

Sint Joseph
daar voel je je thuis

Samen Thuis

Koersplan 2024 - 2027





Bij Sint Joseph voel je je thuis. Dat vinden wij een belangrijke waarde. Samen met onze huurders en partners zetten wij ons daar al bijna 105 jaar voor in. 'Samen Thuis' is dan ook de naam van ons nieuwe koersplan. Wij zijn verantwoordelijk voor kwalitatief goede en betaalbare woningen in de gemeente Almelo, waar mensen zich nu en in de toekomst thuis voelen. En dat in een fijne buurt en veerkrachtige wijk. Daar blijven wij ook de komende jaren aan werken op basis van onze kernwaarden: betrokken, ondernemend en betrouwbaar. Dit is wat u van ons mag verwachten.

Wij bedanken alle huurders, medewerkers en partners die ons input hebben gegeven voor ons koersplan. Het koersplan geeft ons de komende vier jaar richting in ons werk. Maar dat kunnen we niet alleen. Daar hebben wij onze medewerkers, huurders en partners voor nodig. Samen maken we goed wonen: 'Samen thuis'.

Ik wens u veel leesplezier. Vragen of een reactie op ons koersplan? Ik hoor het graag.

Hartelijke groet,

Claudia Reumer
directeur-bestuurder



Al meer dan 100 jaar staan wij voor goed wonen in de gemeente Almelo. Een betaalbaar en comfortabel thuis, in een buurt waarin je de andere bewoners kent. Samen met huurders en partners in de stad zetten we ons in voor dit thuis. Dat thuis is niet vanzelfsprekend. We zien grote opgaven in woningtekort, woningkwaliteit, duurzaamheid, saamhorigheid, kwetsbaarheid, veerkracht en leefbaarheid. We kijken naar de 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. We kunnen het niet alleen, samen met huurders en partners maken we goed wonen: Samen Thuis.

In dit koersplan beschrijven wij onze strategische speerpunten en inzet voor de komende jaren. Het plan is geen blauwdruk van waar en wanneer we ergens willen staan, maar is ons kompas voor de richting die we op willen en de keuzes die we daarvoor maken. Onverwachte gebeurtenissen, ontdekkingen en ontmoetingen ontregelen ons niet, maar prikkelen ons om van iedere situatie het beste te maken. En als het nodig is passen we onze koers aan. 'Samen thuis' geven we vorm door samen te leren en te doen.

Over het proces van dit koersplan

Dit koersplan is tot stand gekomen met intensieve betrokkenheid van onze medewerkers, huurdersorganisatie en partners. We hebben gesprekken gevoerd over vraagstukken die mensen zien, wat er nodig is om die aan te pakken en wat onze rol daarbij zou moeten zijn. Vervolgens hebben we een aantal inhoudelijke richtingen verkend door inspiratie op te doen bij andere organisaties. Op basis hiervan hebben we een richting uitgestippeld en daar keuzes aan gekoppeld. Die richting en keuzes zijn getoetst bij medewerkers en partners. Het maken van deze zoektocht was waardevol. Samen uitdiepen wat er speelt en wat nodig is, schept verbinding en betrokkenheid. We hebben elkaar harder dan ooit nodig.

Zo zien huurders ons

De huurders en de HuurdersAdviesRaad (HAR) vinden ons open en transparant. Zij vinden dat zij overal bij betrokken worden. Ze voelen zich serieus genomen en krijgen altijd antwoord. We krijgen complimenten voor de (snelle) uitvoering van reparaties, wat onze huurders zien als de basis van onze dienstverlening. Met onze prestaties in renovatie en verduurzaming de afgelopen jaren laten we zien dat we de woonkwaliteit van onze huurders serieus nemen.

Zo zien partners ons

Partijen om ons heen zien ons als een betrouwbare en toegankelijke partner met wie het fijn samenwerken is. We hebben volgens hen gevoel voor onze doelgroep, zijn er echt voor de huurder en handelen vanuit een betrokken sociaal hart. Dat zie je aan de betaalbaarheid van onze woningen, onze inzet voor huisvesting van verschillende doelgroepen en deelname aan projecten in het sociale domein. We staan voor Almelo, zijn zichtbaar en hebben oog voor wat er speelt. Een waardering waar we trots op zijn.

Zo zien medewerkers ons

Medewerkers zien Sint Joseph als een fijne organisatie om bij te werken. Zij voelen zich bij ons thuis. Onze maatschappelijke opdracht is voor mensen een belangrijke drijfveer om bij ons te werken. We werken intensief samen en hebben het vizier op de huurder. We kunnen improviseren en een kracht van ons is met minder toch veel doen.

Zes Speerpunten

Ons koersplan bestaat uit zes speerpunten. Deze speerpunten geven ons de komende vier jaar richting in ons werk. Ze staan hieronder kort genoemd en in de volgende hoofdstukken worden ze toegelicht.

1. Betaalbaar Thuis
2. Duurzaam Thuis
3. Thuis voor diverse doelgroepen
4. Thuis in contact
5. Thuis in de wijk
6. Thuis bij Sint Joseph

Sint Joseph
daar voel je je thuis



Betaalbaar Thuis



“Er is voor iedereen passend en betaalbaar aanbod. Mensen voelen zich thuis in hun huis, hebben passende woonlasten en voelen zich gesteund als het tegen zit.”

Op peil houden van de sociale voorraad

We houden het aantal sociale huurwoningen kwalitatief op peil door renovatie en vervangende sloop/nieuwbouw. We vinden het niet verantwoord om te zakken in woningaantallen, omdat de woningmarkt krappere wordt. Ook in de gemeente Almelo is woningtekort. De wachttijd voor een woning loopt op. Dat komt omdat het aantal huishoudens in de gemeente Almelo blijft stijgen tot 2030. Huishoudens worden kleiner, mensen met een zorgvraag wonen langer thuis en meer nieuwkomers zoeken hun plek.

We zijn voorvechter van veerkrachtige wijken en buurten

De wijk waarin de woning staat heeft grote invloed op het thuisgevoel en welzijn van mensen. Elke wijk heeft unieke kenmerken. In veel wijken gaat het goed. We zien helaas ook dat de leefbaarheid en veerkracht in bepaalde wijken achteruitgaat. Dat heeft te maken met hoe de buurt is opgebouwd. Aan de ene kant komen woningzoekenden met lage inkomens er wonen en aan de andere kant trekken bewoners met hogere inkomens weg. Dit heeft deels te maken met het aanbod van woningen, vaak sociale huurwoningen met een lage huurprijs en laag energielabel. Een concentratie van kwetsbare bewoners is het resultaat. Dat kan te veel druk leggen op bepaalde buurten. Ingrijpen is dan noodzakelijk.

Om te komen tot veerkrachtige wijken en buurten is een meerjarige en sector overstijgende opgave nodig per gebied. Dit vraagt om een sterke samenwerking met partners in de stad en om geduld en toewijding. Als voorvechter van veerkrachtige wijken en buurten zetten wij die buurten die het nodig hebben op de agenda bij zowel onszelf als bij onze partners. Wij initiëren deze aanpakken.

We verkennen alternatieve woonconcepten

Het woningtekort gaat niet alleen over aantallen, maar woningen moeten ook passend zijn voor onze huurders (en woningzoekenden). Woonvragen worden steeds gevarieerder. Op basis van woningmarktonderzoeken en gesprekken met onze huurders analyseren we in welke mate onze woningen, contracten en diensten aansluiten bij de huurder van de toekomst. We hebben inzicht in hoeveel huurders niet passend (in alle opzichten) wonen en onderzoeken hoe we hierop kunnen sturen.

We zijn geïnteresseerd in alternatieve woonconcepten, zoals samenwoonvormen en woningen in een zorgcirkel en flexwoningen. Flexwoningen kunnen het woningtekort op korte termijn verlichten en kunnen een uitkomst zijn voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. We onderzoeken wat de meerwaarde van deze alternatieve woonconcepten is voor onze huurders. We kijken hoe deze type woningen kunnen bijdragen aan diversiteit in de buurt en wat de financiële impact is. Ook onderzoeken we verschillende contractvormen.

Betaalbaar wonen is meer dan alleen de huurprijs

De woonlasten van onze huurders moeten passen bij hun inkomen. We kijken verder dan alleen de huurprijs. Het gaat bijvoorbeeld ook om de energierekening en toeslagen waar huurders recht op hebben. We willen meer in verduurzaming en passende woningen investeren. Daarvoor is geld nodig. We gaan daarom onderzoeken hoe we onze inkomsten kunnen vergroten. We denken daarbij aan huuroptimalisatie (de huur verhogen waar dat kan binnen de wet) en een tweehurenbeleid (een hogere huur voor de woning als deze wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen, en een verlaagde huur voor huurders met een huurtoeslaginkomen). Door het verduurzamen van onze woningen gaan de woonlasten van onze huurders omlaag. We zetten daarnaast samen met partners in op een 'Voorzieningenwijzer'. Hierbij worden mensen de weg gewezen naar die regelingen waar zij gebruik van kunnen maken. Ook dit zorgt doorgaans voor lagere woonlasten.

We ondersteunen huurders met geldproblemen

We willen betalingsproblemen van huurders voor zijn. Ontstaan deze toch, dan is er een vangnet dat mensen steunt en begeleidt. We zijn dichtbij, zonder oordeel, en hebben oog voor de specifieke situatie van mensen.



Onze ambities eind 2027, waar staan we dan?

- We vragen andere corporaties om ook te investeren in de gemeente Almelo om de huidige aantallen en kwaliteit te behouden door renovatie en sloop/nieuwbouw.
- We ontwikkelen woonconcepten. Het gaat zowel om nieuwbouw als om bestaande woningen die getransformeerd worden naar een andere doelgroep.
- Huurders met geldproblemen weten ons te bereiken. Wij weten waar deze huurders hulp kunnen zoeken en helpen ze hierbij.
- De samenwerking met netwerkpartners versterken we. De insteek is: 'voorkomen is beter dan genezen'.
- We hebben een goede balans tussen huuroptimalisatie en betaalbaarheid.

Duurzaam Thuis



“Onze huurders wonen in comfortabele en betaalbare woningen die onderdeel zijn van een gedifferentieerde woonomgeving. Woningen staan in groene wijken waardoor mensen zich gezonder en gelukkiger voelen. Duurzaamheid is een volwaardig onderdeel van onze identiteit en handelen.”

Tempo maken in verduurzaming

In duurzaamheid hebben we een grote opgave. We willen het tempo opvoeren en woningen versneld verduurzamen. Energiearmoede raakt vaak de groep die (financieel) kwetsbaar is. Duurzaamheid is noodzakelijk voor goed en gezond wonen nu en in de toekomst en draagt bij aan betaalbare woonlasten.

We zijn in de verduurzaming en energietransitie afhankelijk van anderen: een stroomnet dat het aankan, bewoners die de verduurzaming van hun woning zien zitten, een energiestrategie waar alle partijen achter staan. Dat is niet alleen harder lopen, maar ook meer verbinden. Door gebiedsgericht te verduurzamen waarbij we bovenstaande factoren combineren, pakken wij de verduurzamingsopgave gezamenlijk op.

Doordacht stappen zetten

We stellen lange termijn doelen die aansluiten bij de landelijke doelen van 2050 en vertalen die naar tussentijdse mijlpalen. Zo koersen we langs een doordacht en uitgestippeld pad. Wij hebben een heldere kijk op verduurzaming. We zetten in op een goede balans in het gebruik van grondstoffen, het beperken van de energievraag van woningen, het vergroten van het wooncomfort voor de huurders en de inzet van (duurzame) energiebronnen. Bij de keuzes die we maken sorteren we voor op onze verwachting dat de beschikbaarheid van betaalbare duurzame energie toeneemt. Per complex bepalen we welke stappen we nemen en hoe snel we deze kunnen zetten. We geven voorrang aan investeringen in duurzaamheid die de energielasten verlagen en het wooncomfort vergroten. We sturen erop dat we eind 2027 geen woningen meer met een EFG-label hebben, zetten in op CO2-reductie en plaatsen zonnepanelen.

Het verduurzamen en onderhouden van het bezit combineren we met elkaar. Verduurzamen gaat daarmee van optie naar noodzaak in onze onderhoudsbegroting. Het onderhoud optimaliseren we naar de restant levensduur van woningen, zodat we geen middelen verspillen. De inzet van warmtewetten en keuzes uit de regionale energiestrategie wegen we af. Als er betere alternatieven zijn kiezen we daarvoor. We communiceren helder naar huurders wat we doen en wanneer en wat we niet doen.

Samen met huurders voor verduurzaming

De huurder staat centraal in de verduurzamingsopgave. We stimuleren eigen initiatief en bieden ondersteuning bij het besparen op energie en het creëren van een groene woonomgeving en groene straten. Dat doen we onder andere door het ontwikkelen van tuinconcepten samen met huurders. We introduceren een prijsvraag voor de groenste straat. Hierin trekken we nauw op met de gemeente.

Circulair werken

Wij zijn ons bewust van de eindigheid van grondstoffen. Daarom beperken we materiaalgebruik, waarbij natuurlijke, hernieuwbare en lokaal beschikbare materialen de voorkeur hebben. Hergebruik van materialen bespaart kosten en is beter voor het milieu. Op het gebied van circulariteit zetten we de eerste logische en haalbare stappen de komende jaren om na 2027 te kunnen opschalen. Circulariteit nemen we mee bij het ontwerp van gebouwen en bij de keuze van middelen en het doen van aanvragen aan de markt bij onderhoud, renovatie en verduurzaming.

Het 'groene' voorbeeld geven

We geven zelf het goede, groene voorbeeld. Duurzaamheid wordt steeds meer onderdeel van ons DNA en zien we terug in onze bedrijfsvoering en het handelen van onze medewerkers. Kennis, gedrag en innovatie op het gebied van duurzaamheid jagen wij aan in de organisatie, bij partners en bij huurders.

Onze ambities eind 2027, waar staan we dan?

- We hebben geen EFG-labels meer in ons bezit.
- We hebben tien groene straten gecreëerd.
- Er zijn tien tuinconcepten met huurders ontwikkeld.
- 20% van ons materiaalgebruik komt uit herbruikbare bronnen.
- 1.500 woningen zijn voorzien van zonnepanelen.
- Ons wagenpark is volledig elektrisch.
- Huurders weten waar we in verduurzaming voor staan en denken en doen mee.



Thuis voor diverse doelgroepen



“Onze huurders voelen zich thuis in hun woning, woonomgeving en in de gemeente Almelo, en in het contact met Sint Joseph. We houden rekening met verschillende wensen, behoeften en levensfasen. Ook als huurders voor het eerst op zichzelf gaan wonen, op leeftijd zijn, een beperking of een zorgvraag hebben, wonen zij bij ons prettig en zelfstandig. We werken goed samen met partners in de stad om huurders te ondersteunen op het moment dat het nodig is.”

Inzicht in de verschillende doelgroepen en hun woonbehoeften

Wij verhuren woningen aan verschillende doelgroepen met elk hun eigen behoeften en woonwensen. Het gaat steeds vaker om mensen met een zekere kwetsbaarheid, zoals mensen op leeftijd, mensen met een zorgvraag, mensen met een beperking of mensen met problemen. We willen inzicht hebben in de omvang en de specifieke wensen en behoeften van deze doelgroepen. Zo kunnen we onze woningen, de woonomgeving en onze dienstverlening daarop aanpassen.

Samenwerking versterken met zorg, welzijn en andere maatschappelijke partners

We investeren in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, zodat goed wonen mogelijk is. De focus in de samenwerking leggen we op de woonomgeving: de woning zelf, de buitenruimte en de sociale woonomgeving. Als corporatie pakken we verantwoordelijkheid in ons eigen werkveld; het woondomein. Wij communiceren helder over welke verantwoordelijkheden bij ons liggen en wat wij van onze stakeholders verwachten. Uitgangspunt is dat we samen als netwerk zorgen dat niemand tussen wal en schip valt en dat goed wonen mogelijk is.

Slimmer toewijzen

Een krappere woningmarkt maakt dat we sommige aandachtsgroepen met voorrang en/of hulp een woning aanbieden. Het percentage waarvoor we dat doen spreken we af met de gemeente en de huurdersorganisatie in de prestatieafspraken. We willen scherp in beeld hebben welke woningen, complexen of buurten geschikt zijn voor welke doelgroep. Dat benutten we om te sturen in toewijzing en beheer. We faciliteren de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, zodat er een zachte landing in de wijk is.

Inspelen op de vergrijzing

Nederland en ook Almelo vergrijzen in hoog tempo. Rond 2030 is 30% van de Almeloërs 65-plusser en dat aantal loopt op naar 36% in 2035. In ons huurdersbestand is al 40% 65-plus. Met het ouder worden, stijgt ook het aantal thuiswonende ouderen. 92% van de 75-plussers en 68% van de 90-plussers woont zelfstandig. We ondersteunen het langer zelfstandig wonen voor ouderen. Wij geven goede voorlichting en doen waar nodig kleine aanpassingen in de woningen. Die aanpassingen kunnen voor mensen veel betekenen en net het verschil maken om prettig zelfstandig te wonen. We signaleren eventuele problemen van bewoners en geven die aan bij zorg- en welzijnsorganisaties.

We stimuleren verhuizen naar beter passende woningen

We willen dat onze huurders passend wonen, een woning en omgeving die past bij de behoeften en woonwensen. We stimuleren daarom mensen om te verhuizen naar een beter passende woning. Met een verhuizing komt vaak een keten aan verhuizingen op gang. Deze beweging op de woningmarkt zorgt voor veel verhuiskansen voor andere huurders en woningzoekenden. Om ons hierbij te helpen, zetten we een woonadviseur in om de doorstroming te bevorderen door middel van gericht aanbod. Hiermee helpen we bijvoorbeeld ouderen, maar ook jongeren, om naar een beter passende woning te verhuizen.

Vergunninghouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners

- We dragen bij aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders en blijven deze groep direct bemiddelen.
- De huisvesting van arbeidsmigranten zien we in eerste instantie als een zaak van ondernemers en overheid/gemeente. We gaan samen met de gemeente illegale bewoning tegen.
- We verhuren en beheren woonwagens en/of standplaatsen voor woonwagenbewoners. Het huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gemeente.



Onze ambities eind 2027, waar staan we dan?

- Het is in de organisatie duidelijk wat onze rol is bij problematiek in de wijk en achter de voordeur.
- We hebben scherp in beeld, welke woningen, complexen of buurten geschikt zijn voor welke doelgroep en benutten dat om te sturen in toewijzing en beheer.
- We hebben, zowel kwalitatief als kwantitatief, de woonbehoefte van onze doelgroepen in beeld.
- We hebben inhoud gegeven aan het seniorenlabel en de leeftijds-grens is opgetrokken naar 65+.
- We hebben een woonadviseur en een doorstroombeleid.
- We faciliteren kleine technische aanpassingen voor ouderen-huisvesting.
- We hebben tijdelijke huisvesting gerealiseerd voor mensen die direct en voor kortere tijd een steuntje in de rug nodig hebben.

Thuis in contact



“Huurders voelen zich thuis in het contact met Sint Joseph. We luisteren naar onze huurders, begrijpen hun behoeften, verwachtingen en wensen. We kennen onze huurders en hebben onze dienstverlening daarop ingericht. Onze huurders voelen zich begrepen, betrokken en vertrouwen ons. Klantgericht verbeteren zit in ons DNA.”

Het thuisgevoel staat voorop

Sint Joseph, daar voel je je thuis. Bijdragen aan dit thuisgevoel staat elke dag voor onze medewerkers voorop. De huurder staat in onze dienstverlening centraal. We kennen onze huurders, hebben oog voor hen en voelen ons betrokken bij het wel en wee van hun wonen. Dat zit in onze genen, in hoe wij werken. We leveren maatwerk waar het nodig is en streven, ondanks onze beperkte middelen, naar een hoge klanttevredenheid.

Huurders weten ons te vinden

Omgekeerd willen we dat huurders ons ook kennen en weten te vinden. Zodat we praktische en technische vragen goed en snel weten op te pakken. En dat bij meer complexe, vaak ook meer persoonlijke vragen, huurders ons vertrouwen en hun situatie met ons durven te bespreken. We bieden een luisterend oor en denken met hen mee.

Actief luisteren en gericht doen

We willen beter in beeld hebben wat huurders willen of verwachten. Hen echt begrijpen. Daarvoor gaan we met hen in gesprek, zodat zij mee kunnen denken over de dienstverlening. We denken in klantgroepen om onze dienstverlening verder te ontwikkelen; in de woonproducten die we bieden, ondersteuning aan huurders en de manier waarop we die leveren. Hiermee kunnen we gericht inspelen op de behoeften van onze huurder en kunnen we vragen zelfs voor zijn.

Ontwikkelen naar een ‘klant gedreven’ organisatie

We verbeteren continue de dienstverlening en we ontwikkelen ons naar een ‘klant gedreven’ organisatie. Dat is een verantwoordelijkheid van de hele organisatie en elke medewerker kan daarin het verschil maken. Vanuit de klantvisie geven we onze dienstverlening vorm. De leidinggevenden geven het goede voorbeeld door de klantvisie uit te dragen en anderen te inspireren.

We gaan beter met klachten om

We beschouwen voortaan alle ontevredenheid die geuit wordt door klanten als klachten. Dat verbreedt ons perspectief op het begrip ‘klacht’. We zien ze als een kans om te leren en te verbeteren. Door klachten goed op te pakken buigen we ontevreden klanten om tot ambassadeurs van Sint Joseph.

Thuis in contact met Sint Joseph

We zetten contactkanalen in die passend zijn voor de verschillende klantgroepen. We werken gebiedsgericht en zijn fysiek aanwezig als de situatie daarom vraagt. We hebben een digitaal portaal, maar het gebruik daarvan is nog beperkt. We gaan het portaal aanvullen met huurderszaken en stimuleren het gebruik en monitoren dit. De meeste huurders zijn in staat om hun zaken zelf te regelen via het portaal. Dit bespaart tijd. Deze tijd zetten we in voor huurders die wat meer aandacht en begeleiding nodig hebben voor het regelen van zaken.

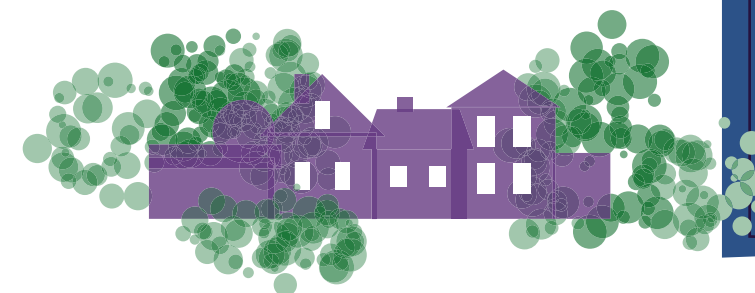
Begrijpelijke taal en meer beeld

Een deel van onze huurders is de taal niet volledig machtig of heeft moeite met het opnemen van informatie. Wij passen onze communicatie hierop aan. In al onze contacten gebruiken wij heldere, begrijpelijke taal. We trainen onze medewerkers hierin. Ook maken we meer gebruik van beeldcommunicatie als film, infographics en strips.



Onze ambities eind 2027, waar staan we dan?

- Er is eigenaarschap in de organisatie op het continu verbeteren van de dienstverlening.
- We kennen onze klanten en klantgroepen en hebben onze dienstverlening daarop ingericht. We spelen beter in op hun behoeften, wensen en verwachtingen.
- Klanten waarderen onze dienstverlening met minimaal een acht (KWH).
- De klantvisie is geborgd in de organisatie. Dat zie je terug in onze koers, de gemaakte afwegingen en onze dienstverlening waar de klant steeds nauw bij betrokken is geweest.



Thuis in de wijk



Beste Buur

“Onze huurder voelt zich thuis in zijn woning en zijn wijk. De woning en de woonomgeving zijn schoon, heel en veilig en van goede kwaliteit. De huurder draagt hier aan bij door goed voor zijn woning en woon-omgeving te zorgen. Buurten en wijken hebben een diverse samen-stelling, zijn veerkrachtig en er is een goede balans tussen stenen en groen. Er zijn hechte sociale verbanden en mensen ontmoeten elkaar. Samen met partners staat er een sterk netwerk dat hulp biedt bij hulp- of zorgvragen van huurders en direct optreedt bij overlast en ongewenst gedrag.”

We willen dat de huurder zich prettig voelt in de wijk waarin hij woont. Een wijk die uitnodigt, waar je je burens kent en wat voor elkaar overhebt. We zien de samenstelling van onze wijken en buurten veranderen. In veel wijken gaat het goed, maar in sommige wijken zitten we op een kantelpunt. In de wijk komen meer kwetsbare huurders en de veerkracht neemt af. Bewoners maken zich daar zorgen over. Het klimaat in de wijk verhardt, de saamhorigheid loopt terug en er zijn vaker extreme situaties. Een belangrijke opgave is hoe we aandachtsgroepen goed blijven verdelen binnen de wijken. En hoe we samen met de bewoners en partners in de wijk een goed en prettig leefklimaat bouwen of in stand houden.

Versterken van de leefbaarheid en veerkracht

Samen met huurders en partners denken we na over het wonen in de wijk en maken we plannen voor de toekomst. We kiezen voor een brede aanpak van leefbaarheid. Op de korte termijn zetten we in op schoon, heel en veilig. Op de langere termijn spelen we in op versterking van de veerkracht en potenties van de buurt. We maken een beweging van reageren naar registreren en van het oplossen van problemen naar tijdig inspelen op behoeften.

Sturen op gemengde buurten en wijken

We gaan sterker sturen op gemengde buurten en wijken zover dat binnen de wettelijke kaders kan. Dat doen we vanuit de woonruimteverdeling, het huurbeleid en samenstelling van de voorraad. Kijken we breder, dan stappen we in de rol van aanjager en boodschapper voor onze samenwerkingspartners, zoals de gemeente en GGZ-instellingen, om te komen tot diversiteit in buurten en wijken. Bij herstructurering in onze buurten en wijken kaarten wij het belang van een leefbare omgeving aan. Deze opgave lossen we alleen samen en op stedelijk/regionaal niveau op.

Samenwerking bij zorg- of hulpvragen

We agenderen leefbaarheid bij onze samenwerkingspartners en versterken de samenwerking met (nieuwe) partners in de stad. We nemen de rol aan van boodschapper door te signaleren over zorg- of hulpvragen. Zien wij incidentele casussen veranderen naar structurele problematiek, hulp- of zorgvragen dan agenderen wij dit bij de partners.

De huurder voorop

We betrekken huurders in een vroeg stadium bij nieuwe ontwikkelingen in de wijk, complex of woning. We geven huurders meer eigen regie bij woonproducten, diensten en bij initiatieven in de buurt. We stimuleren ontmoetingen en denken mee over de sociale infrastructuur die dat kan ondersteunen. Huurders krijgen van ons persoonlijke aandacht en we nemen een coachende rol aan om hen aan te zetten tot goed woongedrag. Waar nodig pakken we een handhavende rol, maar we geven de voorkeur aan een positieve benadering en denken mee.

De kracht van een groene woonomgeving

Een groene woonomgeving is gezond. Groen verlaagt stress en nodigt uit tot bewegen. Ook zorgt het voor verkoeling (verdamping en schaduw), het zuivert de lucht, het dempt geluid, gaat wateroverlast tegen, het biedt een thuis aan insecten en andere dieren, een groene omgeving verlaagt criminaliteit en er wordt minder onveiligheid ervaren. Wij zetten ons ervoor in dat ruimtes en groenstroken die onder onze verantwoordelijkheid vallen, schoon, heel, veilig en groen zijn. We stimuleren en inspireren mensen om hun tuin en wijk groen te maken.



Onze ambities eind 2027, waar staan we dan?

- We hebben een gezamenlijk beleid/visie per wijk/buurt en werken samen met de partners aan de leefbaarheid in de verschillende wijken en buurten. Iedere partner doet dat vanuit zijn eigen rol, maar wel verbonden en elkaar versterkend.
- We hebben goed in beeld op welke wijze we ontmoeting tussen bewoners in woongebouwen of buurten kunnen organiseren en/of faciliteren.
- Er zijn minder versteende tuinen. Er zijn meerdere initiatieven om met huurders en andere partners de straat te vergroenen. Na (groot) onderhoud van complexen heeft de directe omgeving een groene metamorfose ondergaan.
- We hebben samen met huurders gewerkt aan verschillende vormen van overleg en inspraak. Dat doen we samen met de HuurdersAdviesRaad (HAR) en bewonerscommissies..
- We hebben “schoon, heel en veilig” meetbaar gemaakt en plannen daardoor effectief onze inzet.
- Vakmannen herkennen problemen achter de voordeur en wij hebben een systeem ontwikkeld voor het goed afhandelen hiervan.



Thuis bij Sint Joseph



“We zijn een sterke, betrouwbare en transparante organisatie waar medewerkers, huurders en samenwerkingspartners met elkaar in verbinding zijn. Omdat we werken met passie en staan voor onze doelgroepen, zijn we een organisatie waar je graag voor en mee wilt werken en waar de huurder graag van huurt. Kortom een organisatie om trots op te zijn!”

Werken aan wonen is een vak. Onze medewerkers zijn betrokken bij de huurders, de woningen en de stad en wijken waarin de woningen liggen. We zijn een hechte organisatie met een grote maatschappelijke drijfveer. De afgelopen jaren was dat niet altijd makkelijk. Onze financiële ruimte is beperkt, waardoor we inventief moeten zijn en doordachte keuzes moeten maken. Dat maakt ons ook sterker. We zijn verbonden met buiten, we zijn bekend in het werkgebied en we zijn een zichtbare en gewaardeerde samenwerkingspartner. Er staat een sterke organisatie en een team van collega's waar we trots op zijn. De komende periode willen we de organisatie verder ontwikkelen en daarbij in het bijzonder investeren in de verbinding met elkaar. We geven ruimte aan talent en halen meer resultaat uit samenwerking met partners en huurders, ons ondernemerschap en innovatief vermogen. Deze ontwikkeling van bescheiden naar trots laten we ook zien in onze communicatiestrategie.

Onze kernwaarden: Betrokken, Ondernemend en Betrouwbaar

Kernwaarden zijn belangrijk. Ze geven de essentie van onze organisatie weer, de gemene deler. Ze geven aan waar we voor staan, zowel aan onze medewerkers als aan onze huurders en samenwerkingspartners. Ze geven aan hoe we nu al zijn als organisatie en geven tegelijkertijd richting aan ons handelen in de toekomst.

Betrokken

We werken met zorg en aandacht. We verbinden, nemen initiatief en denken en doen actief mee.

Ondernemend

We stellen ons verantwoordelijk op, we nemen actie, tonen lef en zetten door.

Betrouwbaar

We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.

Van buiten naar binnen halen

Opgaven halen we op bij partners, de HuurdersAdvies-Raad (HAR) en huurders. We bespreken wat er nodig is en prioriteren in overleg wat nu moet en wat later kan. Samen zetten we de schouders er onder. We organiseren ontmoetingen met stakeholders om met elkaar in gesprek te gaan over samenwerking, kennisdelen, ontwikkelingen en kansen. We spelen een actieve rol binnen de verschillende werkgroepen van WoON Twente bij innovatie en samenwerkingskansen. We laten zien wat we doen en waarom wij dat doen.

We zetten in op goede actuele informatie

We brengen onze datakwaliteit naar een hoger niveau en benutten deze data. Daarmee kunnen we beter sturen op resultaten en is benodigde informatie makkelijker te vinden en te gebruiken. De kennisbank is up to date en wordt optimaal benut door huurders en medewerkers.

We zetten in op de ontwikkeling van medewerkers

We willen talent vasthouden en tot bloei brengen. Om dit te doen werken we met een instrument wat talenten en drijfveren van onze medewerkers in kaart brengt. We organiseren daarnaast meeloopstages in de organisatie om kennisuitwisseling en samenwerking tussen teams te versterken. Met deze maatregelen creëren we een fijne en inspirerende werkomgeving, waarin medewerkers zich thuis voelen en die hen helpt hun werk zo goed mogelijk te doen.



Onze ambities eind 2027, waar staan we dan?

- Medewerkers tonen persoonlijk leiderschap: proactief handelen, reflecteren en ontwikkelen.
- We hebben een top drie positie binnen onze referentiegroep in het beste werkgeversonderzoek.
- We zijn in verbinding met huurders en stakeholders. Contacten zijn laagdrempelig en waardevol. Huurders en stakeholders doen en denken mee met activiteiten.
- Onze kernwaarden zijn in- en extern bekend en herkenbaar.
- De kennisbank is up to date en optimaal benut door huurders en medewerkers.
- De organisatie heeft kwalitatief en kwantitatief een goede balans tussen de opgave en de personele bezetting.
- We werken met een instrument dat talenten en drijfveren in kaart brengt, waardoor we niet alleen kijken naar kennis en kunde van medewerkers, maar ook naar talenten.
- Doordat we onze data op orde hebben, kunnen we deze raadplegen en sturen op resultaten. Dat zorgt voor efficiëntere en effectievere werkprocessen.



Missie en belofte

*We zeggen wat we doen
en doen wat we zeggen.*

Bij Sint Joseph voel je je thuis. Dat is onze prioriteit. Onze missie is dat huurders zich thuis voelen in hun woning, woonomgeving, gemeente Almelo en in het contact met onze organisatie. We helpen mensen een woning te vinden die past bij hun inkomen en persoonlijke situatie. We werken aan veerkrachtige buurten en wijken met voor iedereen een fijn thuis. Op ons kun je rekenen. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.

Onze betrokkenheid bij de samenleving is groot. Als maatschappelijke organisatie hebben we oog voor wat er leeft. In een open overleg en samenwerking met onze huurders, collega corporatie Beter Wonen, de gemeente Almelo en andere partners in de stad agenderen we maatschappelijke thema's en geven daar samen uitvoering aan.

Dit koersplan is tot stand gekomen met dank aan:

- HuurdersAdviesRaad (HAR)
- Gemeente Almelo
- Beter Wonen
- Reggewoon
- Trivium Meulenbelt
- InteraktContour
- Het Maathuis
- CarintReggeland
- Wonen Twinta
- Avedan
- Voedselbank Almelo
- Politie Almelo



Betrokken

Ondernemend



Betrouwbaar



Bezoekadres
Twentelaan 5
7609 RE Almelo

Postadres
Postbus 33
7600 AA Almelo

