



# Samenvatting 2024

# Samenvatting

## Vastberaden koers in uitdagende tijden

2024 was voor Staedion een jaar van zowel uitdagingen als successen. Ondanks tegenwind zetten we ons in voor betaalbare woningen in wijken waar het prettig wonen is. De maatschappelijke rol van Staedion gaat verder dan alleen woningbouw: we zijn een constante factor in de wijk en werken samen met partners om duurzaam en sociaal te investeren in de stad en regio.

## Vergroten en verbeteren van het woningaanbod

In 2024 realiseerde Staedion 157 nieuwe woningen en startte de bouw van 524 extra woningen. Projecten zoals Hart van Nootdorp, De Kiem in Pijnacker en The Blox in Binckhorst dragen bij aan de groei van het woningaanbod. Daarnaast loopt de grootschalige gebiedsontwikkeling in Den Haag Zuidwest, waarmee duizenden woningen worden toegevoegd. Staedion investeerde € 162,7 miljoen in nieuwbouw en transformatie. We leverden 225 gerenoveerde woningen op en begonnen met de renovatie van 411 woningen.

## Veerkracht en leefbaarheid versterken

Leefbaarheid in wijken blijft een speerpunt. In 2024 voerden we 177 projecten uit, variërend van speelplekken en buurttuinen tot initiatieven die sociale cohesie bevorderen. We scherpten wijkvisies aan om gericht in te spelen op de behoeften van bewoners. Een impactmeting op leefbaarheidsprojecten helpt om effectiviteit te monitoren.

We startten een innovatief experiment in Morgenstond, de ‘regelluwe wijk’ genoemd. Het project laat zien hoe bureaucratische drempels kunnen worden weggenomen om participatie en leefbaarheid te verbeteren. Ook in het aanpakken van woonfraude en overlast boekte Staedion resultaten: 53% van de onderzochte woonfraudegevallen bleek gegrond. We werkten intensief samen met politie en gemeente om misstanden aan te pakken.

## Duurzaam wonen en energiearmoede

Staedion investeert in verduurzaming en het tegengaan van energiearmoede. In 2024 werden 567 woningen voorbereid op de energietransitie en 1.554 huishoudens kregen zonnepanelen. Ook daalde het aantal woningen met een E-, F- of G-label met 730, dankzij verduurzamingsmaatregelen. Daarnaast verbeterden we in diverse complexen de isolatie en plaatsten we CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatiesystemen om een gezond binnenklimaat te bevorderen.

## Betaalbaar en passend wonen

Staedion verhuurt woningen aan huishoudens met een bescheiden inkomen en zet in op maatwerk voor bijzondere doelgroepen. We stimuleren doorstroming en pakken huurachterstanden actief aan. In 2024 verhuisden 120 huishoudens van 65 jaar en ouder naar een passende woning en ontwikkelden we initiatieven als ‘Wonen met een Plus’ en intensieve zorgverlening in bestaande woningen verder.

## Bewonersparticipatie en klanttevredenheid

We versterkten de relatie met huurders via bewonerscommissies en wijkteams. Klachtenafhandeling en participatie zijn verbeterd en de impact van leefbaarheidsprojecten wordt actiever gemeten.

## Organisatie en samenwerking

Intern zette Staedion in op leiderschap en professionalisering. Programma’s zoals ‘Expeditie 25’ hielpen medewerkers hun kernwaarden te versterken. De samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners blijft een prioriteit, om gezamenlijk de woningnood en leefbaarheidsproblemen aan te pakken.



### **Financieel gezonde organisatie**

Staedion blijft financieel solide opereren. De investeringen worden afgestemd op de mogelijkheden binnen de financiële ratio's die zijn vastgesteld door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### **Klokkenluidersmelding**

Eind 2024 ontving de RvC een melding in het kader van de Klokkenluiders-regeling. Naar aanleiding van de melding, heeft de RvC KPMG opdracht gegeven onderzoek te doen naar de governance rondom investerings- en onderhouds-projecten, de bijbehorende inkoopfunctie en de informatievoorziening daarover naar de RvC. De RvC heeft de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geïnformeerd over de melding en de vervolgstappen. Op 7 juli is het interim-bestuur aan de hand van een presentatie door de RvC geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek en de standpunten, conclusies en besluiten van de RvC. Het interim-bestuur zal, op basis van prioritering in overleg met de RvC, zorgdragen voor de uitvoering en implementatie van de door de RvC genomen besluiten.

### **Herijking bestuursmodel**

In 2024 vond een herijking plaats van het bestuursmodel. Op basis van de gezamenlijke evaluatie van de RvC en de bestuurder heeft de RvC eind 2024 besloten over te stappen op een tweehoofdig bestuursmodel, bestaande uit een Chief Executive Officer en een Chief Financial Officer. Hiermee wordt op bestuursniveau een goed evenwicht gerealiseerd tussen de maatschappelijke en de beheersmatige verantwoordelijkheid.

### **Samenstelling bestuur**

In het eerste kwartaal is de heer D. Vrijmoet benaderd voor de rol van interim-CFO. In goed overleg tussen de bestuurder en de RvC is na de eerste zittings-termijn op 10 mei 2025 afscheid genomen van de heer G.J. van Herk als bestuursvoorzitter. De heer J.J.M. Thielen is vervolgens benaderd voor de rol van interim-CEO. Na positieve adviezen van de ondernemingsraad en de huurdersvereniging en positieve zienswijzen van de Aw zijn de heer J.J.M. Thielen per 12 mei 2025 en de heer D. Vrijmoet per 8 mei 2025 benoemd als interim-CEO respectievelijk interim-CFO.

### **Vooruitblik**

In 2025 viert Staedion haar 25-jarig bestaan en blijven we inzetten op groei en verbetering. Met ambitie en samenwerking blijven we werken aan betaalbare woningen en leefbare wijken, ondanks uitdagingen zoals de stijgende bouwkosten en een krappe woningmarkt.