



Ruimte om te leven

Met focus samen werken aan opgaven
De koers van Domesta

Inhoud

1. Dit zijn wij	4
2. De beweging die we maken	6
3. Leefbare buurten	10
4. Betaalbaar wonen	14
5. Voldoende passende huizen	18
6. Duurzaamheid	22
7. Financiën	26
8. Werken aan ruimte om te leven	30

Dit zijn wij

Wij zijn een woningcorporatie in Drenthe. We hebben ruim 10.000 huizen die we verhuren voor een sociale huurprijs. Deze huizen staan in de grote kernen en dorpen van de gemeenten Coevorden, Emmen en Hoogeveen. Een deel van onze huizen is onderdeel van woonzorggebouwen. Met ruim 130 collega's werken we aan onze missie.

Ons uitgangspunt is altijd de mens. Elk mens doet ertoe en mee kunnen doen in de samenleving is heel belangrijk. Daarom vinden we het belangrijk dat mensen in een veilig huis wonen én ruimte hebben om te leven.

Werken bij Domesta betekent dat je werkt aan 'ruimte om te leven'. We zijn een mensgerichte organisatie. Zoals we voor de huurders staan voor ruimte om te leven, staan we voor de collega's voor ruimte om te werken.

Onze missie is leidend in hoe we invulling geven aan onze rol en taak als woningcorporatie.



Onze missie

Ruimte om te leven,
een thuis voor ieder mens

De beweging die we maken

We maken een volgende stap in de ontwikkeling van Domesta.

Ons ondernemingsplan 'Ruimte om te leven' inspireerde ons om veel nieuwe dingen met energie op te pakken. We startten projecten op, zetten een grote stap in het verduurzamen van onze huizen, richtten onze aandacht meer op leefbaarheid en bereikten veel in het betaalbaar houden van de woonlasten.

We zien nu dat onze financiële grenzen in zicht komen en hebben behoefte aan focus. Daarom is het belangrijk dat we - meer dan de afgelopen jaren - keuzes maken in waar we onze aandacht en ons geld aan besteden. De basis blijft hetzelfde: Domesta is en blijft een mensgerichte organisatie. We zijn van 'ruimte om te leven' en deze missie blijft het uitgangspunt. Maar wel op een manier die past bij deze tijd en de opgaven waarvoor we staan.

Voordat we de thema's van de koers verder uitwerken, beschrijven we eerst de beweging die we willen maken van het ondernemingsplan 2020-2022 naar de koers die voor je ligt.

Samenwerken

We namen de regie, spraken anderen aan en verwachtten van onze partners hetzelfde als wat wij deden. We hebben gemerkt dat dit door partners niet als *samen* wordt ervaren. Dit kregen we ook terug uit de visitatie. We zien meer dan ooit het grote belang van samenwerken, maar willen hier een andere vorm voor kiezen: meer vanuit gelijkwaardigheid werken aan opgaven.

Keuzes maken

Het ondernemingsplan spoorde aan om alles wat kon ook echt te doen. Gewoon omdat daar ruimte voor was. Onze opgave is heel groot. Collega's vragen om meer focus en we hebben



nu minder (financiële) ruimte. We maken de komende tijd keuzes over wat we wel en niet doen.

Leefbaarheid

We benoemden dat wij nadrukkelijk een grote rol voor onszelf zagen waar andere partijen hun verantwoordelijkheid (soms noodgedwongen) lieten liggen. We gingen hier ver in en het leverde mooie dingen op. Maar het kostte ook veel energie en inzet. We brengen nu meer structuur en richting aan in alle initiatieven en zoeken daarbij meer naar samenwerking.

Duurzaamheid

Duurzaamheid stuurt ons handelen schreven we in het ondernemingsplan. We deden veel op dit gebied. Van het toepassen van nieuwe materialen en technieken tot een focus op verlaging van woonlasten.

Duurzaamheid blijft belangrijk, maar we gaan het wel op een andere manier invullen.

Betaalbaarheid

De afgelopen jaren hebben we veel ingezet op betaalbaarheid. Dat blijven we doen, maar we zien ook dat de grens is bereikt van wat wij als woningcorporatie kunnen doen. Het wordt steeds meer een inkomensvraagstuk.

Organisatie

De afgelopen jaren lag er veel nadruk op het invullen van onze volkshuisvestelijke opgave. Er waren wisselingen in bestuur en MT. En we werkten aan de ontwikkeling van de organisatie. We willen in een veranderende omgeving antwoord kunnen blijven geven op de vraagstukken. Daarom werken we nu met een koers in plaats van een ondernemingsplan.



Werken met een koers

Domesta wil van toegevoegde waarde zijn in de samenleving. Nu en in de toekomst.

De samenleving is complex. Daarmee bedoelen we dat er veel verschillende dingen tegelijk gebeuren én veranderen. En dat veranderen gaat ook nog eens veel sneller dan vroeger. Alles heeft invloed op elkaar.

Er ontstaan steeds weer nieuwe vraagstukken waarop we antwoorden moeten vinden. En dat is niet altijd makkelijk omdat er zo veel verschillende dingen zijn die invloed hebben op elkaar. Oplossingen hebben voor verschillende mensen verschillende gevolgen. De vraag is: wat is dan goed en voor wie en waarom?

Wij kunnen niet alleen de antwoorden geven. We hebben hierbij het verhaal nodig van de betrokken mensen en organisaties.

Daarom willen we meer dan eerder samen zoeken naar passende antwoorden. Door niet onszelf, maar het gezamenlijke vraagstuk centraal te stellen.

“Dit lukt alleen als we in verbinding staan met elkaar.”

Het betekent niet dat wij ook alles gaan doen wat nodig is om een vraagstuk op te lossen. Ook dat is een taak voor de betrokken mensen en organisaties.

Zodat iedereen kan doen wat bij hem past of hoort. Hiervoor is het nodig dat we goed weten 'waar wij zelf van zijn'. Onze missie is daarbij ons houvast.

In deze koers vertalen we onze missie per thema (leefbare buurten, betaalbaar wonen, voldoende passende huizen, duurzaamheid, financiën en werken aan ruimte om te leven) naar hoe je ons hierin kan herkennen. Maar ook welke ontwikkelingen wij zien en aan welke opgaven wij de komende tijd gaan werken.

Als opgave beschrijven we wat we gaan doen de komende jaren. Dat gaat over waar we onze tijd en energie aan willen besteden, wat we verder willen onderzoeken, hoe we willen werken of waar we extra aandacht aan willen besteden.

De uitwerking van de opgaven komt terug in beleid, jaarplannen, begrotingen en projecten. Kortom: de koers is de basis voor onze jaarcyclus. Zo toetsen we steeds of onze invulling nog past bij onze missie, de opgaven en de ontwikkelingen.

Leefbare buurten



**In onze
genen zit
dat wij...**



Leefbare buurten

...geloven in de kracht van elkaar kennen.

...geloven in samen doen.

...autonomie belangrijk vinden en kijken naar wat mensen zelf kunnen.

...dichtbij huurders en toegankelijk zijn.

...zichtbaar zijn en bekend zijn in de buurt.

...deskundig zijn op het sociale aspect van wonen.

...problemen proberen te voorkomen waar dat mogelijk is.



Mensen zijn meer op zichzelf en hebben minder begrip voor elkaar.

Mensen worden mondiger, verwachten meer van ons en hebben minder respect voor autoriteit.

Leefbare buurten



Dit gebeurt om ons heen

Psychische en sociale problemen bij mensen nemen toe.

Organisaties in het sociale domein hebben minder personeel, tijd en/of geld om de klus te klaren.

Mensen die vroeger in zorginstellingen woonden en begeleiding kregen, wonen nu in de buurt.

Opgaven voor ons



Leefbare buurten

Onderzoeken hoe we kunnen bijdragen aan sociale samenhang (balans tussen mens en de groep mensen).

Vaker met andere partijen werken vanuit een vraagstuk en niet vanuit wat wij vinden dat nodig is.

Balans houden tussen werken op plekken 'waar het niet goed gaat' en 'waar het wel goed gaat'.

Ontwikkelingen in onze wijken en buurten vertalen naar onze manier van werken, bijvoorbeeld in onze dienstverlening.

Meer vanuit structuur, samenhang en doelen werken aan onze opgaven.

De woonomgeving, waar dat kan, zo inrichten dat deze helpt bij het beantwoorden van sociale vraagstukken.

Bij het uitwerken van de opgaven ook de mogelijkheid meenemen om naast sociale verhuur op een andere manier bij te dragen.

Betaalbaar wonen



In onze
genen zit
dat wij...



Betaalbaar wonen

...vinden dat mensen betaalbaar moeten kunnen wonen.

...beseffen dat je, als je financieel moet overleven,
geen ruimte in je hoofd hebt voor andere dingen.

...zorgen voor huren die zo goed mogelijk passen bij mens en huis.



Betaalbaar wonen wordt steeds
meer een inkomensvraagstuk.

Betaalbaar wonen



**Dit gebeurt
om ons heen**

De kosten voor het dagelijks leven stijgen
meer dan de inkomens van mensen.

Opgaven voor ons



Betaalbaar wonen

Zorgen voor huren die niet alleen zo goed mogelijk passen bij mens en huis maar ook bij ons duurzaam bedrijfsmodel zodat we financieel gezond blijven.

Blijven doen wat we kunnen om de woonlasten te verlagen. We denken bijvoorbeeld aan het inzetten van verduurzamingsmaatregelen die de warmtevraag beperken en de huur financieel duurzaam betaalbaar houden.

Voldoende passende huizen



In onze
genen zit
dat wij...



Voldoende
passende huizen

...geloven dat een passend huis ruimte geeft om te leven.

...beseffen dat een thuis voor ieder mens anders is.

...beseffen dat bij passend, naast huis, ook mens, levensfase,
portemonnee en buurt een rol spelen.

...kiezen voor een aanpak die recht doet aan mensen,
hen een plek geeft en mee laat doen.

...een verantwoordelijkheid voelen om bij te dragen
aan de woon-zorg opgave.

...geloven in de kracht van samenwerken met andere woningcorporaties
en elkaar helpen waar nodig bij de gedeelde opgaven in ons werkgebied.



De voorspelde daling van het aantal huishoudens gebeurt nog steeds niet.

De zorgvraag neemt toe en zorgorganisaties hebben steeds meer moeite met het vinden én houden van personeel.

**Voldoende
passende huizen**

De samenstelling van huishoudens verandert.
Er komen meer 1
persoonshuishoudens.

Wat mensen
in en om hun
huis willen en
nodig hebben,
verandert.



Dit gebeurt om ons heen

Er is een 3-dubbele vergrijzing in ons werkgebied: er zijn meer ouderen, ouderen worden steeds ouder en jongeren trekken weg.

Het aantal beschikbare plaatsen in zorginstellingen neemt verder af. Hierdoor wonen steeds meer mensen met een grotere zorgvraag in de buurt.

Opgaven voor ons



Voldoende
passende huizen

Naast de focus op passende huizen houden we ook aandacht voor voldoende huizen. En in de wisselende voorspellingen over 'voldoende' vinden we samen met samenwerkingspartners de balans tussen nu en de toekomst.

Invulling geven aan het feit dat verschillende levensstijlen en levensfasen vragen om verschillende huizen of woonvormen, al dan niet met begeleiding of zorg. Dit doen we met aandacht voor de mens, de omgeving en wat de buurt aan kan.

We onderzoeken of het mogelijk is om de gezamenlijke opgave om alle doelgroepen passend te laten wonen, te verdelen tussen woningcorporaties. Iedere groep vraagt namelijk om specifieke (vak)kennis.

Om ervoor te zorgen dat een huis een thuis blijft, zoeken we naar oplossingen die passen bij de mens. Bijvoorbeeld een ander huis, een andere buurt, een aanpassing in huis of een andere woonvorm.

Duurzaamheid



In onze
genen zit
dat wij...



Duurzaamheid

...onze bijdrage leveren aan de opgave waaraan we ons verbonden hebben.

...gaan voor verlaging van de warmtevraag.

...een extra stap zetten als dit de huurder meer ruimte in de portemonnee geeft.

...beseffen dat duurzaamheid niet alleen gaat over de mens van vandaag, maar ook over de mens van morgen.

...nieuwsgierig zijn naar nieuwe ontwikkelingen.



Er ligt een grote verduurzamingsopgave voor woningcorporaties.

De kosten voor verduurzaming stijgen. We kunnen minder doen voor hetzelfde geld.

Duurzaamheid



Dit gebeurt om ons heen

Veranderende klimaatomstandigheden leiden tot meer extremen in het weer.

Veel mensen met lagere inkomens gedragen zich duurzamer dan de gemiddelde Nederlander.

Overheidsbeleid op het gebied van duurzaamheid verandert snel en is onvoorspelbaar.

Nieuwe technologie in huizen vraagt verandering in gewoonten van mensen. Ondanks aandacht hiervoor leidt het niet altijd tot het juiste gebruik en daarmee ook niet tot energiebesparing.

Opgaven voor ons



Duurzaamheid

Meer dan eerder keuzes maken in wat we wel en niet doen en focus aanbrengen. Dat doen we door:

- Meer samen te doen met andere organisaties.
- Minder voorop willen lopen.
- De ontwikkeling van nieuwe technieken en methoden te stimuleren door samen met andere woningcorporaties opdrachten te geven of te lobbyen.
- Als we experimenteren, dit kleinschalig te doen. We doen dit dan vanuit het principe dat het schaalbaar en herhaalbaar is als het experiment slaagt.

Creatieve oplossingen zoeken om aan de slag te gaan met de opgave.

Inspelen op klimaatveranderingen die het wooncomfort kunnen beïnvloeden, zoals hittestress en wateroverlast.

Bij verduurzamingsprojecten het gebruik van de techniek door de bewoner een belangrijkere rol geven. Doel is om de verlaging van woonlasten en het verhogen van wooncomfort ook echt waar te maken.

Financiën



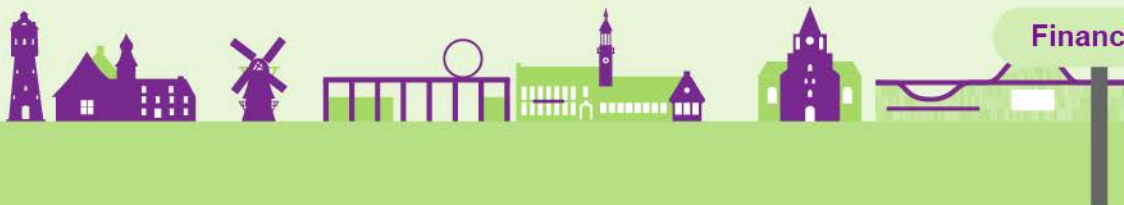
In onze
genen zit
dat wij...



Financiën

...gericht zijn op continuïteit om een betrouwbare en stabiele verhuurder, werkgever en samenwerkingspartner te zijn.

...zowel op korte als lange termijn een financieel gezonde organisatie willen zijn.



Financiën

Vanuit de nationale prestatieafspraken ligt er een grote opgave voor woningcorporaties. Deze opgave kost ons veel geld.

De rente verandert vaak.

Financiën



Dit gebeurt om ons heen

De kosten voor onderhoud en het bouwen van nieuwe huizen zijn hoog.

De belastingen drukken op onze financiële positie.

De afgelopen jaren beperkte de overheid onze mogelijkheden om de huren te verhogen, en we weten niet hoe zich dit de komende jaren ontwikkelt.

Opgaven voor ons



Financiën

Tijdig bijsturen wanneer de financiële grenzen in zicht komen.

Verder invulling geven aan passend risicomanagement.

Het duurzaam bedrijfsmodel zo inrichten dat we zowel de huidige als de toekomstige opgaven kunnen betalen.

Zorgen voor voldoende financiële ruimte om ook op korte termijn nieuwe opgaven te kunnen oppakken als we dat willen.

Bij beslissingen steeds rekening houden met zowel de korte als lange termijn. We kijken in onze begrotingen en prognoses naar een periode van 10 jaar.

Werken aan ruimte om te leven



In onze
genen zit
dat wij...



Werken aan
ruimte om te leven

...een mensgerichte organisatie zijn.

...werken vanuit vertrouwen en mensen vrijheid
en verantwoordelijkheid geven.

...betrokken zijn bij de mensen voor wie we werken.

...benaderbaar zijn en uitnodigend.

...graag de handen uit de mouwen steken.



We zien dat de samenleving steeds complexer wordt, vraagstukken ingewikkelder en (mede daardoor) veranderingen elkaar snel opvolgen.

We merken dat niet alles wat we willen vanuit onze ambities zonder meer haalbaar is.

Werken aan ruimte om te leven



Dit gebeurt om ons heen en bij Domesta

Digitale technologie ontwikkelt zich sneller. Er komen steeds meer nieuwe toepassingen en we worden er afhankelijker van.

Onze betrokkenheid gaat ver. We vinden het moeilijk om 'buiten' nee te zeggen en dat zorgt 'binnen' voor veel druk.

Veel collega's gaan de komende jaren met pensioen.

De krapte op de arbeidsmarkt blijft voorlopig.

Het is niet altijd duidelijk wie waar verantwoordelijk voor is, hoe de grote lijn (lange termijn) eruitziet en hoe projecten en trajecten samenhangen.

Opgaven voor ons



Werken aan
ruimte om te leven

Focus, afmaken, borgen, rust creëren én bewaren zijn belangrijke leerpunten voor ons.

Keuzes maken op inhoudelijke thema's en ons beleid zo formuleren dat we kunnen volgen of we bereiken wat we van tevoren hadden bedacht.

Zorgen voor voldoende collega's met vaardigheden om groepen te begeleiden bij het samen werken aan opgaven.

De digitale ontwikkelingen actief blijven volgen. Maar ook het gesprek voeren over óf en zo ja, hoe we deze inzetten (bijvoorbeeld in voorspelmodellen en dienstverlening). En we gaan in gesprek over onze ethische opvattingen bij het gebruik van data.

Werken aan een heldere structuur zodat duidelijk is:

- waaraan we werken;
- hoe alles samenhangt;
- in welke volgorde we de dingen doen;
- welke rollen we kennen in de organisatie;
- wie waarvoor verantwoordelijk is;
- hoe we besluiten nemen, hierop rapporteren en sturen.

Vertalen wat de (snelle) ontwikkelingen van ons vragen op het gebied van kennis, vaardigheden en gedrag.

Meer aandacht besteden aan samen en samenwerken, onder andere door tijd te nemen voor elkaar, elkaar te ontmoeten en elkaar en jezelf beter te leren kennen.

Wonen op een manier die je ruimte om te leven geeft. In een wijk, straat of dorp waar iedereen zich prettig voelt. Waar jong en oud op elkaar kunnen rekenen. Daar zetten we ons voor in. Met jou en onze partners. Met Domesta.

Contact
domesta.nl
info@domesta.nl

**Met
Domesta**

(0591) 57 01 00