

# Terugblik 2021

## Staedion in het kort

### Waar gaat de huur naartoe?

Overige ontvangsten	11	Rentelasten	113
Huur	581	Regulier onderhoud	170
		Groot onderhoud (renovatie)	186
		Beheer- en algemene kosten	110
		Verhuurdersheffing	69
		Belastingen, verzekeringen en obligoheffing	30
Exploitatietekort	92	Leefbaarheid	6
<b>Inkomsten</b>	<b>684</b>	<b>Uitgaven</b>	<b>684</b>

Gemiddelde inkomsten en uitgaven per verhuureenheid per maand.

### Wat hebben we bereikt?



1

#### Renovaties

Het aantal lopende renovaties was nog nooit zo hoog. We werkten aan vijf grote renovatieprojecten in Transvaal, Mariahoeve, Loosduinen, Z.H.B.-Hoven en aan het Notenplein. In 2021 leverden we **647 renovatiewoningen** op.



2

#### Nieuwbouw

In 2021 zijn **355 woningen** opgeleverd in nieuwbouw- en transformatieprojecten. Ook namen we **381 nieuwe woningen** in aanbouw. De nieuwbouwwoningen liggen in het Energiekwartier, Loosduinshof, Haverkamp, Hofbadtoren en de Kranestraat: allemaal in Den Haag.

3

#### Bestrijding woonfraude

Onze woonfraudebestrijding was niet eerder zo succesvol. In 2021 heeft ons woonfraudeteam **156 woningen** vrij gekregen. Dat is precies **30% meer** dan de doelstelling van 120 woningen. Een fantastisch resultaat. Hiermee zorgen we dat woningen terechtkomen bij de mensen die er echt recht op hebben.

4

#### Dreven, Gaarden, Zichten

We maakten een start met de eerste **uitverhuizingen** in Dreven, Gaarden en Zichten in Den Haag Zuidwest. We hebben nieuwe ontmoetingen gehad met oude bewoners en nieuwe bewoners.

5

#### Sociaal verantwoord incasseren

In 2021 is er met succes ingezet op sociaal verantwoord incasseren. Hiermee incasseren we tijdig de huren en zorgen we ervoor dat bewoners niet verder in de schulden raken. Door gebruik van moderne betaalmogelijkheden en de inzet van verschillende communicatiekanalen is het huurachterstandspercentage gedaald **van 1,41% naar 0,95%**.

6

#### Visitatie

De visitatiecommissie heeft ons in de vierjaarlijkse visitatie beoordeeld met een gemiddeld rapportcijfer van **7,7**. Met name onze vermogensinzet op betaalbaarheid en beschikbaarheid in de vorm van nieuwbouw en de overname van woningen van Vestia vielen daarbij op. We zijn in het bijzonder blij met de hoge waardering die we kregen voor de samenwerking met onze partners. Dat maakt ons trots en enthousiast om het in de komende periode nog beter te doen.

7

#### Strategie en organisatie

Met de komst van Gijsbert van Herk hebben we onze koers aangescherpt. We willen bouwen en maximaal werken aan onze maatschappelijke opgave. Hierop hebben we de organisatiestructuur ook aangepast en versterkt. Werkend met een eenhoofdig bestuur met daarbij een directie-model, opgebouwd uit verschillende domeinen en ondersteund door een kleine staf. Zij dragen integraal verantwoordelijkheid voor de sturing van Staedion. Vanuit het gedachtegoed: 1 plan, 1 aanpak, 1 Staedion.

De ambitie om meer te doen is er!



# Kerncijfers 2021



Huurderving (2020: 2,1%)	<b>2,3%</b>
Kasstroom operationele activiteiten in miljoenen (2020: € 32,8 miljoen)	<b>€ 42,8</b>
Eigen vermogen in miljoenen (2020: € 3.708 miljoen)	<b>€ 4.845</b>
Vastgoed in exploitatie in miljoenen (2020: € 5.454 miljoen)	<b>€ 6.672</b>
Waardeverandering vastgoed in exploitatie (2020: 10,7%)	<b>22,3%</b>
Beleidswaarde 2021 in miljoenen (2020: € 3.146 miljoen)	<b>€ 3.932</b>
Totaal woongelegenheden DAEB (2020: 33.531)	<b>33.406</b>
Totaal woongelegenheden niet-DAEB (2020: 3.345)	<b>3.290</b>

## Aedes-benchmark 2021

Score:  
**BABB**  
(2020:  
BCBA)

### Huurdersoordeel: B (2020: B)

Nieuwe huurder  
(gemiddelde sector: 7,7) **7,9**

Huurder met reparatieverzoek  
(gemiddelde sector: 7,7) **7,8**

Vertrokken huurder  
(gemiddelde sector: 7,6) **7,9**

### Bedrijfslasten: A (2020: C)

Bedrijfslasten per vhe  
(gemiddelde sector: € 846 per vhe) **€ 749**

### Onderhoud: B (2020: B)

Instandhoudingskosten 5-jarig per vhe  
(gemiddelde sector: € 2.727 per vhe) **€ 3.069**

Technische woningkwaliteit (EP2)  
(gemiddelde sector: 205 kWh/m<sup>2</sup>) **205,3 kWh/m<sup>2</sup>**

Ervaren woning kwaliteit huurder  
(gemiddelde sector: 7,0) **7,1**

### Duurzaamheid: B (2020: A)

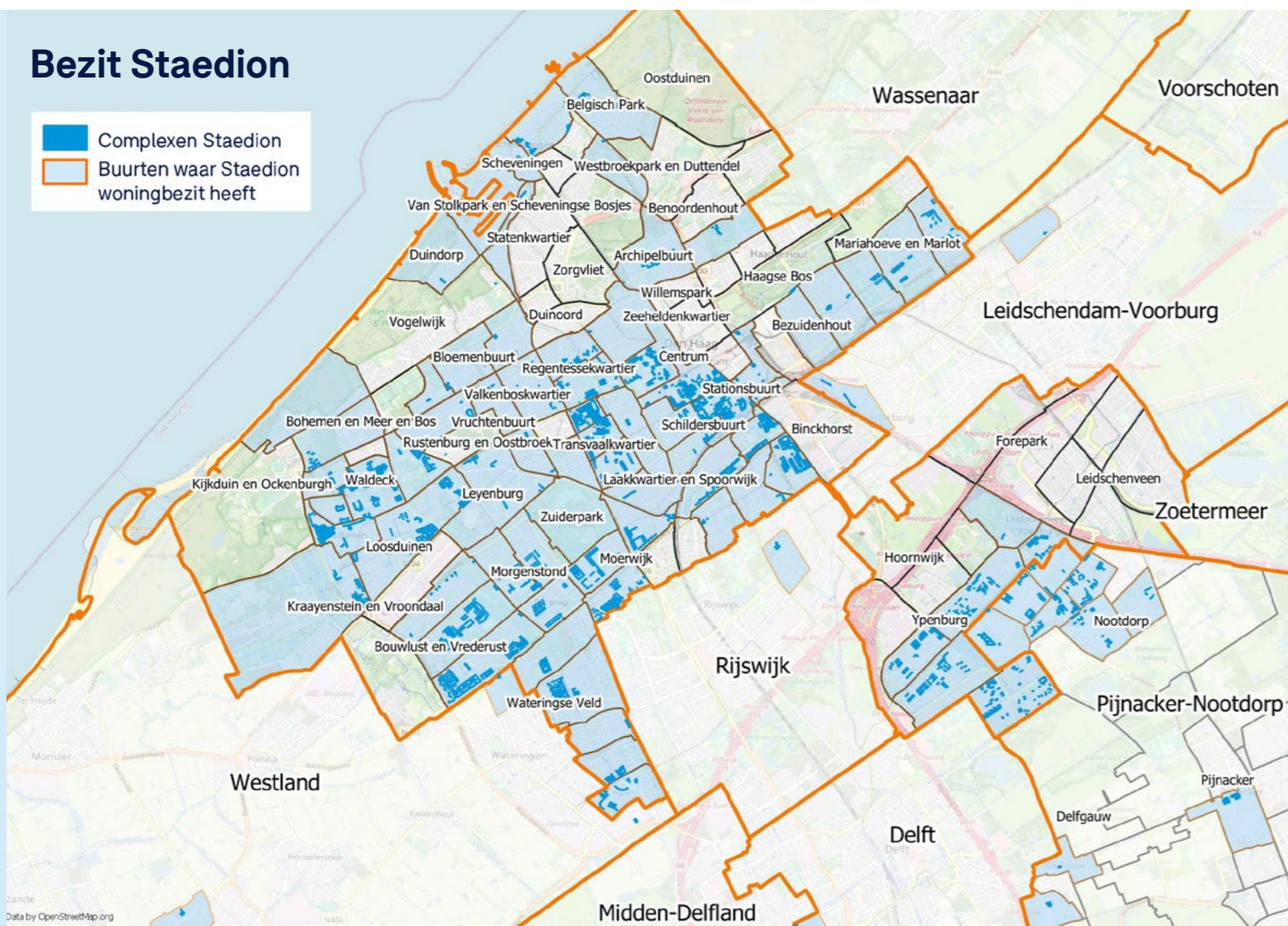
Energie-labelwaarde NTA8800 (EP2)  
(gemiddelde sector: 205 kWh/m<sup>2</sup>) **205,3 kWh/m<sup>2</sup>**

CO<sub>2</sub>-uitstoot warmtevraag per m<sup>2</sup>  
(gemiddelde sector: 16,6) **16,9**

Isolatieprestatie  
(gemiddelde sector: 48 kWh/m<sup>2</sup>) **54,4 kWh/m<sup>2</sup>**

## Bezit Staedion

- Complexen Staedion
- Buurten waar Staedion woningbezit heeft



Meer lezen?  
Kijk op [staedion.nl/jaarverslag](https://staedion.nl/jaarverslag)

of scan de  
QR-code

