Sint Joseph

daar voel je je thuis

Maatschappelijke visitatie

Van 2021 tot 2024

Bennekom, 20 oktober 2025

Datum volgende visitatie 23 december 2029

Een rapport van raeflex

Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Bennekom, 20 oktober 2025

Visitatiecommissie
De heer drs. A.H. Grashof | Voorzitter
Mevrouw B.J.C.J. van Hoesel - Snel MBA | Algemeen commissielid
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | Secretaris

In opdracht van Woningstichting Sint Joseph Almelo (verder Sint Joseph) heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties bij deze corporatie uitgevoerd. Sint Joseph beheert eind 2024 4.903 verhuureenheden, waarvan 4.650 zelfstandige woningen. De corporatie is werkzaam in de gemeente Almelo (4.865 vhe) en Dinkelland (38 vhe). Dit rapport concentreert zich op de prestaties in Almelo. Sint Joseph is een van de twee lokale corporaties in Almelo. De corporatie onderhoudt verder nauwe banden met de zestien corporaties in de regio Twente via het samenwerkingsverband WoON Twente. Met twee corporaties - Reggewoon en De Woonplaats - heeft Sint Joseph afspraken gemaakt over collegiale solidariteit ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgave in Almelo.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke waarde', 'Maatschappelijke verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Sint Joseph onderzocht. Daarvoor heeft de commissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Verder heeft een netwerkdialoog plaatsgevonden rond het thema Veerkrachtige Wijken. Op basis daarvan heeft de commissie dit rapport opgesteld.

Het rapport is opgebouwd uit verschillende onderdelen: een position paper van het bestuur van Sint Joseph, de recensie van de commissie met de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en het samenvattende oordeel van de commissie. De hoofdstukken daarna bevatten de bevindingen per visitatieveld. Bij de visitatievelden 'Maatschappelijke Waarde' en 'Maatschappelijke Verankering' geeft de visitatiecommissie een beoordeling. Conform Methodiek 7 geeft de commissie bij de andere twee visitatievelden geen beoordeling. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Sint Joseph.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de volkshuisvesting, de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld of het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Inhoudsopgave

1	Position paper en factsheet	3
2	Recensie en samenvatting	7
3	Maatschappelijke waarde	10
4	Maatschappelijke verankering	17
5	Besturing	21
6	Maatschappelijke capaciteit	24
7	Bestuurlijke reactie maatschappelijke visitatie 2021 - 2024	27
BIJLAGE 1: Gesprekspartners bij de visitatie		28

1 Position paper en factsheet

Position Paper Sint Joseph Almelo (daar voel je je thuis)

De koers van Sint Joseph is al jaren gericht op kwalitatief goede en betaalbare woningen in veerkrachtige wijken voor de huurders in Almelo en daarmee glashelder. Omdat al onze inzet daarop is gericht, is het belangrijk om te weten of we de juiste dingen doen. Voor mij is dat de toegevoegde waarde van deze visitatie. Met de reflectie van onze samenwerkingspartners als opbrengst werken wij verder aan de volkshuisvestelijke opgave in Almelo. Als aftrap voor de visitatie over de jaren 2021 tot en met 2024 is dit position paper geschreven.

Sint Joseph

Sint Joseph is een middelgrote woningcorporatie in Almelo. Wij hebben ruim 4.900 woningen in beheer en verhuren daarnaast garages, parkeerplaatsen, bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed. Dit doen we met zo'n 68 medewerkers.

Wij zijn verantwoordelijk voor kwalitatief goede en betaalbare woningen in de gemeente Almelo, voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Woningen waar mensen zich nu en in de toekomst thuis voelen. En dat in een fijne buurt en veerkrachtige wijken.

Terug in de tijd 2021 – 2024

Deze visitatie gaat over de jaren 2021 tot en met 2024. Een intensieve periode waarin we vanuit een bijzonder beheer situatie niet alleen regionaal op zoek zijn gegaan naar het versterken van de financiële mogelijkheden om noodzakelijke investeringen te kunnen doen, maar ook een periode waarin we landelijke aandacht hebben gevraagd en verkregen voor het bevorderen van solidariteit tussen corporaties. Een enorm moeilijke periode waarin we verschillende wegen hebben bewandeld, van fusie tot een gift, van projectsteun tot solidariteit. Niet alle wegen bleken even goed begaanbaar. Juridische en/of fiscale belemmeringen als ook emotionele argumenten of financiële beperkingen bij partners maakten onze zoektocht naar solidariteit ingewikkeld. Het heeft veel energie gekost en veerkracht gevraagd van onze organisatie en ook van de betrokken partijen.

Was dit allemaal nodig? Jazeker, dit was nodig! Ik heb als bestuurder het nooit ervaren als een keuze maar als een noodzaak. Ook het MT, de RvC, HAR en de organisatie was unaniem dezelfde mening toegedaan. Voor Sint Joseph maar ook voor alle andere corporaties in Nederland die te maken hebben met toenemende opgaven en afnemende financiële middelen. Almelo heeft een grote uitdaging op het vlak van volkshuisvesting, veerkrachtige wijken, armoede etc. Dit vraagt van een corporatie meer dan alleen beheren. Dit vraagt ondernemerschap, betrokkenheid en inzet. Sint Joseph heeft zich gericht op mogelijkheden creëren om te kunnen onderhouden, verduurzamen, investeren in veerkrachtige wijken, slopen en nieuwbouwen voor de huurders in Almelo.

In de visitatieperiode 2021 tot en met 2024 heeft Sint Joseph een grote inhaalslag gemaakt op de achterstand in onderhoud en renovatie van de woningen. Bijna 20% van het bezit is in deze periode aangepakt. Hierdoor hebben de zittende huurders direct resultaat gekregen op wat nodig is. De organisatie is na een lange periode van vrijwel stilstand volop overgegaan in productie. Ook voor de komende vier jaren staat de aanpak van zo'n 20% van het bezit in de planning.

Sint Joseph
daar voel je je thuis

Daarnaast heeft Sint Joseph samen met Beter Wonen, de gemeente Almelo en de beide huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Een mooie samenwerking tussen huurders, corporaties en gemeente.

Ondanks beperkte middelen is er een grote inzet gepleegd op het vlak van leefbaarheid en/of sociaal domein. We hebben ons gericht op thuis in de wijk en dichtbij onze huurders. Niet alleen door schoon, heel en veilig maar onder andere ook door het realiseren van buurtkamers, nieuwe klantvisie, groene tuinen, bezoeken van huurdersjubilarissen, maatschappelijke projecten, koffiegesprekken, bewonersbladen, intensieve inzet op signalen zowel op schulden als op maatschappelijk problematiek. De samenwerking met onze maatschappelijke partners, vrijwilligers en huurders is ook hier weer als enorm waardevol ervaren.

In 2024 zijn we gestart met een verdergaande inzet op verduurzaming door energetische maatregelen te nemen in planmatige onderhoudsprojecten en ook door het plaatsen van zonnepanelen op 1.500 woningen.

Eind 2024 is het, na een intensief proces, gelukt om met collega corporaties Reggewoon en De Woonplaats tot een solidariteitsbijdrage te komen voor de huurders in Almelo. Doordat deze corporaties investeren in Almelo en daarmee opgaven overnemen, is het voor Sint Joseph mogelijk om een bijdrage te leveren aan veerkrachtige wijken. Sint Joseph doet het beheer van de woningen, blijft het gezicht voor de huurders en is gesprekspartner voor de gemeente Almelo. Ook voor het deel van de woningen welke niet in het bezit is van Sint Joseph maar van Reggewoon en De Woonplaats.

Binnen de organisatie zijn er ook flinke stappen gezet. De financiële sturing en vastgoedsturing is op orde gebracht. De medewerkers hebben persoonlijke profielen (Insights) en een mooie ontwikkeling doorgemaakt. Scholing en ontwikkeling wordt sterk gestimuleerd en opgepakt. Processen worden continu verbetert mede dankzij een intern ingericht verbeterteam. Er staat een professionele organisatie met een sterk en verbindend MT. De sfeer is goed. Niet alleen medewerkers maar ook onze huurders en partners voelen zich thuis bij Sint Joseph. De kernwaarden: betrokken, ondernemend en betrouwbaar worden volop uitgedragen. Als kers op de taart scoort Sint Joseph in de Aedes Benchmark een A waardoor Sint Joseph op huurdersoordeel dus behoort tot de beste corporaties van Nederland. Opvallend daarbij is dat het onderdeel gedrag van medewerkers erg hoog scoort wat passend is bij de kernwaarden van Sint Joseph. Kortom de organisatie staat!

Het WSW heeft het proces van Sint Joseph nauwlettend gevolgd en beoordeeld. Dit resulteerde in 2024 tot een verruiming van de financiële borging en begin 2025 tot een positieve beoordeling. *"Met dPi2024, zekerheid over de steun van Reggewoon en De Woonplaats én een bestendig beeld van acteren en de kwaliteit van de organisatie acht WSW het nog langer handhaven van de status bijzonder beheer niet langer opportuun. Wij hebben uw status gewijzigd naar verdiepend beheer en zullen op basis van de komende risicobeoordeling deze status opnieuw beoordelen."*

Sint Joseph is actief voor haar huurders in Almelo en zet zich ook in voor de stad Almelo en de regio Twente. Wij zijn partner van het Armoedepact in Almelo waarbij de inzet gericht is op bestrijding van armoede. Daarnaast ben ik als bestuurslid actief in het Platform Stedelijke ontwikkeling Almelo waarbij er samen met de gemeente Almelo en alle andere deelgevers actief gewerkt wordt aan versnelling en verbeteren van de stedelijke ontwikkeling in Almelo. Ook binnen WoON Twente is Sint Joseph binnen erg veel werkgroepen actief of trekker om gezamenlijke opgaven in Twente goed op te pakken, waaronder het gezamenlijke platform Woninghuren.nl. Tot slot werken we samen met en ben ik als

Postbus 33, 7600 AA | Twentelaan 5, 7609 RE in Almelo | (0546) 87 58 00 | www.stja.nl | KvK 06032776 | BTW 002827864B01

bestuurder ambassadeur van stichting Present, waarbij vrijwilligers zich inzetten voor een ander. Hiermee wordt het omzien naar elkaar in Almelo versterkt.

Ik ben trots op onze resultaten in deze visitatieperiode. Maar nog meer ben ik dankbaar voor de steun, het vertrouwen en de bijdragen van alle betrokkenen die het mogelijk hebben gemaakt om deze resultaten te boeken voor de huurders in Almelo.

Met de blik vooruit

Naast dat ik trots ben op de geboekte resultaten in de visitatieperiode gaan we vol passie en gedrevenheid de toekomst in. Al ruim 105 jaar staat Sint Joseph voor goed wonen in de gemeente Almelo. Een betaalbaar en comfortabel thuis, in een buurt waarin je buren kent. Samen met huurders en partners in de stad zetten we in voor dit thuis. Dat thuis is niet vanzelfsprekend. We zien grote opgaven in woningtekort, woningkwaliteit, duurzaamheid, saamhorigheid, kwetsbaarheid, veerkracht en leefbaarheid. Wij kijken naar buurten waarin onze huurders wonen, maar ook naar Almelo als geheel. Wij zijn voorvechter van goed wonen in veerkrachtige wijken en doen er alles aan om dat mogelijk te maken. Wij kunnen dat niet alleen, samen met huurders en partners zorgen we voor goed wonen: Samen Thuis. Begin 2024 is het koersplan "Samen Thuis" vastgesteld. De korte versie is weergegeven in een animatiefilmpje. Ik ben benieuwd naar wat onze partners het meest belangrijk vinden uit ons koersplan.

In dit koersplan richten wij ons de komende jaren op zes belangrijke punten:

Ondanks onze ambities kijken we ook realistisch naar de uitdagingen die we hierbij tegenkomen. Het realiseren van veerkrachtige wijken is niet morgen gerealiseerd maar een opgave van vele jaren. Dit vraagt continuïteit van koers en daadkracht. Maar ook van intensieve samenwerking met partners en zoeken naar slimme, betaalbare en snelle maar ook duurzame oplossingen. De stad Almelo doet het goed. Er is sprake van een duidelijk stijgende lijn op meerdere gebieden. De gemeente pleegt een goede en grote inzet op stedelijke ontwikkeling. Met collega corporatie Beter Wonen werken we plezierig samen.

We zien ook onze partners in het sociaal domein een grote inzet plegen om de maatschappelijke problematiek binnen Almelo te beheersen. We hebben onze zorgen over het komende "ravijnjaar" bij

Sint Joseph
daar voel je je thuis

de gemeenten en de gevolgen daarvan bij onze partners in het sociaal domein. Ook hier geldt dat continuïteit van koers en daadkracht, net als bij vastgoed, enorm belangrijk is. De schaarste aan middelen heeft consequenties. Ik ben benieuwd wat partners verwachten van de inzet van Sint Joseph en hoe we de samenwerking nog verder kunnen versterken.

De focus voor de komende jaren ligt nog steeds heel helder op tafel. We zijn koersvast en zitten er niet voor onszelf. Wij werken voor de belangen van goede volkshuisvesting voor onze huurders en de stad Almelo. Wij streven naar veerkrachtige buurten en wijken waar het betaalbaar, plezierig en goed wonen is. Waar mensen zich thuis voelen.

We gaan voor maatschappelijke waarde. Om dit te kunnen realiseren hebben wij naast een goed functionerende en financieel gezonde organisatie continuïteit van de maatschappelijk verankering met onze partners, op alle gebieden, nodig. Goede communicatie en verbinding met onze huurders, heldere plannen die ruimte laten voor maatwerk en flexibiliteit. Ook hier ben ik benieuwd hoe onze partners onze manier van werken waarderen en waar de kansen voor groei liggen.

Voordat we zover zijn, is er nog wel wat te doen. Daar zet ik mij als mens en als directeur-bestuurder samen met mijn collega's graag voor in. Ter voorbereiding op wat we willen bereiken zijn we erg benieuwd of onze partners een en ander herkennen, onze ambitie ondersteunen en hoe en wat zij denken bij te kunnen dragen aan veerkrachtige wijken en wat zij ons mee willen geven. *Sint Joseph, daar voel je je thuis!*

Hartelijke groet,

Claudia Baumer
directeur-bestuurder

Postbus 33, 7600 AA | Twentelaan 5, 7609 RE in Almelo | (0546) 87 58 00 | www.stja.nl | KvK 06032776 | BTW 002827864B01

Aedes-benchmark

- A Huurders-oordeel
- B Onderhoud & verbetering
- C Duurzaamheid
- C Bedrijfslasten

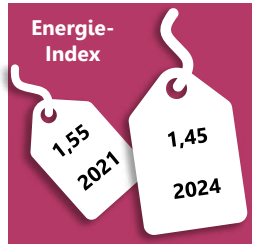
Kernwaarden:
- betrokken
- ondernemend
- betrouwbaar

KWH scores

Algemene dienstverlening 7,1	Vertrokken huurders 8,0
Nieuwe huurders 7,9	Reparaties 8,5

Woningvraag

Energie-Index



Aantal EFG eind 2024: 8,5%

Woningbezit

Mutaties	2021	2024
	5037 incl. 1 woonwagen (244 onzelfstandig)	4893 + 1 woonwagen (244 onzelfstandig)

Afname door onder meer verkoop: 156 woningen
Toename door transformatie 13 woningen
Verbeterd van 2021-2024: 847 woningen

Opvallende projecten

Vernieuwd en verduurzaamd onder andere:

• Sluitersveldssingel	160 woningen
• Havezathe	80 woningen
• Johanna van Burenlaan	119 woningen
• Europaflat	48 woningen
• Drakensteyn	186 woningen
• Fransiscanessehof	34 woningen
• Valeriusstraat	90 woningen
• Meulenbeld	

Nieuwbouw opgeleverd in 2025:

• De Juffers	7 woningen

Sociale opgaven

- Huismeesters en wijkbeheerders actief in wijken
- Wijkanalyses samen met gemeente gericht op veerkrachtige wijken
- Verbetering in woonomgeving zoals greentocolour, aanleg geveltuintjes
- Beter Buurtfonds voor initiatieven bewoners
- Jaarlijks Beste Buurverkiezing
- In 2024 4 basistuinen gerealiseerd

Projecten collegiale solidariteit

Grootschalige renovatie:
- Westeres (111 woningen) in 2026-2027 met Reggewoon

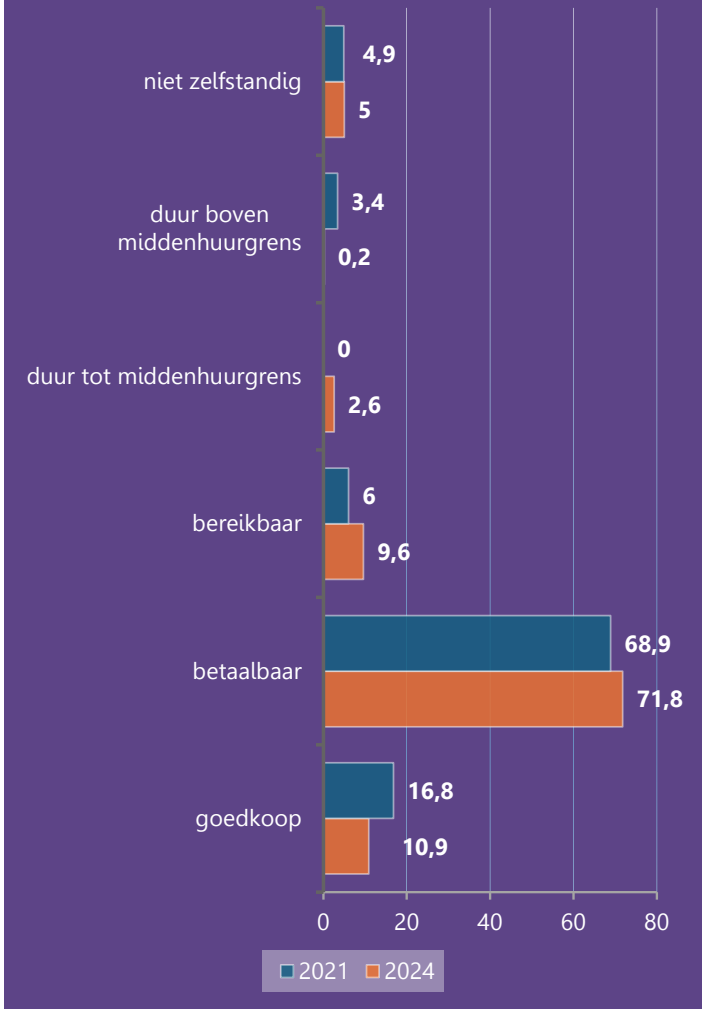
Nieuwbouw:
- Rumerslanden (32 woningen) met De Woonplaats
- Reggewoon 90 woningen (2027-2030)
- Indië terrein 35 woningen

Aantal woningen

Betaalachterstanden

Huurachterstand 0,51% - 0,65%
Actief incassobeleid, waaronder Vroegsignalering

Betaalbaarheid voorraad in percentages



Sint Joseph
daar voel je je thuis

FACTSHEET visitatie 2021-2024

2 Recensie en samenvatting

Terug in positie voor huurders en veerkrachtige wijken

De visitatiecommissie heeft Sint Joseph leren kennen als een corporatie die stevig terug in positie is om volkshuisvestelijk te presteren. De position paper beschrijft hoe die weg is afgelegd en welke uitdagingen er zijn voor de corporatie en voor partners om dat vast te houden. Sint Joseph laat zich kennen als een veerkrachtige, volkshuisvestelijk gedreven corporatie die vanuit een diepgevoelde betrokkenheid met de Almelose huurder en wijken met succes haar nek heeft uitgestoken om het leven en wonen in Almelo beter te maken. Dankzij een uitstekende maatschappelijke verankering en uitmuntende besturing is zij in staat geweest om haar maatschappelijke capaciteit te verruimen door onorthodoxe samenwerkingen aan te gaan. Dat heeft Sint Joseph in staat gesteld om ondanks beperkingen en belemmeringen, het verschil te maken en belangrijke maatschappelijke waarde voor haar huurders en de stad Almelo te realiseren. De commissie vindt Sint Joseph daarmee een inspirerend voorbeeld van een uitstekend werkende corporatie.

Samenwerkingsgericht en transparant

Bijgaande afbeelding is gemaakt op basis van typeringen van alle externe stakeholders die de commissie sprak. Daaruit blijkt een grote waardering voor Sint Joseph. En die blijkt ook uit de vele gesprekken en een aantal bezoeken die de visitatiecommissie heeft gebracht. De relatie met de huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisatie is hecht en oprecht. De transparantie is groot. Ook al zijn er soms verschillen van mening, het wederzijdse respect en de open lijn van communicatie blijft intact.

Dat geldt ook voor de relatie met andere partijen. De wijze van communicatie en de gedegen voorbereidingen op inhoud van Sint Joseph, hebben uiteindelijk de doorslag gegeven om samenwerking te zoeken en te intensiveren voor de grote opgaven in Almelo.

Continuïteit geborgd en versterkt

Aan het begin van de visitatieperiode stond de financiële continuïteit van Sint Joseph onder druk, terwijl tegelijkertijd de opgave om de kwaliteit van de bestaande voorraad en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren enorm was. Sint Joseph heeft meerdere paden bewandeld om hierin een uitweg te vinden: door de eigen kwaliteit van de organisatie te versterken en tegelijkertijd op zoek te gaan naar extra financiële armslag om te kunnen investeren in de opgave. Daarbij heeft Sint Joseph niet geschroomd om op onorthodoxe wijze samenwerkingen aan te gaan om daarvoor steun te vergaren. Allereerst is gezocht naar fusie met andere corporaties. Toen dat pad niet tot meerwaarde voor de Almelose volkshuisvesting bleek te leiden, heeft Sint Joseph onvermoeibaar gewerkt aan het verkrijgen van collegiale steun om investeringen in woningverbeteringsprojecten en nieuwbouw voor elkaar te krijgen. Door transparant te communiceren, vanuit de inhoud met het belang van de huurders voorop. Dat is uiteindelijk meer dan gelukt. Allereerst is er een oplossing gevonden voor Sint Joseph, haar huurders en Almelo. Er zijn middelen beschikbaar gekomen en er is met succes geïnvesteerd in de kwaliteit van wijken, woningen en dienstverlening. En niet minder belangrijk: Sint Joseph heeft ervoor gezorgd dat het thema collegiale solidariteit en hoe daar vorm en inhoud aan te geven op de agenda van de beleidsbeslissers in Den Haag is komen te staan. Naar aanleiding van de gang van zaken rond Sint Joseph werkt de overheid op dit moment aan regelgeving om collegiale solidariteit tussen corporaties beter mogelijk te maken.

Betrokken partners gevonden voor de volkshuisvestingsopgave in Almelo

De periode van verscherpt toezicht en bijzonder beheer is nu achter de rug. Onder leiding van haar volkshuisvestelijk gedreven en volhardende directeur-bestuurder en het deskundige en minstens zo gedreven MT, heeft Sint Joseph zich doorontwikkeld naar een corporatie die de volkshuisvestingsopgave in Almelo in de komende jaren aankan. Een corporatie die de opgave goed in beeld heeft, de huurder en de volkshuisvestelijke opgave centraal stelt, en die vanuit kracht nu doet en kan doen wat nodig is. Mede dankzij de gevonden partners die bereid zijn te investeren in de opgave van Sint Joseph. De drijvende krachten daarbij zijn het oplossingsgericht denken, het doorzettingsvermogen, en de stellige overtuiging dat het moest lukken. Deze krachten zijn van de hele organisatie, van de vaklieden en regisseur wonen tot en met het management, bestuurder en de RvC. Dat heeft Sint Joseph uitstekend gedaan en daar verdient zij alle lof voor!

Collega-corporaties Reggewoon en De Woonplaats hebben het mogelijk gemaakt dat vanaf 2024 geïnvesteerd wordt in de portefeuille van Sint Joseph. Met een derde corporatie worden

gesprekken gevoerd. De samenwerking met corporatie Beter Wonen Almelo en de gemeente Almelo is in afgelopen jaren gegroeid. Er is een duidelijker visie en urgentie op de veerkracht van wijken ontstaan. Sint Joseph is daarin een inspirator en mede aanjager geweest. Voor een deel is die veerkracht vanuit Almelo als centrumstad versterkt. Structurele investeringen zeker stellen in de gebouwde omgeving en voorzieningen is belangrijk, evenals het verkleinen van kansenongelijkheid en vergroten van diversiteit binnen wijken. Voor het andere deel is voortdurende afstemming en samenwerking met omliggende landelijke gemeenten en de regio Twente belangrijk. Almelo is geen eiland. De samenwerking van woningcorporaties binnen WoON Twente biedt Sint Joseph een platform voor regionale beïnvloeding van beleid, solidariteit en een plek om innovaties te stimuleren en voordelen te behalen.

Professionele mensgerichte organisatie

Naast herwonnen financiële armslag om te doen wat nodig is in Almelo, ziet de commissie een corporatie die ten opzichte van de vorige visitatie de lijn van professionalisering verder heeft doorgetrokken. Er is en er wordt veel geïnvesteerd in kennis van het bezit, de kwaliteit van medewerkers en van werkprocessen. Sint Joseph is een evaluerende, lerende en zichzelf ontwikkelende corporatie waar het gaat om de volkshuisvesting in brede zin op één te zetten (de bedoeling). Aan de bedrijfsmatige kant heeft het bijzonder beheer-regime de corporatie gestimuleerd om sober, doelmatig en innovatief om te gaan met middelen. Aan de ontwikkelende kant zien we een corporatie die open van geest en ontvankelijk is, graag samenwerkt en zelf ook niet automatisch voor de hand liggende initiatieven neemt. Niet alles lukt en komt tot wasdom, maar veel wel. Die ja-cultuur (zoeken naar oplossingen) is uitnodigend en genereert kansen voor wijkbewoners en maatschappelijke initiatiefnemers.
Bij dit alles valt het de commissie op dat er een krachtig samenspel is tussen de bestuurder en de RvC. De RvC is nauw betrokken, steunt de bestuurder in haar koers, de RvC blijft kritisch en daagt de bestuurder, en zichzelf, uit om te reflecteren.

Beleidsagenda voor de toekomst

Er breekt een nieuwe periode aan voor Sint Joseph: de periode waarin de corporatie haar plannen kan gaan waarmaken, verduurzamingsprojecten verder kan voortzetten en in samenwerking met andere corporaties kan werken aan de kwaliteit van de stad, zowel in fysieke zin door nieuwbouw als in sociale zin door de veerkracht in wijken te verbeteren. Een periode waarin realisatie voorop staat, onder een nieuwe bestuurder, nu de huidige bestuurder eind 2025 na twee bestuurstermijnen afscheid gaat nemen.

Daar past de volgende beleidsagenda voor de toekomst bij:

- Blijf de volkshuisvestelijke opgave vooropzetten. De eerste vijf jaar zal realiseren voorop staan, plus de voorbereiding van de volgende vijf jaar.
- Houd de professionele en maatschappelijke kwaliteiten van de organisatie vast. Blijf de huurder op één zetten, houd de innovatiekracht en strategische denkkracht vast. Blijf letten op tijd voor reflectie binnen MT, bestuur en RvC.
- De Almelose opgave is groot en vereist een lange termijnstrategie en een grote investeringsinzet, die beiden een regionale inzet vragen onder meer in WoON Twenteverband. Blijf vanuit dat strategisch belang daarom partners binnen en buiten Almelo behouden, zoeken en vinden.
- Benut kennis en inzet van ketenpartners om in de toekomst de effectiviteit van de verduurzaming verder te vergroten.
- Versterk in de aanpak van veerkrachtige wijken de tactische samenwerking met partijen op gebied van welzijn, wonen en zorg.
- Blijf de ervaringen met betrekking tot de solidariteitsopgave delen, met nadruk op de verschuiving naar de regionale (en nationale) volkshuisvestelijke opgaven over woningbouw, investeringen in duurzame woningen en realisatie van veerkrachtige wijken.

Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde: goed

Ondanks de financiële beperkingen, goede maatschappelijke prestaties geleverd, van betekenis voor huurders en de stad Almelo

Sterke punten

+ Optimaal de kansen benut om tot de noodzakelijke maatschappelijke prestaties te komen
+ Forse prestaties geleverd om de kwaliteit van woningen te verbeteren
+ Sterke inzet - samen met partners - om de veerkracht van wijken te verbeteren.

Leerpunten

➢ Meedenkkracht en innovatie van ketenpartners beter benutten om sneller en oplossingsgerichter de bestaande voorraad aan te pakken.

Maatschappelijke verankering: uitstekend

Sint Joseph is goed in staat om belanghebbenden aan zich te binden op basis van de volkshuisvestelijke opgave.

Sterke punten

+ Responsief naar alle partijen
+ Oog voor de mens achter de situatie, een groot inlevingsvermogen
+ Sterk in het agenderen van maatschappelijke belangrijke onderwerpen
+ Oplossingsgericht en open voor feedback.

Leerpunten

➢ De fusiekansen en de organisatie van de onderlinge solidariteit heeft de corporatie veel tijd en aandacht gekost; partijen zoeken graag verdergaande samenwerking op het gebied van bijvoorbeeld zorg en welzijn

➢ De tactische samenwerking en het gebruik van data rond veerkracht van wijken versterken.

Besturing

Hoge kwaliteit besturing, met gedeelde diepgevoelde noodzaak om het wonen in Almelo te verbeteren als drijfveer.

Sterke punten

+ Goed ingerichte beleidscyclus en breed gedragen risicomanagement met weloverwogen besluiten
+ Deskundigheid breed in de top vertegenwoordigd
+ Stevige positief kritische en ook constructieve rol van RvC
+ Verbinding (intrinsiek) tussen al de lagen in de organisatie en met de netwerkpartners.

Leerpunten

➢ De vastlegging van de (bestuurlijke) beoordeling van de voortgang en de noodzakelijke maatregelen als bijsturing nodig is

➢ Borg het bestuurlijk strategisch denken ook in de volgende periode waar belangrijke vraagstukken rondom de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave in de regio voorbereid worden (10.000 woningen extra en gedifferentieerde wijken)

➢ Behoud ook in de realisatieperiode de gedrevenheid en zelfreflectie. Niets mag 'gewoon' worden.

Maatschappelijke capaciteit

Sint Joseph heeft uitstekend en met succes gewerkt aan de verruiming van haar maatschappelijke capaciteit en is daarmee inmiddels goed toegerust voor haar opgaven en ambities. De getoonde inzet op solidariteit binnen de volkshuisvesting heeft regionale en landelijke impact.

Sterke punten

+ Veerkracht met het omgaan met teleurstellingen in de zoektocht naar mogelijkheden om de opgave te realiseren gegeven de beschikbare financiën
+ Kracht om andere partijen om een solidariteitsbijdrage te vragen, en daarbij anderen zo ver te krijgen dat zij mee gaan werken om het mogelijk te maken
+ Sterke organisatie, die ondanks ingewikkelde omstandigheden, goed presteert en zichzelf nog verder heeft weten te verbeteren
+ Strategisch personeelsplan niet alleen op aantal FTE, invulling functies, doorgroeimogelijkheden, maar ook op dat wat nodig is om de verbinding en het huidige DNA te behouden.

Leerpunten

➢ Formuleer, ook in de nieuwe fase waar de organisatie nu in gaat komen, een duidelijk doel (bedoeling) waarmee richting wordt gegeven aan de nieuwe fase; draag dat overal eenduidig uit in woorden en in daden.

➢ Blijf de ervaringen met betrekking tot de solidariteitsopgave delen, met nadruk op de verschuiving naar de regionale (en nationale) volkshuisvestelijke opgaven over woningbouw, investeringen in duurzame woningen en realisatie van veerkrachtige wijken.

3 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

De visitatiecommissie heeft zich daarbij - in overleg met Sint Joseph - geconcentreerd op vijf opgaven:

1. **Betaalbaar thuis** (betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen)
2. **Duurzaam thuis** (kwaliteit duurzaamheid woningvoorraad)
3. **Thuis voor diverse doelgroepen** (woonruimteverdeling en huisvesting bijzondere doelgroepen)
4. **Thuis in contact** (kwaliteit dienstverlening)
5. **Thuis in de wijk** (zorg voor veerkrachtige wijken)

Deze maatschappelijke opgaven en hun benaming zijn ontleend aan het Koersplan 'Samen Thuis' voor de jaren 2024-2027. Voor 2024 was een ander ondernemingsplan van kracht: 'Samen voor de stad' (2019-2022 en voortgezet in 2023). Ook daarin werden bovenstaande opgaven als speerpunten voor de koers van Sint Joseph benoemd, zij het dat de benaming ervan verschilde (zie verder hoofdstuk Besturing). Verder heeft de commissie zich bij het vaststellen van de opgave laten leiden door nationale en regionale prestatieafspraken.
De commissie heeft de diverse samenwerkingspartners gevraagd om hun waardering voor de maatschappelijke prestaties van Sint Joseph. Niet alle gesprekspartners hadden daar op alle onderdelen zicht op. Daarom verschilt in de onderstaande bevindingen per opgave het aantal samenwerkingspartners dat een waardering heeft uitgesproken.

Bevindingen commissie

Opgave 1: Betaalbaar Thuis

De omschrijving van Betaalbaar Thuis in het Koersplan 'Samen Thuis' behelst het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de sociale voorraad en het woonlastenbeleid: niet alleen de nettohuurlasten, maar ook de energierekening en de toeslagen waar huurders recht op hebben. Verder draagt Sint Joseph zorg voor huurders in een kwetsbare financiële positie.

Opgave/speerpunt van beleid	Activiteiten 2021-2024	Resultaten 2021-2024
Ondernemingsplan 2019-2022 • 10 procent van de woningen gaat in transitie in jaren 2018-2023 • 80% woningvoorraad is betaalbaar. **Koersplan 2024-2027** • 4.900 woningen beschikbaar, waarvan 4.500 sociale huurwoningen • Verkennen alternatieve woonconcepten, waaronder flexwoningen **Beide koersplannen** • Woonlasten beperken **Gemeente Almelo en regio** • 2022: nieuwbouw van 4.400 woningen, waarbij totaal aandeel sociale huurwoningen gelijk blijft en vervanging plaatsvindt • Naar de toekomst toe in 2025 vastgesteld: Bouw 10.000 woningen in regio Enschede-Hengelo tot 2035, waarvan 30 procent sociaal. **Portefeuillestrategie** • Werken aan veerkrachtige wijken door mee te doen met nieuwbouw in buurten waar nog geen sociale huur aanwezig is en afname eigen positie in wijken met veel kwetsbare doelgroepen.	• Nieuw huurbeleid vastgesteld in aansluiting op Woonakkoord, bij mutatie huur optrekken naar streefhuur = aftoppingsgrens • Ingezet op optimalisatie onderhouds- en renovatieactiviteiten • Inzet op collegiale solidariteit en samenwerking om aan de opgave van kwalitatief goede betaalbare huisvesting te kunnen voorzien • Deelname aan verschillende overleggen waaronder het Armoedepact om met verschillende partijen samen te werken aan financiële draagkracht en voorkomen van schuldenproblematiek • Overleg met gemeente over 'schuifplan' van sociale huurwoningen om meer differentiatie aan te brengen • Regelingen voor huurders die na sloop naar een nieuwe duurdere huurwoning verhuizen.	• In 2024 telt Sint Joseph 4.893 vhe, waarvan 82,7% tot het goedkope of betaalbare segment behoort • Gemiddelde huurprijs in 2024 € 557,-. Ter vergelijk: in NL € 577,-; collega-corporatie Beter Wonen € 569,- • Verhouding berekende huurprijs versus maximaal toegestane huur: 63,1% (landelijk 62,5%) • In totaal 717 woningen vernieuwd en verduurzaamd • Zeven nieuwbouwwoningen opgeleverd • In de planning tot 2027 dankzij collegiale solidariteit renovatie 111 woningen, nieuwbouw 157 woningen • Introductie Voorzieningenwijzer in 2024 om huurders op recht toeslagen te wijzen • Huurachterstand beperkt van 0,51% tot 0,65% dankzij actief incassobeleid en Vroegsignalering in samenwerking met partners • Aedesbenchmark 2024 onderhoud en verbetering B (gemiddeld voor Nederland).

Waardering huurders

Huurdersorganisatie Huurders Advies Raad (verder HAR) vindt dat Sint Joseph zorgvuldig omgaat met de huurverhogingen. De HAR ziet dat Sint Joseph de huren maximaal verhoogt en tegelijkertijd de noodzaak daarvan goed weet te onderbouwen en te beargumenteren. Waar mogelijk is Sint Joseph de HAR tegemoet gekomen om de huur te matigen in specifieke situaties, bijvoorbeeld bij woningen met een E-, F-en G-label in wijken waar nog fors gerenoveerd moet worden. Daar zijn meer gematigde huurverhogingen doorgevoerd. De HAR waardeert daarom de inzet en prestaties van de corporatie op dit onderdeel als goed.

Waardering overige samenwerkingspartners

Gemeente Almelo vindt dat Sint Joseph naar behoren gepresteerd heeft op het onderdeel betaalbaar thuis; het huurbeleid is vergelijkbaar met wat andere corporaties doen.
De gemeente vindt het belangrijk om meer differentiatie aan te brengen in wijken wat betreft het aandeel sociale huurwoningen, zonder het totaal aantal sociale huurwoningen in de stad te verminderen. Er mag meer balans komen in de stad, door sloop van sociale huurwoningen in sommige wijken en het bouwen van sociale huurwoningen in andere wijken. De inzet van Sint Joseph om deze zogenaamde schuifpuzzel te realiseren wordt zeer gewaardeerd. Inmiddels zijn er afspraken tussen gemeente en de beide lokale corporaties over de wijze waarop deze puzzel tot stand moet komen. Er zijn nationale en regionale afspraken die leiden tot een forse groei van de woningvoorraad in Almelo en in de regio. De gemeente verwacht dat Sint Joseph daarin een actieve partner zal zijn.
Een van de wethouders vestigt de aandacht op het Armoedepact; mooi netwerk om armoede en eenzaamheid op te pakken. Sint Joseph vervult een belangrijke rol in het functioneren van het netwerk.

De **collega-corporaties** vinden dat Sint Joseph goed presteert qua betaalbaarheid. De lokale collega Beter Wonen ziet dat de gemiddelde huur van Sint Joseph lager is dan de gemiddelde huur die zij zelf doorberekent.

Waardering commissie

De commissie waardeert de prestaties van Sint Joseph als goed; dat wil zeggen dat ze heeft gepresteerd volgens de opgave, waarbij een aantal positieve punten opvallen. Sint Joseph heeft hier te maken met een dilemma: enerzijds de opgave van het beperken van woonlasten door lagere huurverhogingen en anderzijds de noodzaak om zoveel mogelijk huurinkomsten te genereren om te kunnen investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en nieuwbouw. Daarnaast was de financiële situatie van Sint Joseph zodanig dat het optimaal genereren van huurinkomsten noodzakelijk was. De commissie vindt dat Sint Joseph daarin goed de balans heeft weten te bewaren door enerzijds zo optimaal mogelijk huurinkomsten te genereren door het streefhuurniveau op de aftoppingsgrens vast te stellen, met maximale jaarlijkse huurverhogingen. Anderzijds door de huurlasten waar nodig (bij E-, F-, en G- labels) te beperken. De gemiddelde huurprijs van Sint Joseph is lager dan elders in Nederland. De commissie waardeert daarnaast het actieve woonlastenbeleid van Sint Joseph: het agenderen van armoedeproblematiek in het Armoedepact, de invoering van de Voorzieningenwijzer, en de beperking van de huurachterstanden. De commissie waardeert verder de inspanningen van Sint Joseph om te werken aan de kwaliteit van de woningen en de omvang van de sociale voorraad in stand te houden, met oog voor de differentiatie van het woningbezit van wijken. Daarvoor is ook sloop nodig. Huurders die daarvoor hun woning moeten verlaten, krijgen de mogelijkheid om een nieuwe woning te huren met een passende huur. Sint Joseph laat daarmee zien dat ze kwaliteit én woonlasten belangrijk vinden.

Opgave 2: Duurzaam Thuis

Onder de noemer Duurzaam Thuis heeft de commissie de inzet, prestaties en waarderingen van belanghebbenden verzameld met een relatie tot het duurzaamheidsbeleid. Dat beleid richt zich voor een belangrijk deel op het verduurzamen/verbeteren van de kwaliteit van de woningen, maar ook op de woonomgeving (groene straten), samen met huurders en gemeente.

Opgave/speerpunt van beleid	Activiteiten 2021-2024	Resultaten 2021-2024
Ondernemingsplan 2019-2022 • Gemiddeld label B in 2028 (oude koersplan) • 10 procent woningen in transitie van 2018-2023 **Koersplan 2024-2027** • Tempo opvoeren in verduurzaming. • Geen E, F, G-labels meer in 2027 • 10 tuinconcepten en 10 groene straten met huurders ontwikkeld in 2027 • 1.500 woningen voorzien van zonnepanelen in 2027.	• Diverse projecten uitgevoerd, zoals Drakensteyn en Sluiterveldsingel, in overleg met bewoners in klankbordgroepen, waar nodig logeerhuizen ingezet • Onderzoek gedaan naar vocht- en schimmelvraagstukken • Versnelde aanpak E, F en G woningen (in totaal 420 woningen).	• In totaal in deze periode 717 woningen gerenoveerd en verduurzaamd; realisatiegraad in 2024 boven de 90% • In 2021 heeft 40% van de woningvoorraad label B of beter, in 2024 is dat 55% van de woningvoorraad • Energie-index gedaald van 1,55 (2021) naar 1,45 (2024) • Sinds 2023 359 zonnepanelen geplaatst • In 2024 bij 250 woningen E, F en G-labels weggewerkt • Vier basistuinen als concept gerealiseerd, wordt structureel toegepast in de jaren hierna • Aedesbenchmark 2024 duurzaamheid C (mindere prestaties dan gemiddeld in Nederland).

Waardering huurders

De HAR heeft veel waardering voor de inzet en de prestaties van Sint Joseph om de woningen te verduurzamen. “Dat doen ze echt goed!”. Ondanks alle beperkingen die het ‘bijzonder beheer regime’ van het WSW met zich meebracht, zijn er goede resultaten behaald bij grote complexen. De kwaliteit van de woningen vindt de HAR belangrijk: “Zorg dat je die eerst op orde brengt, voor je gaat uitbreiden”.

Waardering overige samenwerkingspartners

Gemeente Almelo vindt dat Sint Joseph naar behoren presteert in de verduurzaming van woningen.
Gemeente en corporaties werken samen aan een warmtevisie. De afstemming over renovatie en verduurzaming van woningen en de inzet van de gemeente om wijken aardgasvrij te maken kan beter, vindt de gemeente zelf.
Op een aantal locaties (Eskerplein, Tubantiastraat) heeft nieuwbouw na sloop een positief effect gehad op de sociale basis in de wijk doordat er meer differentiatie in de woningvoorraad is aangebracht. Dat was ook op andere plekken mogelijk geweest als Sint Joseph had gekozen of had kunnen kiezen voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie en verduurzaming. De gemeente begrijpt dat dat niet altijd mogelijk was vanwege het bijzonder beheer van het WSW waar Sint Joseph onder viel.

Collega-corporaties vinden dat Sint Joseph binnen de mogelijkheden die ze hadden, goed tot zelfs uitstekend heeft gepresteerd. Er zijn diverse grote woningcomplexen aangepakt en Sint Joseph heeft goed ingezet op de plaatsing van zonnepanelen bijvoorbeeld.

De commissie heeft ook met **ketenpartners** gesproken over de aanpak van de verduurzaming, zonder hen een oordeel te vragen. De ketenpartners zijn zeer positief over de wijze waarop zij betrokken worden bij de aanpak van verduurzaming. Wel zijn er verbetermogelijkheden door eerder met elkaar om tafel te gaan zitten en te kijken wat er bij de diverse projecten nodig en mogelijk is. Dat zou de doelmatigheid van de verduurzaming ten goede kunnen komen.

Waardering commissie

De commissie vindt dat Sint Joseph goed heeft gepresteerd. Sint Joseph heeft meer woningen aangepakt dan ze zichzelf als ambitie had gesteld in het ondernemingsplan van 2018.
De realisatiegraad is hoog: in 2024 boven de 90%. Er zijn grote woningcomplexen aangepakt, de samenwerking met ketenpartners leidt tot een goede doelmatige aanpak, de corporatie gaat zorgvuldig om met huurders, door plannen met klankbordgroepen uit de buurt te bespreken en logeerhuizen in te zetten. Daar waar Sint Joseph niet de middelen heeft om complexen te verduurzamen, heeft zij samenwerking gezocht en gevonden met andere corporaties om daarin alsnog stappen te zetten. De commissie heeft hier veel waardering voor.

Opgave 3: Thuis voor diverse doelgroepen

Sint Joseph verhuurt woningen aan verschillende doelgroepen en wil daarin rekening houden met diverse wensen, behoeften en levensfasen. Hiervoor werkt Sint Joseph goed samen met partners in de stad om huurders te ondersteunen op het moment dat het nodig is.

Opgave/speerpunt van beleid	Activiteiten 2021-2024	Resultaten 2021-2024
Ondernemingsplan 2019-2022 • Beter zicht krijgen op wensen huurders en woningzoekenden. **Koersplan 2024-2027** • Slimmer toewijzen • Inspelen op vergrijzing • Doorstroming bevorderen • Bijdrage leveren aan huisvesting bijzondere doelgroepen, zoals vergunningshouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners • Zicht krijgen op complexen.	• Nieuw regionaal woonruimteverdelingssysteem (WoningHuren.nl) vanaf 2023.	• Bijzondere doelgroepen gehuisvest conform afspraken via directe bemiddeling binnen 15% totaal aantal toewijzingen • Wooncoach aangesteld per 1 januari 2025 die doorstroming senioren faciliteert • Meer zicht ontwikkeld op gegevens woningzoekenden via WoningHuren.nl • Seniorenlabel opgetrokken naar 65 • 65+ woningen beter gelabeld voor seniorenhuisvesting • Meer inzicht gekregen in complexen, buurten en wijken om toewijzing zo goed mogelijk te laten aansluiten • Wachttijd woningzoekenden loopt op van 3,1 (2021) naar 4,1 jaar (2024).

Waardering huurders

De HAR vindt dat Sint Joseph zich goed aan de prestatieafspraken houdt en op een zorgvuldige manier woningen toewijst aan huurders vanuit bijzondere doelgroepen. Waar mogelijk kijkt de corporatie naar de buurt waarin deze huurders komen te wonen. De HAR vindt dat Sint Joseph naar behoren opereert om een thuis voor iedereen te realiseren. Wel is er zorg over de oplopende wachttijden voor ‘gewone woningzoekenden’. Dat komt niet alleen door de toewijzing aan bijzondere doelgroepen, maar ook door toewijzing van woningen aan mensen die moeten verhuizen, omdat hun woning gesloopt wordt bij de herstructurering van wijken. De HAR vindt verder dat er meer aandacht uit mag gaan naar de doorstroming en huisvesting van ouderen.

Waardering overige samenwerkingspartners

De **gemeente Almelo** vindt dat Sint Joseph goed presteert als het gaat om de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Sint Joseph geeft altijd thuis, zegt de gemeente, ook als er een vraagstuk ligt over de huisvesting van woonwagenbewoners. De corporatie draait ook goed mee als er een specifieke vraag ligt om statushouders te huisvesten. De huisvesting van statushouders is in de gemeenteraad een punt van discussie.

De **collega-corporaties** vinden dat Sint Joseph goed presteert in de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dat is niet altijd eenvoudig, zeker als het gaat om de huisvesting van statushouders, vanwege de weerstand in de lokale en regionale politiek. Sint Joseph blijft daarover het gesprek aangaan en is zeer bereid om oplossingen te vinden voor het wonen van kwetsbare groepen.

Waardering commissie

De commissie vindt dat Sint Joseph goed in staat is geweest om een thuis te bieden voor bijzondere doelgroepen en dat is dan ook het oordeel van de commissie. Sint Joseph zoekt ondanks de gespannen woningmarkt toch naar mogelijkheden om woningen vrij te maken voor bijzondere doelgroepen en kijkt daarbij goed naar de omgeving waarin de mensen komen te wonen. De commissie heeft daarvoor een mooi voorbeeld gezien tijdens haar bezichtiging van de wijk Rumerslanden, waar huisvesting wordt geboden aan mensen die begeleid wonen om zo, indien mogelijk, de stap naar reguliere huisvesting te zetten. Oorspronkelijk bestond daar vanuit de wijk enige weerstand tegen, die dankzij de inzet van Sint Joseph en de begeleidende instelling is omgebogen tot waardering.

Opgave 4: Thuis in contact

Sint Joseph wil haar dienstverlening blijven verbeteren en wil zich door ontwikkelen naar een klantgedreven organisatie.

Opgave/speerpunt van beleid	Activiteiten 2021-2024	Resultaten 2021-2024
Ondernemingsplan 2019-2022 • Ruim voldoende scoren op KWH-metingen • Beter communiceren met doelgroep. **Koersplan 2024-2027** • Dienstverlening met minimaal 8 gewaardeerd bij KWH-meting.	• Interne teams ingezet om dienstverlening te verbeteren. • Klantadviseurs aangetrokken • Website uitgebreid • Sinds 2023 ook op Instagram. • Klantvisie vastgesteld. • Aandacht voor huurders die 50 jaar huren en huurders die 100 jaar zijn geworden.	• KWH meting in 2024: – Algemene dienstverlening: 7,1 – Nieuwe huurders 7,9 – Vertrokken huurders 8,0 – Reparatieverzoeken 8,5 • Aedesbenchmark (2024) huurdersoordeel A (bovengemiddeld in de sector).

Waardering huurders

De HAR vindt de dienstverlening naar huurders naar behoren. Het gaat vaak goed in contacten met huurders en zeker met de huurdersorganisatie. Toch hoort de HAR signalen van huurders dat de communicatie op uitvoeringsniveau beter kan. Er wordt bijvoorbeeld niet altijd teruggekoppeld wat er met een klacht of reparatieverzoek in de algemene ruimtes in complexen gebeurt.

Waardering overige samenwerkingspartners

De **gemeente Almelo** vindt dat Sint Joseph goede dienstverlening verricht en baseert zich daarbij op de cijfers uit de Aedes-benchmark en de positieve houding van de HAR als het om Sint Joseph gaat.

De **collega-corporaties** vinden Sint Joseph een goede verhuurder voor haar huurders. Dat blijkt uit de cijfers die overeenkomen met de indruk die de collega's zelf van de dienstverlening hebben. Medewerkers zijn vriendelijk, de bestuurder is helder wat er wel kan en wat niet voor huurders.

Waardering commissie

De commissie vindt dat Sint Joseph goed presteert in dienstverlening. Dat blijkt uit de cijfers van de KWH-metingen maar was voor de commissie ook merkbaar in de bejegening van bijvoorbeeld de huurders tijdens de bezichtiging van de wijk Rumerslanden. De commissie vindt de hoge waarderingen van huurders voor de dienstverlening van Sint Joseph een knappe prestatie, omdat de kwaliteit van de woningen niet overal optimaal is.

Opgave 5: Thuis in de wijk

Sint Joseph zet stevig in op het versterken van de leefbaarheid en de veerkracht van wijken. Die zijn in Almelo niet vanzelfsprekend aanwezig. Daarin werkt Sint Joseph nauw samen met de gemeente en andere partners in de wijken (zie ook volgend hoofdstuk).

Opgave/speerpunt van beleid	Activiteiten 2021-2024	Resultaten 2021-2024
Ondernemingsplan 2019-2022 • Wijken zijn schoon, heel, veilig. **Koersplan 2024-2027** • Werken aan veerkrachtige wijken, met diverse samenstelling en goede balans tussen stenen en groen, waarbij huurders intensief worden betrokken en betrokken zijn • Werken aan veerkrachtige wijken door samenstelling wijken te veranderen (zie ook betaalbaar thuis), mee te doen in buurten waar nog geen sociale huur aanwezig is en afname eigen positie in wijken met veel kwetsbare doelgroepen • Van reageren naar regisseren en van het oplossen van problemen naar het voorzien in behoeften • 'Schoon, heel, veilig' is meetbaar.	• Inzet team wijkbeheer om wijken schoon, heel, veilig te maken en te houden • Inzet op green-to-colour om groen in de wijken te vernieuwen met kleurrijke onkruidarme vaste plantenbakken • Inloopwoningen en huiskamers realiseren • Betere Buurt Fonds in het leven geroepen om huurders te stimuleren initiatieven voor een betere buurt te ontwikkelen • Beste buurbokaal: jaarlijkse prijs voor huurder die zich in zet voor leefbaarheid in de buurt • Gezamenlijke wijkanalyses opgezet met gemeente, aangevuld met input van bewoners en maatschappelijke partners • Participatie in diverse samenwerkingsverbanden ten behoeve van veerkracht in wijken • Vakmannen en onderaannemers geven signalen door aan afdeling Wonen.	• Wijkopgaven in beeld, door onder meer wijkexpedities met gemeente, met collega-corporaties jaarlijks de wijkopgaven actualiseren • Ontmoetingsplekken in beeld en op plekken verbeterd • Aanvragen Betere Buurt Fonds gehonoreerd (vijf in 2024). • Aantal wijken vergroend • Veerkrachtkaarten 2024 laten lichte trend in verbetering van leefbaarheid zien.

Waardering huurders

De HAR is heel blij met de inzet van Sint Joseph om de veerkracht van wijken op orde te brengen. Dat doet de corporatie goed. Genoemd worden voorbeelden als de beste buurbokaal, maar ook de afspraken met de gemeente om meer differentiatie in de samenstelling van wijken te brengen.

De inspanningen van Sint Joseph om de wijken beter leefbaar te maken moeten echt doorgezet worden in samenwerking met andere partijen, want alleen gaat Sint Joseph het niet redden, zeggen de huurdersvertegenwoordigers.

Waardering overige samenwerkingspartners

De **gemeente Almelo** is vol lof over de inzet van Sint Joseph. Er is inmiddels een aparte stuurgroep leefbare wijken en dorpen actief, waarin samen afspraken worden gemaakt en nauw wordt samengewerkt. Sint Joseph kent de wijken tot in de haarvaten en dat helpt om gezamenlijk met elkaar op te trekken. Er is waardering voor alle verschillende activiteiten die Sint Joseph in de wijken ontplooit: van Beste Buurt Fonds, de inzet van regisseurs Wonen die nauw samenwerken met wijkregisseurs van de gemeente en de wijkondersteuner van de welzijnsinstelling.

Deze hoge waardering wordt ook gedeeld door de **collega-corporaties**. “Uitstekend”, zegt een van de regio-corporaties. Beter Wonen Almelo ziet veel initiatieven in Almelo waar beide corporaties goed bij betrokken zijn.

De commissie heeft vervolgens diverse **zorg- en welzijnspartijen** gesproken over de veerkracht in wijken. De diverse zorg- en welzijnsinstellingen zien dat het hard nodig is dat de veerkracht in de wijken terugkomt, waarbij bewoners zich meer met elkaar kunnen verbinden en met elkaar zaken kunnen opvangen. Dat is een complex vraagstuk, waarbij meerdere partijen betrokken zijn: bewoners, corporaties, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en ander maatschappelijke instellingen. Sint Joseph is zich daar goed van bewust en heeft dit onderwerp goed op de lokale politieke agenda weten te houden. Op uitvoeringsniveau gebeurt er veel en groeit de samenwerking met de verschillende partijen. Sint Joseph stelt zich lerend op, onder meer door bij het verhelpen van technische klachten ook te kijken naar de omstandigheden waarin mensen wonen. De partijen vinden dat Sint Joseph overall goed presteert op dit onderdeel.

Waardering commissie

De commissie waardeert de activiteiten en de resultaten die Sint Joseph behaalt en beoordeelt deze als uitstekend. De commissie baseert haar waardering op de breedte van de activiteiten van sociaal tot fysiek, de samenwerking met de partners, de wijze waarop de corporatie haar samenwerking met de gemeente daarin heeft weten te versterken, de ondersteuning van bewoners en bewonersactiviteiten en uiteindelijk de resultaten, waarin een verbetering in de veerkracht van wijken zichtbaar wordt. Sint Joseph zet bij hun inspanningen de opgave en de bewoners voorop.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie vindt dat Sint Joseph de afgelopen vier jaar over het algemeen opvallende resultaten heeft weten te behalen, afgezet tegen de vaak beperkte mogelijkheden die zij had om te kunnen investeren in de volkshuisvestelijke opgaven in Almelo. Voorbeelden daarvan zijn de kwaliteit van de dienstverlening en de inzet om de kwaliteit van wijken te verbeteren door zorgvuldig beheer, maar ook door een project als green-to-colour, waardoor dankzij de aanplant van bloeiende planten wijken een beter aanzicht krijgen. Maatregelen met een groot effect en een beperkte financiële investering. Ook bij de vernieuwing en nieuwbouw heeft Sint Joseph zich tot het uiterste ingespannen, ondanks de beperkte financiële mogelijkheden. Ze is in staat gebleken om buiten de gebaande paden oplossingen te zoeken (zie ook Maatschappelijke Capaciteit) om de opgave zo goed mogelijk te realiseren.

Oordeel van de commissie

De commissie is van mening dat Sint Joseph zich optimaal heeft ingezet om maatschappelijke waarde te realiseren en dat uitermate goed heeft gedaan, gelet op de beperkingen waarmee ze te maken heeft gehad. Een aantal 'harde' prestaties worden in de komende jaren gerealiseerd. Op dat punt is de waardering daarom net geen uitstekend.
De voorwaarden die Sint Joseph heeft gecreëerd en de geleverde prestaties als geheel, dus inclusief de maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit, vindt de commissie een landelijk voorbeeld voor alle corporaties.
Met de maatschappelijke waarde die is geleverd heeft Sint Joseph beantwoord aan een behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke opgaven. Om die reden geeft de commissie aan dit onderdeel het oordeel **goed**.

"Maatschappelijke opgave en de huurder staat bij Sint Joseph centraal"

Sterke punten:

+ Optimaal de kansen benut om tot de noodzakelijke maatschappelijke prestaties te komen
+ Forse prestaties geleverd om de kwaliteit van woningen te verbeteren
+ Sterke inzet - samen met partners - om de veerkracht van wijken te verbeteren.

Leerpunten:

➢ Meedenkkracht en innovatie van ketenpartners beter benutten om sneller en oplossingsgerichter de bestaande voorraad aan te pakken.

4 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

Bevindingen commissie

Beschrijvingen netwerken

Sint Joseph werkt nauw samen met verschillende netwerkpartners: Huurdersorganisatie HAR, gemeente Almelo, collega-corporaties lokaal en regionaal, samenwerkend in WoON Twente, diverse zorg- en welzijnsinstellingen en ketenpartners.

Samenwerking met de huurdersorganisatie

De HAR is de formele huurdersorganisatie van Sint Joseph. Vanuit deze positie behartigen zes bestuursleden de belangen van de huurders van Sint Joseph in contact met de corporatie en praten mee over het beleid van Sint Joseph. De taken en bevoegdheden van de onderlinge samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast sluit de HAR namens de huurders aan bij de gesprekken over de prestatieafspraken met de gemeente Almelo. De HAR is een van de ondertekenaars.
Op wijkniveau zijn er zeven bewonerscommissies. De HAR probeert de positie van bewonerscommissies te versterken.

De HAR voelt zich serieus genomen in de overleggen met Sint Joseph. Ze waardeert zowel de relatie en communicatie, als de invloed op het beleid, als uitstekend. Er wordt goed naar de inbreng van de HAR geluisterd en als niet alle inbreng kan worden overgenomen, dan wordt dat goed uitgelegd. Een voorbeeld is het huurbeleid: Sint Joseph zette daar maximaal op in, vanwege de investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw. Na een negatief advies van de HAR zijn de huurverhogingen op een paar plekken gematigd.
De HAR typeert de corporatie als vindingrijk, toekomstbestendig, eerlijk, transparant en volhardend. De HAR heeft er bewondering voor dat het Sint Joseph uiteindelijk gelukt is om andere corporaties ertoe te bewegen om financieel bij te springen in Almelo.

Samenwerking met en invloed van andere samenwerkingspartners

Gemeente Almelo

Gemeente Almelo is een hele belangrijke partner van Sint Joseph. De samenwerking is gegroeid met name op het punt van de veerkrachtige wijken. Gemeente en corporaties zoeken elkaar nu meer en eerder op. Wat helpt is dat de gemeente er financieel beter voor staat dan een aantal jaren geleden, toen zij nog onder financieel toezicht stond. De sociale problematiek in de stad was fors en komt nu meer in balans. De inzet van ambtelijke capaciteit ten behoeve van de veerkracht van wijken is daar een voorbeeld van. De gemeente kan nu meer investeren in haar eigen ambtelijke capaciteit op het gebied van wonen en doet dit ook.
De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben in meerjarige prestatieafspraken vastgelegd dat het totaal aantal sociale huurwoningen gelijk blijft in de stad, maar dat er wel geschoven gaat worden in de verdeling van de sociale huurwoningen over de wijken. De afspraken worden nu uitgewerkt in omgevingsvisies en gebiedsgerichte visies. Dat wordt de basis voor de uitwerking van het woonprogramma.
Zorgpunt blijft wel de investeringscapaciteit van Sint Joseph en de andere lokale corporatie. Die is beperkter dan de opgave vraagt.
De gemeente Almelo heeft veel waardering voor de samenwerking met Sint Joseph en de invloed op haar beleid en beoordeelt beide als goed. Er zijn korte lijnen, er is een gedeelde visie op de stad en partijen trekken samen op om de samenwerking met de regio te versterken.
Gevraagd om een typering van Sint Joseph, noemt de gemeente de corporatie koersvast, gedreven op de opgave, ruimdenkend, transparant, benaderbaar, dichtbij, thuis in de wijk.

Collega-corporaties

Beter Wonen Almelo, Woningstichting Tubbergen, Reggewoon en De Woonplaats maken samen met Sint Joseph en de overige Twentse corporaties, deel uit van WoON Twente. In de afgelopen visitatieperiode heeft Sint Joseph met Reggewoon en De Woonplaats fusiebesprekingen gevoerd. Deze hebben niet tot fusie, maar uiteindelijk wel tot een solidariteitsbijdrage van beide corporaties geleid (zie ook het hoofdstuk Maatschappelijke Capaciteit).
De collega-corporaties hebben veel waardering voor de samenwerking met Sint Joseph. De gesprekken zijn open. Sint Joseph zoekt naar wat wel kan in plaats van wat niet kan. Sint Joseph is transparant en gemakkelijk in het delen van informatie.
Wel vinden de corporaties dat er in de afgelopen vier jaar veel aandacht uitgegaan is naar de fusiekansen en de afspraken rond de collegiale solidariteit. Het is goed dat die periode achter de rug is, constateren de partijen, want er ligt nog een fors aantal lokale en regionale opgaven. Dat vraagt om een nauwe samenwerking tussen stad en regio en die is niet vanzelfsprekend.

Sint Joseph is daar een belangrijke partner in. Het vraagstuk hoe stad en regio met elkaar gaan samenwerken zal de komende jaren veel aandacht vragen van de lokale overheden en van de betrokken corporaties. Het zou goed zijn als Sint Joseph daarin proactief kan optreden.
Gevraagd naar typeringen, komen de volgende begrippen boven: drive (om het goede te doen), lef en doorzettingsvermogen, bevlogen, ondernemend, creatief en zoekend naar wat wel kan. Bij Sint Joseph staat het “hart voor de huurders en wat er nodig is voor Almelo” op één.

Zorg- en welzijnsinstellingen
Sint Joseph werkt met verschillende zorg- en welzijnsinstellingen samen. De commissie heeft gesproken met vertegenwoordigers van TriviumMeulenbeltZorg, een instelling die zorg biedt aan ouderen, variërend van thuiszorg tot Volledig Pakket Thuis (VPT) en verpleeghuiszorg. In eenzelfde gesprek heeft de commissie gesproken met vertegenwoordigers van Aveleijn (zorg aan mensen met een verstandelijke beperking) en Avedan (welzijnsinstelling). Alle partijen zijn lovend over de samenwerking met Sint Joseph. Uitstekend noemen zij deze. Sint Joseph is goed benaderbaar en luistert goed naar andere partijen. Wel zien sommige vertegenwoordigers dat er veel aandacht is uitgegaan naar fusie en de solidariteitsregeling, waardoor andere onderwerpen minder aandacht hebben kunnen krijgen, bijvoorbeeld de meerwaarde die er nog te behalen valt in de samenwerking tussen wonen en zorg.

Samenwerking is op het terrein van wonen en zorg hard nodig, vanwege de vergrijzing die soms andere eisen stelt aan huurvoorwaarden. Zo kunnen bijvoorbeeld mensen die een VPT-pakket ontvangen, waarmee ze nog net zelfstandig kunnen blijven wonen, geen huurdersonderhoud meer verrichten, waartoe ze wel verplicht zijn. Ander voorbeeld waarin meer samenwerking mogelijk is, is de rol van onderhoudsmedewerkers bij specifieke cliënten van Aveleijn. Kunnen deze onderhoudsmedewerkers niet meer betekenen dan alleen het verhelpen van storingen, is de vraag van zorginstellingen. Sint Joseph mag daar wat meer buiten de box denken. Hoe de veerkracht in wijken te behouden en te versterken is eveneens een onderwerp waar partijen nauw met elkaar samen werken (zie verder hieronder).
Gevraagd naar typeringen van Sint Joseph, noemen de vertegenwoordigers begrippen als gastvrij, welwillend, benaderbaar en geëngageerd en soms wat behoudend.

Ketenpartners
Om de realisatiegraad in nieuwbouw en renovatie/verduurzaming hoog te houden, werkt Sint Joseph samen met een aantal ketenpartners. De samenwerking met Sint Joseph noemen de ketenpartners hecht en zeer prettig. Er is veel geïnvesteerd in de continuïteit van de samenwerking zonder daarbij de zakelijkheid uit het oog te verliezen. Integendeel, er wordt door Sint Joseph heel goed gekeken naar de doelmatige inzet van elke euro en dat is voor de ketenpartners een uitdaging die creativiteit vergt die ze graag oppakken. Verder zijn de prettige contacten met de mensen van Sint Joseph een grote pré. De ketenpartners voelen zich ook goed gehoord in de samenwerking. Ze hebben input geleverd voor het onderhoudsbeleid en het koersplan. Ondanks alle lof, zien de ketenpartners nog wat leerpunten voor Sint Joseph: ga (nog) eerder met elkaar om tafel bij een complexmatige aanpak, om te zien of het niet nog slimmer en goedkoper kan. De ketenpartners willen graag nog meer meedenken over de veerkracht van wijken. Blijf elkaar stimuleren om te innoveren en blijf kritisch in de projecten die je aanpakt!
Ketenpartners associëren desgevraagd Sint Joseph met begrippen als samen, pragmatisch en lef.

Samenwerking in netwerken

Tijdens de visitatie heeft een dialoogsessie plaatsgevonden met als onderwerp ‘Veerkrachtige Wijken’. Vertegenwoordigers van gemeente Almelo, de politie, Thuisteam Twente en Sint Joseph namen aan deze dialoogsessie deel. De commissie heeft daarnaast dit onderwerp ter sprake gebracht in het gesprek met de welzijnsorganisatie Avedan.
Gemeente Almelo en de beide lokale corporaties (Beter Wonen Almelo en Sint Joseph) hebben de opgaven van de verschillende wijken in kaart gebracht voor de periode 2023-2026. Een van de wijken waar Sint Joseph nauw bij betrokken is, is de wijk Sluitersveld en dan met name de buurten de Rumerslanden en Wester Sluitersveldlanden. Deze buurten springen er binnen de wijk Sluitersveld negatief uit. De verschillende betrokken partijen willen de sociale samenhang en de veerkracht in de wijk versterken, de gezondheid van bewoners verbeteren en de armoede tegengaan.

Op strategisch niveau liggen de doelen vast en zijn de partijen, waar de commissie mee gesproken heeft, het eens over de insteek en de gewenste resultaten. Om de bestuurlijke betrokkenheid van de gemeente verder te versterken zijn er wijkwethouders benoemd, die verantwoordelijk zijn voor de voortgang.
Geconfronteerd met de praktijk van alle dag, wil de uitvoering van de plannen nog wel eens stokken, ondanks alle goede contacten die er op operationeel niveau tussen alle betrokken partijen zijn. Dan belemmert de AVG soms een effectieve aanpak. Ook kunnen zich verschillen in taakopvatting en bevoegdheden tussen de verschillende partijen voordoen, die het maken van concrete afspraken frustreert. Het ontbreekt zeker niet aan de bereidheid van partijen om zich in te zetten voor veerkrachtige wijken, stelt de commissie vast, maar meer aan ervaring hoe samen met elkaar de zaken op te pakken. Zo wil Sint Joseph graag aansluiten bij het Multidisciplinair Overleg van verschillende maatschappelijke partijen zoals politie, zorg- en welzijnspartijen. Dat is tot nog toe niet gelukt, waarbij de regels van de AVG deelname van de corporatie aan dit overleg in de weg lijken te staan.

De conclusie van de dialoogsessie is dan ook dat op strategisch en bestuurlijk niveau de samenwerking tussen gemeente en Sint Joseph stevig is en dat de eerste resultaten zichtbaar zijn.

De samenwerking kan mogelijk nog verder verbreed worden naar andere maatschappelijke partners.
Op incidentenniveau verloopt de samenwerking eveneens goed. Medewerkers van de gemeente, welzijn, Sint Joseph en politie bijvoorbeeld weten elkaar goed te vinden.

Er is winst te behalen door meer samenwerking op tactisch niveau. Elkaar vasthouden en meer sturing geven aan de onderlinge samenwerking. Individuele medewerkers en bewoners faciliteren om concrete activiteiten uit te zetten, door vraagstukken over verantwoordelijkheden en bevoegdheden op tactisch niveau op te lossen. En door uit te zoomen. Bijvoorbeeld door bij het oplossen van individuele overlastgevallen ook te kijken naar de dynamiek in een trapportaal of een straat, daarover gegevens uit te wisselen en er een aanpak voor te ontwikkelen. Zoek daarbij naar mogelijkheden om deze onderwerpen binnen bestaande overlegvormen te agenderen en zoek daarin naar mogelijkheden binnen de regels van de AVG.

Responsiviteit en feedback ophalen

Sint Joseph versterkt haar maatschappelijke verankering niet alleen door zich in gesprek met bovengenoemde samenwerkingspartners open en luisterend op te stellen, maar ook door actief feedback op te halen. Een voorbeeld daarvan is de input die de corporatie heeft opgehaald bij de ontwikkeling van het meest recente koersplan. Een ander voorbeeld is het gebruik van een Tuk Tuk, waarmee Sint Joseph de wijken in gaat om in gesprek te gaan met bewoners. Sint Joseph zorgt ervoor op verschillende plekken actief aanwezig te zijn, bijvoorbeeld op de seniorenmarkt, waarin ze in gesprek gaat met oudere woningzoekenden. Haar deelname in verschillende platforms zoals het Armoedepact, maar ook in het Pact voor Stedelijke ontwikkeling, levert input en feedback op voor haar eigen activiteiten en beleid. De commissie waardeert het zeer dat Sint Joseph daarbij oog heeft voor de mens achter de situatie en wat het beleid of voorgenomen activiteiten doen met de mensen die het betreft. Waar nodig past Sint Joseph daarbij haar communicatie en activiteiten daarop aan.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie heeft veel bewondering en waardering voor de wijze waarop Sint Joseph verankerd is in haar werkgebied en daarbuiten. De wijze waarop Sint Joseph vanuit de volkshuisvestelijke opgave in Almelo samenwerkingspartners over de gehele breedte weet te binden en indien nodig weet te mobiliseren is een sterk punt en een voorbeeld voor andere corporaties. Van ketenpartner tot huurderorganisatie, van collega-corporatie tot zorginstellingen. Heel veel waardering heeft de commissie voor de goede relatie die Sint Joseph heeft weten te behouden met de gemeente Almelo, ondanks de grote verschillen in opvatting over sociale volkshuisvesting die er zijn geweest. De commissie weegt in haar oordeel mee de actieve wijze waarop Sint Joseph feedback ophaalt en maatschappelijke opgaven agendeert zoals in het Armoedepact. Dankzij de maatschappelijke verankering is Sint Joseph in staat geweest om -ondanks de beperkte middelen- de afgelopen vier jaar maatschappelijke prestaties te leveren en heeft zij voorbereidingen kunnen treffen voor maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Oordeel van de commissie

De commissie waardeert de maatschappelijke verankering die Sint Joseph heeft weten te realiseren als **uitstekend**.

Sterke punten:

+ Responsief naar alle partijen
+ Oog voor de mens achter de situatie, een groot inlevingsvermogen
+ Sterk in het agenderen van maatschappelijke belangrijke onderwerpen
+ Oplossingsgericht en open voor feedback.

Leerpunten:

➢ De fusiekansen en de organisatie van de onderlinge solidariteit heeft de corporatie veel tijd en aandacht gekost partijen zoeken graag verdergaande samenwerking op het gebied van bijvoorbeeld zorg en welzijn
➢ De tactische samenwerking en het gebruik van data rond veerkracht van wijken versterken.

“Zeer benaderbare actieve corporatie”

5 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

Bevindingen commissie

Strategie

In de afgelopen visitatieperiode heeft Sint Joseph met twee koersplannen gewerkt: het koersplan ‘Samen voor de stad’ 2019-2022 en het koersplan ‘Samen Thuis’ 2023 - 2027.
De Koersplannen vertonen grote overeenkomsten in missie en aard van de doelstellingen, al verschilt de uitwerking ten gevolge van de veranderende context.
In het meest recente koersplan heeft Sint Joseph haar kernwaarden explicieter geformuleerd dan in het voorgaande koersplan, namelijk Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar.

De context, waarbinnen Sint Joseph opereert, is in vergelijking met de start van de visitatieperiode veranderd. In het nieuwe koersplan heeft Sint Joseph de wooncrisis, de Nationale Prestatieafspraken en de ontwikkelingen in de Almelose wijken meegenomen.
De speerpunten uit dat plan zijn: (1) Betaalbaar thuis, (2) Duurzaam thuis (3) Thuis voor diverse doelgroepen, (4) Thuis in contact, (5) Thuis in de wijk en (6) Thuis bij Sint Joseph.
De commissie vindt de strategie zorgvuldig ontwikkeld en geformuleerd. De strategie past bij de externe en de interne ontwikkelingen die Sint Joseph doormaakt.

Uitwerking strategie

Sint Joseph heeft haar strategie uitgewerkt in diverse beleidsplannen. De belangrijkste daarvan is de portefeuillestrategie uit 2023. Deze is in 2024 opnieuw geactualiseerd om een beter beeld te krijgen van de volkshuisvestelijke opgave van Sint Joseph, wat ze zelf kan doen gelet op haar financiële positie en waar aanvullende middelen nodig zijn. Daarbij heeft Sint Joseph een scherp onderscheid gemaakt tussen de noodzakelijke opgave en een financieel haalbare opgave. Hiermee wordt het helder welke concessies Sint Joseph moet doen om langjarig te kunnen blijven voldoen aan de financiële ratio’s voor de WSW-borging. Duidelijk is dat het Sint Joseph niet lukt om 4.500 sociale huurwoningen en in totaal 4.900 woningen beschikbaar te houden. Het lukt wel om bij verduurzaming voor gemiddeld label A te gaan.

Het is gelukt om extra middelen te verwerven om de noodzakelijke opgave te kunnen realiseren (zie hoofdstuk Maatschappelijke Capaciteit). Daarbij heeft Sint Joseph uitgesproken prioriteit te geven aan het investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad boven het investeren in nieuwbouw. Niet omdat de uitbreiding van de sociale voorraad voor Sint Joseph onbelangrijk is, maar wel omdat de uitbreiding van de sociale voorraad eventueel ook door een andere partij tot stand kan komen.

Naast de portefeuillestrategie heeft Sint Joseph op tal van onderwerpen deelbeleid uitgewerkt zoals het huurbeleid, het leefbaarheidsbeleid, een klantvisie, een visie op duurzaamheid, woonwagenbeleid en scootmobielenbeleid.

Ieder jaar schrijft Sint Joseph een bedrijfsplan met daarin opgenomen een jaarplan met doelstellingen en activiteiten, een begroting, een treasuryjaarplan en een meerjarenbegroting. Het jaarplan volgt de indeling van het koersplan en is afgestemd op de derde kwartaalrapportage van het voorgaande jaar. De doelstellingen zijn voorzien van KPI’s.
Ieder kwartaal is er een kwartaalrapportage die de ontwikkelingen van het jaarplan en de begroting volgt. In het derde kwartaal is er een doorkijk naar het daaropvolgende jaar.

De commissie vindt dat Sint Joseph haar beleidscyclus goed op orde heeft. De opgave is in beeld, de keuzes zijn helder en de plannen realistisch, zoals ook blijkt uit de realisatiegraad van respectievelijk 92 procent op gerealiseerde investeringen en 96 procent op onderhoud in 2024. De corporatie volgt nauwgezet haar vorderingen op de activiteiten en is in staat om snel bij te sturen. Dat bleek bijvoorbeeld toen in 2025 het kabinet in eerste instantie besloot om de huurverhoging te bevriezen. Binnen twee dagen waren de gevolgen van dit voorgenomen politieke besluit in kaart en waren er diverse oplossingsrichtingen ontwikkeld.

Risicomanagement

Voor Sint Joseph vormt risicomanagement een belangrijk deel van het dagelijks werk op de afdelingen. Belangrijke momenten daarbij zijn de periodieke overlegmomenten tussen managers en medewerkers en de kwartaalrapportages. Alle medewerkers dragen in de visie van

Sint Joseph (mede) verantwoordelijkheid voor het signaleren en beheersen van risico's. Uit de accountantsrapportages blijkt dat Sint Joseph haar risicobeheersing goed op orde heeft.

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) beoordeelt het risicoprofiel van Sint Joseph laag op alle onderdelen, met uitzondering van de financiële continuïteit. De Aw spreekt in haar toezichtbrieven in de visitatieperiode haar vertrouwen uit in de organisatie van Sint Joseph en de wijze waarop Sint Joseph de opgave in beeld heeft. De open en transparante gesprekken met onder meer bestuurder en MT dragen aan dit vertrouwen bij.

Het valt de commissie op dat de Aw in haar oordeel over continuïteit de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave van Sint Joseph niet betrekt. Zij beoordeelt in feite de continuïteit van de stichting Sint Joseph en niet of wordt voldaan aan dat wat voor een goede volkshuisvesting noodzakelijk is. De commissie vindt het daarmee nog meer bewonderenswaardig dat Sint Joseph volhardend haar eigen koers - gericht op de volkshuisvestelijke opgave - is blijven volhouden.

Bestuur, MT, Controller

Sint Joseph kent een eenhoofdig bestuur en een MT van drie managers, waarbij de MT-overleggen worden bijgewoond door de bestuurssecretaris en een controller. De controller is een afzonderlijke, onafhankelijke staffunctionaris die rechtstreeks onder de bestuurder is geplaatst. Ze heeft een directe lijn naar de raad van commissarissen. De rol, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de controller zijn vastgelegd in onder meer het reglement Financieel beleid en beheer.

De commissie heeft kennisgemaakt met een bevlogen bestuurder en een betrokken kundig MT, bestuurssecretaris en controller die allen vanuit een sterke gedrevenheid opereren vanuit de volkshuisvestelijke opgave en 'hart voor de huurders'.
Allen werken vanuit deze gedrevenheid constructief met elkaar samen, waarbij de insteek vooral positief, oplossingsgericht is. Waar kunnen we gegeven de beperkingen die er zijn, toch van betekenis zijn en welke bijdrage kunnen we leveren.
De commissie hoort in de diverse gesprekken met interne en externe belanghebbenden veel waardering voor de sturing van Sint Joseph, zowel voor de bestuurder als voor het MT. Ook uit de correspondentie van Aw en WSW spreekt veel waardering voor de kwaliteit van de organisatie en de aansturing ervan. De commissie onderschrijft deze bevindingen.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, met ieder een relevante achtergrond en deskundigheid. Er zijn commissarissen met een financieel profiel, een volkshuisvestingsprofiel, een bestuurlijk en op Almelo gericht profiel, een juridische achtergrond en een sociaal maatschappelijk profiel.
De raad kent een audit- en een remuneratiecommissie. Er zijn jaarlijkse themabesprekingen RvC, bestuurder en MT (bijvoorbeeld over Wonen en Zorg) en er zijn regelmatig overleggen met de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad. Iedere vergadering checkt de raad de onafhankelijkheid van zijn leden. Jaarlijks bespreekt de raad de strategische risico's waarmee Sint Joseph geconfronteerd wordt. Er zijn sessies ingepland waarin RvC, bestuur en MT reflecteren op de ontwikkelingen binnen en buiten de corporatie.

De raad is ondersteunend aan de bestuurder en de organisatie en stelt zich positief kritisch op. Zo heeft de raad kritisch de overwegingen om al dan niet tot fusie over te gaan besproken met het belang van de Almelose volkshuisvesting als ijkpunt. Ook heeft de raad kritisch de doelstellingen over beschikbaarheid van woningen versus de kwaliteit van de woningen besproken met bestuurder en MT. Wanneer nodig en gewenst gaat de RvC in gesprek met collega-corporaties en gemeente Almelo, in zorgvuldige afstemming met de bestuurder. Daarmee informeren zij zich ook actief over wat er gaande is bij de stakeholders.

De commissie ziet een sterke raad van commissarissen in combinatie met een sterke bestuurder en MT, waarin partijen elkaar ondersteunen maar ook kritisch blijven bevragen en reflecteren, vanuit eenzelfde diepgevoelde noodzaak om het wonen in Almelo te verbeteren. Dat levert een mooie evenwichtige besturing op.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie herkent in Sint Joseph een uitmuntend bestuurde organisatie. Dat geldt zowel voor de beleidssturing als voor de bedrijfsvoering en de governance. De koers is consistent, de opgave is goed in beeld, de mogelijkheden, de risico's en de prioriteiten ook. Keuzes zijn weloverwogen, goed onderbouwd en deze worden met iedereen gecommuniceerd. Koersplan, jaarplannen, begrotingen en kwartaalrapportages sluiten goed op elkaar aan.
Ook de governance is goed op orde. Alle rollen binnen de aansturing van de corporatie worden op een zorgvuldige wijze ingevuld, namelijk op een positief kritische manier, open, met reflectie en moeilijke gesprekken worden niet uit de weg gegaan. Sint Joseph toont lef en benut kansen. De soft controls krijgen aandacht en de cultuur van "vriendelijk, oprecht betrokken, gedreven" is goed verankerd.

De diepgevoelde noodzaak om het wonen in Almelo en specifiek voor Almelose huurders beter te maken en te borgen voor de toekomst is daarbij een drijfveer, die alle betrokkenen motiveert om zorgvuldig keuzes te maken.

Sterke punten:

+ Goed ingerichte beleidscyclus, en breed gedragen risicomanagement met weloverwogen besluiten
+ Deskundigheid breed in de top vertegenwoordigd
+ Stevige positief kritische en ook constructieve rol van RvC
+ Verbinding (intrinsiek) tussen al de lagen in de organisatie en met de netwerkpartners.

Leerpunten:

➢ De vastlegging van de (bestuurlijke) beoordeling van de voortgang en de noodzakelijke maatregelen als bijsturing nodig is
➢ Borg het bestuurlijk strategisch denken ook in de volgende periode waar belangrijke vraagstukken rondom de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave in de regio voorbereid worden (10.000 woningen extra en gedifferentieerde wijken)
➢ Behoud ook in de realisatieperiode de gedrevenheid en zelfreflectie. Niets mag 'gewoon' worden.

6 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

Bevindingen commissie

Doorzetten voor balans opgaven en middelen en voor solidariteit

Sint Joseph Almelo is een voorbeeld van een corporatie waar de volkshuisvestelijke opgaven en middelen ver uit balans waren geraakt met nadelige effecten voor de huurders, woningzoekenden en het leefklimaat in Almelo. Vóór de landelijke kanteling in denken en beleid over collegiale solidariteit rond 2022, heeft Sint Joseph daarom hulp gevraagd aan collega-corporaties, WSW en landelijke beleidsbepalers. Ondanks de welwillendheid van alle betrokken partijen heeft het traject van collegiale solidariteit van betrokkenen heel veel inspanningen gevraagd met veel teleurstellingen. Vanuit een groot hart voor huurders en stad, met veel volharding, een sterk inhoudelijk professioneel overtuigend verhaal en veerkracht, is het Sint Joseph uiteindelijk gelukt om met twee regio-corporaties concrete afspraken te maken over steun voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming ten behoeve van huurders en kwaliteit van wonen in Almelo. De eerste resultaten daarvan worden nu zichtbaar.

Wet van de remmende voorsprong en leerpunten

Sint Joseph heeft bij haar vraag naar collegiale ondersteuning last gehad van de wet van de remmende voorsprong. Er waren namelijk belemmeringen op de weg naar de oplossing.
De commissie ziet dat Sint Joseph Almelo haar verhaal en de resultaten die zijn behaald, breed in de sector deelt en heeft gedeeld, om anderen in een vergelijkbare situatie te helpen. Met succes. Deze ‘casus’ heeft mede de stimulans gegeven tot meer collectief denken en doen voor de sociale huisvesting in Nederland, zowel binnen de corporatiebranche als daarbuiten in landelijke wetgeving.

Uit de visitatie komt een aantal leerpunten naar voren over het verloop van collegiale solidariteit, dat de commissie graag aan beleidsmakers en betrokkenen in de corporatiesector wil voorleggen. Deze punten vragen om een oplossing, om te voorkomen dat de volgende vragers van collegiale steun niet tegen dezelfde problemen oplopen als Sint Joseph heeft gedaan.

Het eerste leerpunt betreft de fiscaliteit en financiële regelgeving. In de casus van Sint Joseph bleek al heel snel dat de fiscale en financiële regelgeving dusdanig strak geregeld is, dat het bieden van onderlinge solidariteit door middel van tijdgebonden en projectmatige financiële steun of een schenking, bijzonder ingewikkeld zo niet onmogelijk is. Ook al is het maatschappelijk rendement en belang van de steun of schenking voor de brede volkshuisvesting aantoonbaar groter dan wanneer de financiële middelen bij de hulpgevende corporatie zouden blijven. Dit is merkwaardig en onwenselijk. De financiering van de corporatiesector (borgstelsel en sanering) steunt immers al op het beginsel van solidariteit. Landelijke wetgeving die onderlinge solidariteit bieden eenvoudiger maakt, is dan ook passend en dringend gewenst.

Het tweede leerpunt dat de commissie wil meegeven, is het gebrek aan een passende werkwijze en instrumentarium binnen de corporatiebranche waarmee Sint Joseph te maken kreeg. Het bepalen van de volkshuisvestelijke opgaven en duurzaam prestatiemodel is sterk gericht op de individuele corporatie, in plaats van op de regionale (en nationale) volkshuisvestelijke opgaven.

De commissie ziet een derde leerpunt in de reikwijdte van de bestuurlijke verantwoordelijkheid van corporaties. De huidige statuten en Governancecode bieden nog geen helderheid als het gaat om regionale of zelfs landelijke opgaven. Dat leidt tot vragen en onduidelijkheid bij bijvoorbeeld raden van commissarissen en huurdersorganisaties bij een concrete aanvraag om collegiale steun van andere corporaties. Tot hoever mag je of moet je gaan als individuele corporatie?
De brede invulling van bestuurlijke verantwoordelijkheid is de basis van de ‘Werkwijze Solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland’ die eind 2024 door Aedes en VTW is vastgesteld. Het vaststellen van een werkwijze is weliswaar een belangrijke stap, maar leidt pas tot resultaat als het wordt toegepast, gemonitord en geëvalueerd. De ervaringen van Sint Joseph laten zien dat dit hoogstnoodzakelijk is.

Financiële capaciteit

Zoals beschreven kende Sint Joseph lange tijd een kwetsbare financiële positie en is sinds 2019 onder bijzonder beheer van het WSW gesteld. Dat betekent dat Sint Joseph in 2019

een herstelplan heeft moeten schrijven en zich heeft moeten inspannen om haar financiële huishouding zo op orde te brengen dat ze weer zou kunnen voldoen aan de criteria waaraan een ‘financieel gezonde’ corporatie moet voldoen. Dat betekent in grote lijnen uitgaven beperken en inkomsten vergroten.

Daarbij waren er diverse uitdagingen: de kwaliteit en de verduurzaming van de bestaande voorraad vertoonde achterstanden en vroegen om investeringen. De sociaaleconomische positie van huurders was en is kwetsbaar waardoor het optimaliseren van huuropbrengsten grenzen kent. In Almelo is de volkshuisvestelijke opgave om bij te dragen aan veerkrachtige wijken hoog.

Ondanks deze situatie heeft Sint Joseph zich ingespannen - in overleg met het WSW - om de financiële ratio’s op het gewenste niveau te bereiken door een meerdere maatregelen. In eerste instantie door plannen uit te stellen, bij te stellen, door daarnaast de effectiviteit te vergroten en tegelijkertijd waar mogelijk te investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad.
De organisatie heeft de opgave voor wat betreft de kwaliteit van de woningvoorraad goed in beeld, heeft haar eigen processen op orde gebracht en is daarbij in control gekomen. Daarnaast heeft Sint Joseph zich tot het uiterste ingespannen om ervoor te zorgen dat de volkshuisvestelijke opgave in Almelo gerealiseerd kan worden; eerst door fusie te overwegen en later door met succes in te zetten op een solidariteitsbijdrage van collega-corporaties.

De commissie heeft met bewondering gezien hoe fors Sint Joseph zich heeft ingespannen om de collegiale solidariteit tot stand te brengen, zodat de volkshuisvestelijke opgave gerealiseerd kan worden. Dankzij de wilskracht van de bestuurder, de deskundigheid, het goede verhaal en haar overtuigingskracht waren collega-corporaties en hun stakeholders bereid een deel van de opgave over te nemen. Hierbij was de ondersteuning vanuit het MT/organisatie en het constructief kritische toezicht en adviezen van de RvC zeer behulpzaam. Met dank aan veranderende inzichten en de welwillendheid van ministerie en sectorinstituten als Aw en WSW is uiteindelijk de solidariteit tot stand gekomen en zijn er goede afspraken gemaakt over externe investeringen in de volkshuisvestelijke opgave van Almelo.
Inmiddels is BZK bezig om de regelgeving aan te passen, zodat meerdere vormen van collegiale financiering mogelijk wordt. De casus van Sint Joseph is daar de directe aanleiding van.

Onlangs is het bijzonder beheer opgeheven en staat Sint Joseph onder verdiepend beheer.
De laatste meerjarenbegroting geldt als een bijgesteld herstelplan. Het WSW stelt vast dat de ratio’s voldoen aan de eisen die daaraan gesteld worden. Dankzij de zekerheid over de bijdragen van collega-corporaties en een bestendig beeld van het acteren en de kwaliteit van de organisatie, heeft het WSW deze stap kunnen nemen. Het verdiepend beheer betekent dat Sint Joseph het WSW periodiek van haar voortgang op de hoogte brengt.

Organisatiecapaciteit

Sint Joseph schrijft in haar koersplan een sterke, betrouwbare en transparante organisatie te willen zijn, waar medewerkers, huurders en samenwerkingspartners met elkaar in verbinding staan.

De organisatie zet daar stevig op in. Er is een plan om het persoonlijk leiderschap van medewerkers te versterken. De kernwaarden worden duidelijk voor het voetlicht gebracht binnen de organisatie. Er zijn regelmatig personeelsbijeenkomsten en bilaterale overleggen. Er is ruim aandacht voor scholing onder meer door een eigen Sint Joseph academie. Ook de bestuurder is voor iedere medewerker zeer benaderbaar.

Uit een organisatieanalyse uit 2024 blijkt dat er een goede balans is tussen opgave en personele bezetting, zowel in aantal als in kennis. In 2024 waren er in totaal 71 medewerkers in dienst, waarbij aangetekend moet worden dat Sint Joseph over een eigen onderhoudsdienst beschikt van vijf vakmannen. Het aantal fte bedraagt 62,2. Dit is hoger dan gemiddeld in de sector. De extra menskracht die wordt ingezet op sociaal beheer in de wijken en in het versnellen van de inzet op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande voorraad zijn dan ook een bewuste keuze.

De organisatie is hecht, zo komt uit de gesprekken met MT en Ondernemingsraad naar voren.
Er is veel saamhorigheid waarbij kritische opmerkingen aan de orde mogen komen. Er is veel ruimte voor medewerkers om zelf initiatieven te ontwikkelen. Als er iets niet kan, dan wordt het goed uitgelegd. Bestuurder en MT zijn regelmatig te vinden op de werkvloer; de contacten zijn informeel en laagdrempelig. Openheid en benaderbaarheid worden erg op prijs gesteld.
Het verloop neemt de komende jaren toe door pensionering. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen is er afgelopen een strategisch personeelsplan ontwikkeld, waarin ook aandacht is voor de cultuur en de kernwaarden van de organisatie.

De commissie stelt ook vast dat de organisatie een complexe periode achter de rug heeft, waarin de continuïteit van de organisatie niet altijd zeker was gelet op de meerdere fusiepogingen die zijn ondernomen. Dat ondanks deze omstandigheden de organisatie zo goed heeft kunnen presteren (zie Maatschappelijke waarde) en goed in contact is gebleven met samenwerkingspartners, is bewonderenswaardig.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen

De commissie vindt dat Sint Joseph uitstekend is toegerust voor haar taken, ondanks de financiële beperkingen waarmee ze te maken heeft. Sint Joseph is er goed in geslaagd om voldoende middelen voor haar opgave te genereren dankzij met veel volharding verworven collegiale steun.
Ook wat betreft de interne organisatie, zijn complimenten op zijn plaats. De prestaties die Sint Joseph heeft behaald, zijn tot stand gekomen dankzij een hoge mate van kwaliteit van richting (beleid), inrichting (processen) en verrichting.

Sterke punten:

+ Veerkracht met het omgaan met teleurstellingen in de zoektocht naar mogelijkheden om de opgave te realiseren gegeven de beschikbare financiën
+ Kracht om andere partijen om een solidariteitsbijdrage te vragen, en daarbij anderen zo ver te krijgen dat zij mee gaan werken om het mogelijk te maken
+ Sterke organisatie, die ondanks ingewikkelde omstandigheden, goed presteert en zichzelf nog verder heeft weten te verbeteren
+ Strategisch personeelsplan ontwikkeld niet alleen op aantal FTE, invulling functies, doorgroeimogelijkheden, maar ook op dat wat nodig is om de verbinding en het huidige DNA te behouden.

Leerpunten:

➢ Formuleer, ook in de nieuwe fase waar de organisatie nu in gaat komen, een duidelijk doel (bedoeling) waarmee richting wordt gegeven aan de nieuwe fase; draag dat overal eenduidig uit in woorden en in daden.
➢ Blijf de ervaringen met betrekking tot de solidariteitsopgave delen, met nadruk op de verschuiving naar de regionale (en nationale) volkshuisvestelijke opgaven over woningbouw, investeringen in duurzame woningen en realisatie van veerkrachtige wijken.

7 Bestuurlijke reactie maatschappelijke visitatie 2021 - 2024

Met veel belangstelling hebben wij kennisgenomen van het visitatierapport over de periode 2021-2024. Met grote inzet werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen in veerkrachtige wijken voor de huurders in Almelo. Deze visitatie geeft ons inzicht in de wijze waarop onze huurders en samenwerkingspartners onze prestaties beoordelen. Het tijdvak 2021 - 2024 waarover de visitatie heeft plaatsgevonden was een intensieve maar ook interessante periode. Wij vinden het bijzonder hoe de visitatiecommissie in staat is geweest om een zorgvuldige analyse te maken en constructieve aanbevelingen op te halen. En bedanken hen voor de intrinsiek gedreven en oprecht geïnteresseerde houding en inzet. Dit geeft voor ons de visitatie extra waarde.

Het doet ons enorm goed dat Sint Joseph wordt gezien als een corporatie die vanuit een diepgevoelde betrokkenheid voor huurders het verschil maakt. Het eindoordeel goed op maatschappelijke waarde en uitstekend op maatschappelijke verankering en besturing zijn voor ons een bevestiging dat wij de juiste dingen hebben gedaan én doen. Wij zijn hier erg blij mee.

Trots op wat we samen hebben bereikt

De afgelopen jaren stonden in het teken van herstel en groei. Wij hebben een grote inhaalslag gemaakt in onderhoud en verduurzaming en zijn erin geslaagd om collegiale solidariteit tot stand te brengen. Dat was geen makkelijke weg maar wel een noodzakelijke. Dankzij deze inspanningen kunnen wij nu investeren en versnellen in de kwaliteit van onze woningen en veerkrachtige wijken. Ook hebben wij onze dienstverlening en het contact met onze huurders verder weten te versterken. Bij Sint Joseph voelen onze medewerkers en onze huurders zich thuis. Wij zien dan ook de overgang van bijzonder beheer naar verdiepend beheer als waardering voor de stappen die zijn gezet.

Wij zijn trots op onze medewerkers, die met grote inzet en veerkracht hebben bijgedragen aan deze resultaten. Ook hebben wij grote waardering voor onze huurdersadviesraad HAR. Niet alleen hun betrokkenheid maar ook de kritische en constructieve reflectie heeft een grote bijdrage geleverd. Wij zijn ook trots op de fijne samenwerking met onze samenwerkingspartners, van gemeente tot collega corporaties en maatschappelijke organisaties. Zij hebben ons gesteund en meegedacht om het beste voor de huurders in Almelo te realiseren.

Leerpunten voor de toekomst

Sint Joseph blijft in beweging en ontwikkeling. De in het rapport gegeven leerpunten zijn voor ons waardevol. We verwerken deze in onze plannen en nemen de adviezen ter harte. We blijven de meedenkkracht en innovatie van ketenpartners benutten en zetten in op verdere samenwerking op het gebied van welzijn en zorg. Daarnaast hebben wij aandacht voor het borgen van bestuurlijk strategisch denken in de volgende periode en het behouden van de gedrevenheid en goede zelfreflectie.

Met de blik vooruit

Met het koersplan “Samen Thuis” zetten wij de lijn voort. Onze focus blijft helder: betaalbare en duurzame woningen, veerkrachtige wijken en een sterke verbinding met huurders en partners. De uitdagingen blijven binnen de sector en zo ook voor Sint Joseph groot. Woningtekort, verduurzaming, sociale cohesie etc., maar wij gaan deze met daadkracht, vertrouwen en samenwerking aan. Continuïteit van de koers en realisatie van onze opgave blijft daarbij essentieel.
Per 1 januari 2026 vindt er een bestuurswissel plaats. Met veel vertrouwen en draagvlak wordt het stokje van de huidige bestuurder overgedragen aan de nieuwe bestuurder, Susanne Bomer. Zij kent Sint Joseph door en door en heeft bewezen een verbindende en deskundige kracht te zijn. Wij zijn ervan overtuigd dat zij samen met de organisatie en de partners de ingezette koers voortzet en verder versterkt.

Tot slot

Wij herkennen ons in het visitatierapport en vinden dat de visitatiecommissie van Raeflex een compleet en treffend beeld van Sint Joseph heeft neergezet. Onze dank en waardering gaat uit naar de leden van de visitatiecommissie. Het was niet alleen een prettige samenwerking maar juist de kritische vragen en de goede dialogen hebben bijgedragen aan een zuivere opbrengst. Een visitatie krijgt betekenis door de reflectie van de HAR, de gemeente Almelo, de partners en alle andere betrokkenen. Grote dank voor de tijd die eenieder heeft vrijgemaakt en de input die ze hebben geleverd aan deze visitatie. Samen werken wij graag verder aan veerkrachtige wijken voor onze huurders en de gemeente Almelo.
Zonder de inzet, vertrouwen en samenwerking van de medewerkers, de leden van de RvC, de ondernemingsraad en het managementteam van Sint Joseph was het niet mogelijk geweest om deze mooie resultaten te bereiken. Deze visitatie laat zien waar we samen goed in zijn en dat vraagt meer dan inzet, dat vraagt passie, betrokkenheid, ondernemerschap en doorzettingsvermogen. Sint Joseph staat stevig en daar zijn we allemaal trots op!

Hartelijke groet,

Claudia Beumer
directeur-bestuurder

Jolanda Waaijer
voorzitter RvC

BIJLAGE 1

Gesprekspartners bij de visitatie

Interne gesprekspartners

Bestuurder Sint Joseph
Mevrouw C. Beumer

Raad van commissarissen Sint Joseph
Mevrouw J. Waaijer (voorzitter)
Mevrouw M. Weekhout (vice voorzitter)
Mevrouw A. van den Berg
De heer D. Jansen
De heer M. Zandvoort

Managementteam en Controller
Mevrouw S. Bomer (manager Wonen)
Mevrouw F. Poort (Controller)
De heer R. Amkreutz (manager Bedrijfsvoering)
De heer J. van Zanten (manager Vastgoed)
Mevrouw S. Donderwinkel (bestuurssecretaris)

Ondernemingsraad Sint Joseph
De heer A. Rödel (voorzitter)
De heer R. Breed
De heer J. Brinks
Mevrouw A. Kippers
De heer E. Schroder
Mevrouw M. Vleugels

Externe gesprekspartners

Huurders Adviesraad (HAR)
De heer P. Roskam
Mevrouw J. Slot

Bewonerscommissie Rumerslanden
Mevrouw J. ter Meer
Mevrouw A. Kuipers

Wethouders en beleidsmedewerkers gemeente Almelo
De heer E. van Mierlo (wethouder Zorg en welzijn)
De heer J.M. van Rees (wethouder Wonen)
De heer J. Smelt (beleidsadviseur)
Mevrouw D. Wensink (beleidsadviseur)

Ministerie van BZK
De heer G. Zeestraten

Collega-corporaties
Mevrouw E. Mobach (bestuurder Reggewoon)
Mevrouw M. Nekkers (bestuurder Beter Wonen Almelo)
Mevrouw H. de Rijter (bestuurder WBO-wonen, voorheen woningstichting Tubbergen)
De heer L. Buiting (bestuurder De Woonplaats)
De heer G. Breman (voormalig interim-bestuurder Reggewoon)
De heer J. Olde Olthof (voormalig bestuurder Reggewoon)

Bestuurders zorg en welzijnsorganisaties
Mevrouw M. ten Heuw (bestuurder Avedan)
Mevrouw I. Saris (voormalig bestuurder Avedan)
De heer M. Kranenbarg (hoofd Vastgoed & Vervoer Trivium Meulenbeltzorg)
De heer B. Maathuis (Manager Zorg en Kwaliteit Stichting Maathuis)
Mevrouw S. Bentvelsen (voorzitter raad van bestuur Aveleijn)

Ketenpartners
De heer W. Haasjes (ontwikkelingsmanager Nijhuis Bouw)
De heer A. la Rivière (algemeen directeur Hegeman Bouwgroep)
De heer P. Vollenbroek (directeur Ter Steege)
De heer T. Hemmelder (adjunct directeur DuraVermeer)
De heer B. Lenferink (directeur Uw onderhoudspartner Lenferink)

Deelnemers aan de dialoogsessie
Mevrouw E. van Rijswijk (manager Wijksturing gemeente Almelo)
De heer F. Bourgonje (Politie Almelo)
De heer G. Mensink (bestuurder Thuisteam Twente)
Mevrouw S. Bomer (manager Wonen Sint Joseph)