



Samenvatting 2023

Samenvatting

Reguleren en versnellen

De volkshuisvesting beweegt zich naar een meer gecoördineerde aanpak. Dat begon in 2022 en kreeg in 2023 gestalte in het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Het wetsvoorstel richt zich op drie belangrijke maatschappelijke uitdagingen:

- het reguleren van de hoeveelheid woningen en de locaties ervan;
- het waarborgen van betaalbare woningen en een evenredige verdeling ervan;
- en het versterken van lokale prestatieafspraken.

Hoewel deze wet nog niet van kracht is (gepland voor 2024), zijn al stappen gezet in lijn met de principes. De ambities uit de in 2022 ondertekende Nationale Prestatieafspraken worden op regionaal en lokaal niveau verder uitgewerkt. Zo zijn in het eerste kwartaal van 2023 regionale woondeals gesloten, ook in Haaglanden. Deze afspraken zijn gericht op het sturen van de woningbouwproductie en het identificeren van cruciale succesfactoren. Voor snellere woningbouw met de ambitie om 900.000 extra woningen in 2030 te halen, zijn op landelijk, regionaal en lokaal niveau versnellingsstafels opgericht.

Bouwen en wijken versterken

Ook Staedion straalt met haar meerjarenbegroting, gebaseerd op de portefeuillestrategie, ambitie uit: we streven ernaar om in vijftien jaar tijd 7.000 woningen toe te voegen. In 2023 voegden we in totaal ruim 1.250 verhuureenheden toe aan

onze portefeuille, door nieuwbouw en aankoop. De projecten in deze investeringsraming richten zich op duurzame en toegankelijke woningen, zowel door nieuwbouw als aankoop. Daarnaast draagt de prijsstelling van onze nieuwe woningen bij aan het creëren van gedifferentieerde wijken. We willen woningen verhuren in wijken waar het prettig samenleven is. Daarom investeren we in de veerkracht en de leefbaarheid van wijken. Ons doel is dat in 2040 de leefbaarheid in alle wijken met veel Staedion-bezit substantieel is verbeterd.

Onze focus en actie

Staedion wil samen met haar partners maximaal maatschappelijk presteren. Daarom ligt in ons ondernemingsplan 2022-2026, getiteld ‘Samen maximaal maatschappelijk presteren’, de nadruk op het vergroten van het woningaanbod en het versterken van de veerkracht en leefbaarheid van wijken. Dit doen wij door:

- huurders ‘dichtbij te houden’ en de menselijke maat te hanteren;
- mensen en middelen in te zetten waar dat het hardst nodig is;
- financieel scherp aan de wind te varen;
- gebiedsgericht te werken, samen met huurders en stakeholders;
- een passende organisatie in te richten en digitalisering te omarmen.

Als afgeleiden van ons ondernemingsplan formuleerden we onze visie op leefbaarheid en onze portefeuillestrategie. Bij dit alles laten we ons leiden door onze drie kernwaarden: verbinden, doen en sociaal-maatschappelijk.

Nieuwbouw tegen woningnood

Bij het toevoegen van huurwoningen richten we ons mede op het midden-segment. In 2023 lag de focus van onze gestarte bouwprojecten met name in Den Haag Zuidwest, waar we een van de belangrijkste partners zijn in de grootste gebiedsontwikkeling van Nederland. In januari ging de bouw in de Schaloenstraat in Den Haag Zuidwest van start, met 570 woningen. Dit project draagt aanzienlijk bij aan een divers aanbod van huurwoningen en aan de leefbaarheid in Moerwijk. 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. In november startte de bouw van Steenzicht met 220 woningen, als onderdeel van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten.

In 2023 leverden we 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 in Den Haag Zuidwest en 26 woningen in de Pretorius-Smitsstraat in Transvaal. Zowel de opleveringen als de lopende bouwprojecten vormen impulsen voor betere kwaliteit en differentiatie van onze voorraad. Onze investeringen in 2023 in nieuwbouw en transformatie bedragen in totaal € 125 miljoen.

Aankoop tegen woningnood

In december vond de overdracht van de Omnia-portefeuille aan Staedion plaats. Het gaat om 607 sociale huurwoningen, twee bedrijfsruimtes en zeven garageboxen. Met deze aankoop verzekeren we dat de woningen beschikbaar blijven voor de sociale huursector. De woningen bevinden zich in Zuidwest, Mariahoeve en de Bomen-/Heesterbuurt. In Zuidwest en Mariahoeve blijven we zorgen voor continuïteit in het beheer, onderhoud en de verduurzaming van de woningen. De Bomen-/Heesterbuurt heeft een sterke leefbaarheid en een beperkte sociale problematiek. Ook deze woningen blijven behouden voor de sociale huursector. Met deze aankoop dragen we in alle wijken bij aan een belangrijke doelstelling uit ons ondernemingsplan: het versterken van de veerkracht van wijken.

Beter benutten: woningdelen en doorstroming

De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden blijft onverminderd hoog. Het woningtekort kunnen we niet met enkel nieuwbouw oplossen maar vraagt om innovatieve oplossingen, zoals het huisvesten van meerdere woningzoekenden samen in één huis. In 2023 startten we op kleine schaal met woningdelen via friends-contracten in Elara en Pegasus. We hebben 42 woningen verhuurd aan 84 friends en 4 woningen kamergewijs aan 8 statushouders. De eerste reacties hierop zijn zeer positief.



Verder spannen we ons in om de doorstroming van oudere bewoners van niet-toegankelijke woningen naar toegankelijke woningen te bevorderen. Hierbij hielden we twee doelstellingen voor ogen: het huisvesten van ouderen in woningen die beter aansluiten bij hun behoeften en het vrijmaken van grotere woningen voor gezinnen. In 2023 bemiddelden we 25 senioren van een niet-toegankelijke naar een toegankelijke woning, voornamelijk naar de Pretorius- en Smitsstraat in Transvaal en de Betje Wolffstraat in Moerwijk.

Meer kwaliteit en duurzaamheid

In renovaties van ons vastgoed investeerden we in 2023 een bedrag van € 58 miljoen. De vernieuwing van badkamers, keukens en toiletten vindt vooral plaats bij mutaties en groot onderhoud. We boekten aanzienlijke vooruitgang in de isolatie van onze woningen door ruim 1.100 E-, F- en G-labels weg te werken. Een goed geïsoleerde woning biedt onze huurders niet alleen comfort, maar ook lagere energielasten.

Wijkvisies en leefbaarheid

Staedion werkt aan wijkvisies met als doel onze middelen zo effectief mogelijk en in lijn met de behoeften van de wijk in te zetten. Een wijkvisie vormt een integrale visie op de wijk en is een vertaling van onze portefeuillestrategie en leefbaarheidsstrategie naar wijkniveau. In 2023 zijn we gestart met interne sessies over verschillende wijken. In het eerste kwartaal van 2024 gaan we de wijken in. We toetsen dan onze ideeën bij bewoners en samenwerkingspartners. In samenwerking zien wij nadrukkelijk meerwaarde, zowel bij onderhoud en renovaties als bij de inrichting van de openbare ruimte en het sociaal beheer van de wijken.

In 2023 startten we 113 leefbaarheidsprojecten, waarvan een aantal voortgezet wordt in 2024. We investeerden €3,1 miljoen in leefbaarheid, waarbij we extra investeerden in wijken met een hoge druk op de leefbaarheid. Onze wijkteams werken samen met bewoners en belanghebbenden om deze leefbaarheidsinitiatieven te ontwikkelen, uit te voeren en te behouden.

Betaalbare huizen

Voor een goede leefbaarheid is betaalbaar wonen essentieel. We verhuren onze woningen aan mensen die vanwege hun beperkte inkomen niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast bieden we woningen aan aandachtsgroepen, waaronder statushouders en zorgdoelgroepen (mensen die na opname in een instelling weer zelfstandig gaan wonen). In 2023 wezen we 96% van de vrijgekomen woningen toe aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Van de aangeboden sociale huurwoningen in 2023 was meer dan 71% betaalbaar met een huur onder de tweede aftoppingsgrens. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken hebben we per 1 juli de huren van ongeveer 11.500 huishoudens verlaagd. Verder werkten we door het verbeteren van energielabels aan het verlagen van de energiekosten voor onze huurders.

Ook besteden we veel aandacht aan het voorkomen en oplossen van huurachterstanden om huisuitzettingen te voorkomen. Dankzij deze inspanningen hadden weinig huurders eind 2023 een huurachterstand. Vroegsignalering en maatwerk bij (dreigende) betaalachterstanden zijn inmiddels standaard bij Staedion. Dit heeft geleid tot slechts zes ontruiming door huurachterstand in 2023, een daling van een derde ten opzichte van 2022.

Aanpak woonfraude

We hebben onze inspanningen tegen woonfraude geïntensiveerd. Door het aanpakken van onrechtmatig gebruik van woningen, zorgen we ervoor dat er geen ongewenste situaties ontstaan die fijn en veilig wonen van onze huurders in gevaar brengen. Bovendien draagt het bij aan een eerlijke verdeling en komen onze huizen terecht bij de mensen die er recht op hebben. Onze afdeling woonfraude is inmiddels uitgegroeid tot een gespecialiseerd team met uitgebreide kennis op het gebied van woonfraude. We benutten onze ervaring, best practices en data-analyse via het 'Woonfraude Signaleringsmodel'. Hierdoor is de kans op het ontdekken van woonfraude aanzienlijk toegenomen.

Werkgeverschap

De samenstelling van ons personeelsbestand bleef in 2023 dynamisch. We hebben 101 nieuwe collega's verwelkomd en 60 collega's stroomden intern

door. Hoewel de arbeidsmarkt in beweging blijft, streven we naar voldoende instroom en minder verloop. Verder is in 2023 een leiderschapstraject ingezet. De veranderingen die dat brengt, vragen nog steeds flexibiliteit van onze medewerkers.

Financieel scherp aan de wind varen

We willen het maximale doen met onze financiële middelen. We zijn een financieel gezonde organisatie en hebben in de regio Haaglanden het afgelopen jaar een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van woningen. Door diverse actuele ontwikkelingen ontstaat bij gelijkblijvend beleid druk op onze financiële mogelijkheden. Om ook op lange termijn financieel gezond te blijven, werken we toe naar een duurzaam prestatie-model (DPM), waarbij onze inkomsten en uitgaven met elkaar in evenwicht zijn.

In 2023 heeft Staedion meer dan € 4,5 miljoen aan subsidies ontvangen. Het grootste deel is bestemd voor nieuwbouw en een aanzienlijk bedrag wordt ingezet voor verduurzaming. Daarnaast heeft de gemeente Den Haag een subsidie genaamd 'bestrijding energie-armoede' beschikbaar gesteld. In samenwerking met de subsidiecoördinator zijn een aantal projecten ontwikkeld die voor deze subsidie in aanmerking komen. Deze projecten worden in samenwerking met de gemeente Den Haag zowel in 2023 als in 2024 uitgevoerd.

Met de goedkeuring van de Raad van Commissarissen in november, hebben we ons jaarplan 2024 en de meerjarenbegroting vastgesteld. Door middel van ons Staedion-jaarplan op één A3, formuleerden we de kernopgaven en cruciale voornemens voor het komende jaar helder en bondig. Elk team vertaalde zorgvuldig zijn missie en visie naar concrete acties voor 2024, met bijbehorende prestatie-indicatoren, waardoor we gedurende het jaar nauwlettend onze doelstellingen kunnen monitoren en realiseren.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Naast welvaart en economische groei krijgen niet-financiële zaken, zoals welzijn en inclusiviteit, steeds meer belang in onze samenleving. Zo ook binnen Staedion. Dat delen we graag in onze rapportages. Hoewel dat voor woningcorporaties niet

verplicht is, besteden we in ons bestuursverslag ruimschoots aandacht aan onze inspanningen voor duurzaamheid en leefbare buurten (milieu). We belichten ook hoe we goed werkgeverschap invullen, met aandacht voor cultuur, veiligheid en medezeggenschap (sociale aspecten). Daarnaast delen we onze visie op goed bestuur en hoe we omgaan met zowel interne als externe belanghebbenden, met risicobeheer en integriteit (governance).

Prestatieafspraken

Eind 2023 maakten we prestatieafspraken met Huurdersvereniging Staedion (HVS) en de gemeenten Den Haag en Pijnacker-Nootdorp. Onze prioriteiten liggen bij het realiseren van nieuwbouw, onze duurzaamheidsagenda en het huisvesten van aandachtsgroepen, evenals het beperken van financiële lasten zoals onroerendzaakbelasting en bouwleges. Deze afspraken zijn wederkerig: naast onze eigen ambities voor 2024, hebben we ook de steun van vooral de gemeente Den Haag nodig. Met de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de HVS ondertekenden we een prestatieagenda, die een update vormt van bestaande meerjarige prestatieafspraken.

Innovatiestrategie

In 2023 zijn we gestart met de ontwikkeling van een innovatiestrategie voor Staedion. We maakten een inventarisatie van onze innovaties en ontdekten dat er al 50 waren. Daarnaast zijn we intern in gesprek gegaan over de manier waarop we aan innovaties werken. Hiervoor is het 'Sparringsteam innovatie' opgericht en zijn verschillende interviews gehouden. Verder is een kenniscafé innovatie geïntroduceerd, om onze collega's te inspireren en te enthousiasmeren en het bewustzijn te vergroten van het belang van innovatie. In november vond het eerste kenniscafé innovatie plaats. Onze maatschappelijke opgave is alleen haalbaar als we blijven vernieuwen en innoveren, samen met onze huurders en partners in de wijk.