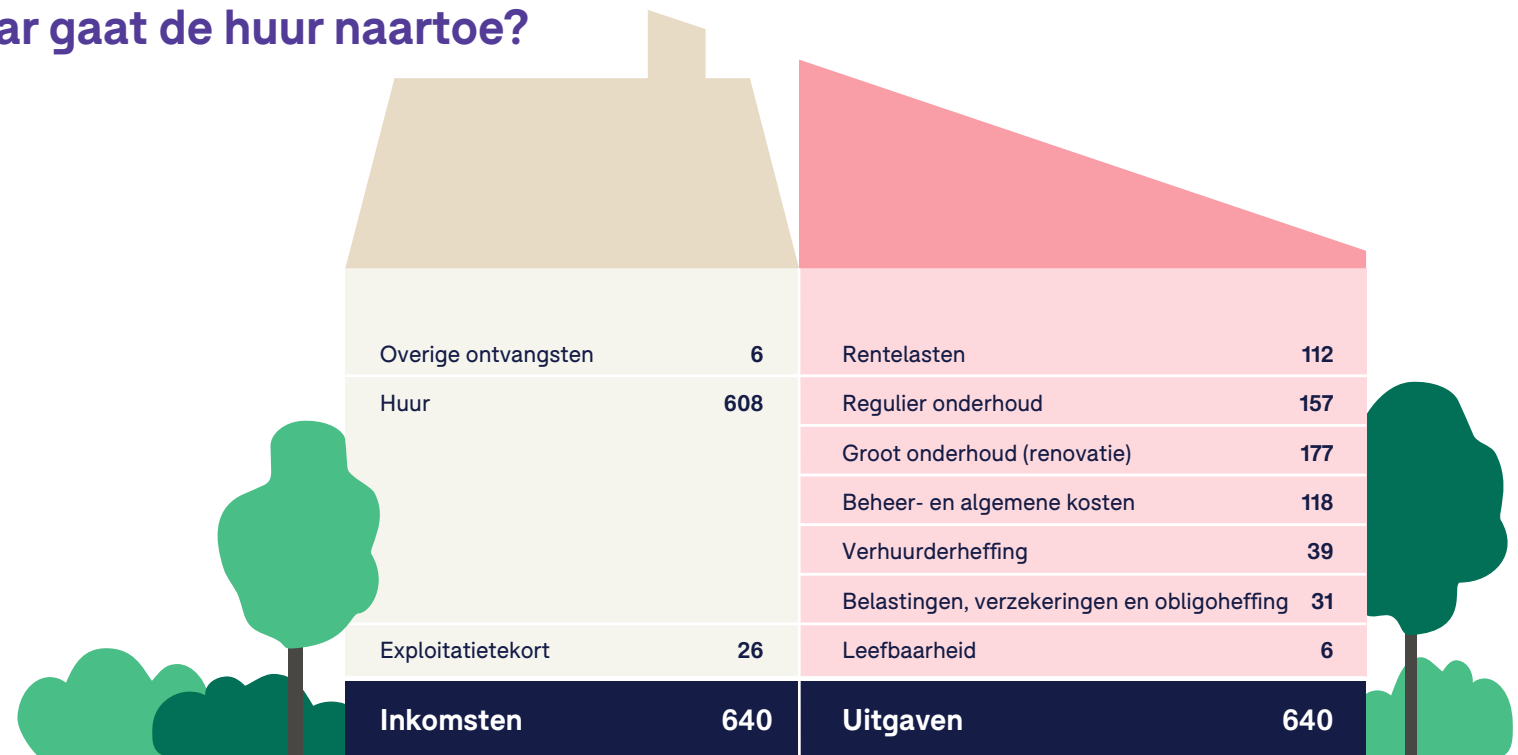


# Terugblik 2022

## Staedion in het kort

### Waar gaat de huur naartoe?



Gemiddelde inkomsten en uitgaven per verhuureenheid per maand.

### Wat hebben we bereikt?



1

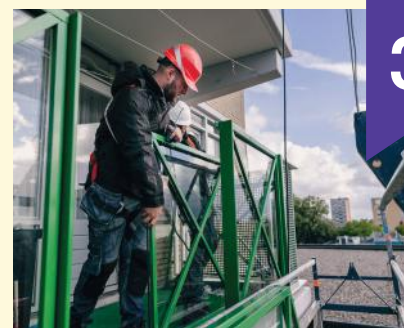
#### Nieuwbouw

We begonnen het afgelopen jaar aan de bouw en transformatie van 592 woningen. Deze woningen komen in de Schaloenstraat, Koolwiltjelaan, Hennegras en Knobbelzwaansingel: allemaal in Den Haag. We openden Loosduinse Hof, ons eerste 'Wonen met een Plus-project'. We hadden in 2022 maar liefst 1.257 nieuwbouw-woningen in aanbouw.

2

#### Leefbaarheid

We voerden samen met bewoners vele projecten uit om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. In 2022 startten we 176 leefbaarheidsprojecten. Het project Mengelmoestuin, van de Groene Matties, won de Gulden Klinker. Dit is een beloning voor bewoners die gezamenlijk actie ondernemen om hun omgeving schoner, veiliger of prettiger te maken.



3

#### Renovaties

We startten in 2022 met het renoveren van 510 woningen. We leverden 591 gerenoveerde woningen op. De renovatieprojecten liggen allemaal in Den Haag, onder andere in de Smitsstraat-Joubertstraat, Tarwekamp, Notenplein, Z.H.B.-Hoven en Kom van Loosduinen.

4

#### Wonen en zorg

In Loosduinse Hof vonden 95 mensen met een lichte zorgvraag een veilig thuis in een omgebouwd verzorgingshuis. We startten in het Laakkwartier met de bouw van Wenckebach, ons tweede Wonen met een Plus-project met 136 nieuwe sociale huurappartementen voor ouderen.



5



#### Energietransitie

We maakten het afgelopen jaar 138 woningen transitie-gereed. Deze woningen kunnen in de nabije toekomst van gasverwarming over op een alternatieve verwarmings-bron. Van zo'n 300 woningen met energielabel E, F en G trokken we het label op naar D of hoger. Isolerende maatregelen boden we gratis aan onze bewoners aan.

6

#### Betaalbaarheid

We verhuren onze woningen aan mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. We wezen in 2022 96% van de vrijgekomen woningen toe aan huishoudens met recht op huurtoeslag, ook wel de primaire doelgroep genoemd. Van de in 2022 aangeboden sociale huurwoningen was ruim 71,6% betaalbaar met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. De hoge energieprijzen maken het wonen flink duurder. We bevoren de huurprijs van woningen met een F- en G-label. We besteedden veel aandacht aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden.

7

#### Dreven, Gaarden, Zichten

We voegen de komende 10 jaar samen met onze samenwerkingspartners zo'n 4.000 woningen toe aan de wijk Dreven, Gaarden en Zichten. Het project omvat de nieuwbouw van 2.800 sociale huurwoningen. We maken onze bewoners mede-eigenaar van het veranderproces in de wijk. We bespreken met bewoners hun ideeën voor hun woonomgeving en steunen hen bij de realisatie hiervan. We werken hierbij nauw samen met maatschappelijke organisaties en de gemeente.

8

#### Regionale realisatieagenda

We stelden samen met Sociale Verhuurders Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Binnenlandse Zaken een regionale realisatie-agenda op. Deze agenda stimuleert de woningbouw-productie in de regio. Hiermee dragen we de komende jaren bij aan de landelijke ambitie om 900.000 woningen toe te voegen tot 2030.





## Kerncijfers 2022

Huuropbrengsten in miljoenen (2021: € 266,7 miljoen)	€ 271,1
Huurderving (2021: 2,3%)	1,8%
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2021: € 42,8 miljoen)	€ 63,6
Eigen vermogen in miljoenen (2021: € 4.845 miljoen)	€ 4.384
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2021: € 6.672 miljoen)	€ 6.216
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2021: 22,3%)	-6,8%
Beleidswaarde in miljoenen (2021: € 3.932 miljoen)	€ 4.046
Totaal woonegelegenheden DAEB (2021: 33.406)	33.213
Totaal woonegelegenheden niet-DAEB (2021: 3.290)	3.203

## Onze ambities

Ook volgend jaar doen we ons best om samen met bewoners en samenwerkingspartners maximaal maatschappelijk te presteren. In 2022 stelden wij een nieuw ondernemingsplan op voor de jaren 2022 tot 2026. De veerkracht van onze wijken, en daarmee onze bewoners, staat onder druk. Het woningtekort in ons werkgebied is groot. Daarom ligt onze focus de komende jaren op het vergroten van het woningaanbod en het verbeteren van de leefbaarheid van de wijken. Daarbij verliezen we de betaalbaarheid van het wonen en de energietransitie niet uit het oog. We hebben de volgende ambities voor de komende jaren:

### 1 Vergroten woningaanbod

We blijven doorwerken aan uitbreiding van onze woningvoorraad. Hierbij zorgen voor een divers woningaanbod. De komende 10 jaar willen we door nieuwbouw en verdichting 5.000 tot 6.000 woningen toevoegen. In 2023 verwachten we zo'n 550 nieuwbouwwoningen op te leveren en 400 gerenoveerde woningen.

### 2 Leefbaarheid

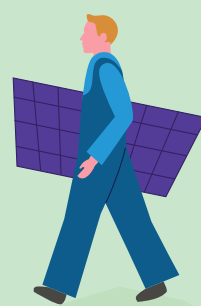
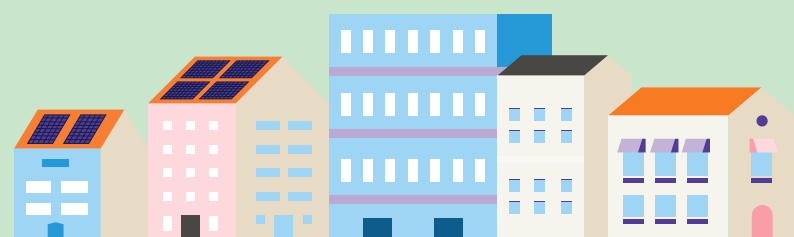
Ons doel is dat in 2040 de leefbaarheid in alle wijken met veel Staedion bezit substantieel is verbeterd. We bekijken per wijk hoe we onze mensen en middelen het beste kunnen inzetten voor het verbeteren van de leefbaarheid. Waar grootschalige gebiedsontwikkeling nodig is, investeren we extra in leefbaarheid.

### 3 Betaalbaarheid

Op financieel vlak wordt 2023 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, zoals de eenmalige huurverlaging en de maximalisering van de huurverhoging.

### 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 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn in 2050.



## Aedes-benchmark 2022

Huudersoordeel (2021: B)	<b>A</b>
Bedrijfslasten (2021: A)	<b>B</b>
Onderhoud (2021: B)	<b>B</b>
Duurzaamheid (2021: B)	<b>B</b>



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

