

Het jaar 2024

In 2024 zijn wij koersvast verder gegaan met onze volkshuisvestelijke missie in Almelo. Omdat de opgave groter is dan onze investeringsruimte, hebben we een beroep gedaan op de solidariteit van collega corporaties in de regio. Dat heeft geresulteerd in een mooie samenwerking met Reggewoon en De Woonplaats. Zij gaan in 2025 investeren in Almelo. We zijn hier heel blij mee!

Daarnaast is ons nieuwe koersplan 'Samen Thuis' gelanceerd. In het jaarverslag wordt het volkshuisvestingsverslag beschreven aan de hand van onze speerpunten uit het koersplan: Betaalbaar thuis, Duurzaam thuis, Thuis voor diverse doelgroepen, Thuis in contact, Thuis in de wijk en Thuis bij Sint Joseph.

Met de medewerkers, bewoners en stakeholders werken we samen aan kwalitatief goed en betaalbaar wonen in veerkrachtige buurten en wijken in de gemeente Almelo. Daar blijven wij aan werken op basis van onze kernwaarden Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar. Zodat onze huurders zich thuis voelen. **Samen Thuis.**

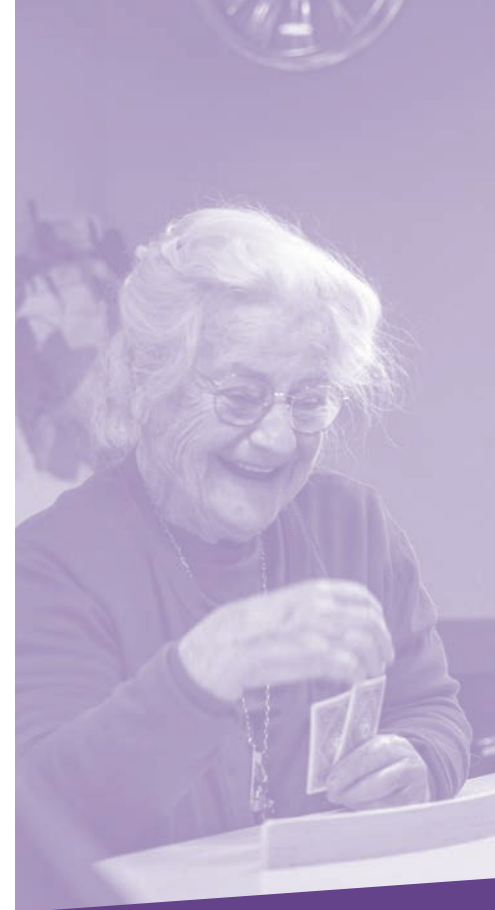
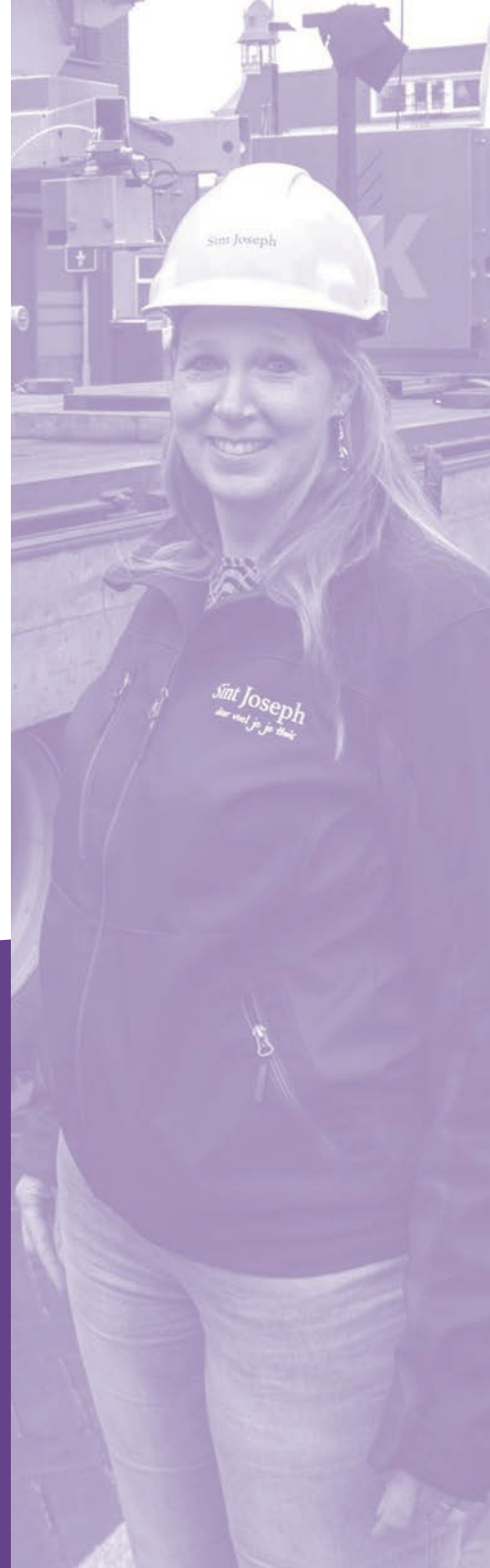
Laudia Reumer
directeur-bestuurder



Sint Joseph
daar voel je je thuis

Bezoekadres
Twentelaan 5
7609 RE Almelo

Postadres
Postbus 33
7600 AA Almelo



Sint Joseph
daar voel je je thuis

2024
Jaaroverzicht

2

0

2

4



Betrokken, Ondernemend, Betrouwbaar

Werken aan prettig en betaalbaar wonen in veerkrachtige wijken doen wij samen met bewoners en verschillende partners. Ieder met z'n eigen kennis, kunde en ervaring. Wij geloven in de kracht van samen werken aan wonen op basis van onze kernwaarden.

In 2024 werkten we samen aan en met:

Acht Bewonerscommissies • Beter Wonen • HuurdersAdviesRaad • Vrijwilligers • Klankbordgroepen • Gemeente • WoON Twente • Huisbezoeken • Twaalf VVE's • Telefonische contacten • Stichting Present • Aardgasvrij Alderinkhoek • Wijkvisies • Beste Buur • De Woonplaats • Buurtbemiddeling Almelo • Avedan • Bouwpartners • Wijkplatforms • Prestatieafspraken • Zorg • Stichting Het Maathuis • Carintregeland • TriviumMeulenbeltZorg • Politie • RGS • Brandweer • WoningHuren.nl • Fixbrigade • Volledig Pakket Thuis • Doorbraak Methode • Armoedepact • Reggewoon • Betere Buurt Fonds.

Thuis in contact

Zittende, vertrekkende en toekomstige huurders willen wij de aandacht en service geven die zij wensen en nodig hebben. Dat deden we ook in 2024.

Monitoren • Wensen en meningen huurders en woningzoekenden in kaart brengen • Lid Klachtencommissie Woningcorporaties Twente.

cijfers KWH



7,1 Algemene dienstverlening 7,9 Nieuwe huurders

8,0 Vertrokken huurders 8,5 Reparaties

In de Aedes benchmark scoorden we op 'Huurdersoordeel' een A, het hoogst haalbare.



Thuis bij Sint Joseph

71 Medewerkers

Thuis in de wijk

Wonen is meer dan een stapel stenen met een dak. Een schone en veilige woonomgeving; daar zetten wij ons samen met anderen voor in.

In 2024 werkten we aan:

Schoon, heel en veilig • Gesprekken met huurders over onderhoud en comfortverbetering van hun woning/woongebouw • Klantvisie • Wijkvisies en wijkopgave met partners • Beste Buur • Uitstroom maatschappelijke opvang • Vroegtijdige signalering • Klantreizen • Vervanging groen door Green to Colour • Camera's • Geveltuintjes, wadi's, binnentuin en dakterras • Brandveiligheid • Pilot algemene entree woongebouwen (brandveilig, herkenbaar, toekomstbestendig) • Opruimdagen • Betere Buurt Fonds.

Duurzaam en Betaalbaar Thuis

In 2024 werkten we volop aan de (technische) kwaliteit van onze woningen. Door onderhoud, comfortverbeteringen, verduurzaming, vervanging van onderdelen en met veiligheidsmaatregelen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen stonden daarbij voorop.

Onderhoud

Dagelijks onderhoud



51% van de reparaties/onderhoud voerden onze eigen vakmannen uit.

49% zetten we in opdracht bij aannemers.

EFG labels/verduurzaming



140 woningen geïsoleerd
90 woningen Valeriusstraat
59 woningen Drakensteyn
37 woningen Burcht en omgeving

Badkamer, toilet en keukenrenovaties



147 keukenrenovaties uitgevoerd

213 toiletten / badkamers vernieuwd

Groot onderhoud/verduurzaming/klimaat adaptieve woonomgeving

Afgerond Meulenbeldlaan Valeriusstraat Burcht en omgeving

119
90
37

In uitvoering Drakensteyn laag

186

In voorbereiding

Blauwhuisweg/ Tubantiastraat Burcht en omgeving Drakensteyn hoog Westeres

35
96
49
111

Zonnepanelen

320 woningen

90 woningen Valeriusstraat

102 woningen Drakensteyn



Nieuwbouw in voorbereiding

De Juffers Rumerslanden (samen met De Woonplaats)

7
32



Brandveiligheid Door aangescherpte regelgeving mogen er geen spullen en vervoersmiddelen meer in de algemene ruimtes van woongebouwen staan.

De eerste scootmobielruimtes zijn gerealiseerd in woongebouwen.

Verhuren

Huurverhoging in 2024



5,8% huurverhoging voor DAEB (reguliere) woningen.

5,5% huurverhoging voor niet-DAEB woningen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging: € 50 voor hoge middeninkomens of € 100 voor hoge inkomens.

0,0% huurverhoging voor woningen met een F en G label.

5,8% huurverhoging voor één woonwagen en negen standplaatsen.

5,8% voor garageboxen en bergingen.

0,0% huurverhoging voor parkeerplaatsen.

Inschrijfduur woningzoekenden

6,7 jaar De gemiddelde inschrijfduur in de regio.

4,6 jaar De gemiddelde inschrijfduur in Almelo.

Thuis voor diverse doelgroepen

Samenstelling huishoudens in 2024 bij nieuwe verhuringen

250 Eenpersoonshuishoudens

76 Tweepersoonshuishoudens

32 Drie- of meerpersoonshuishoudens:

358 Totaal



Nieuwe verhuringen in 2024

Totaal 358 (+ 6% t.o.v. 2023)



Ontruiming

2024 2023
8 8



Financieel

Besteding van de huuropbrengsten 2024

Leefbaarheid € 1.182.000

Rente € 7.809.000

Belastingen € 2.042.000

Bedrijfskosten € 9.211.000

Investerings & aflossingen € 5.641.000

Onderhoud € 12.254.000

Totaal € 38.139.000



Sint Joseph
daar voel je je thuis

