



domijn



Voel je thuis:

Iedereen telt mee en heeft recht op een gezond, duurzaam thuis!

Domijn OndernemingsDoen 2024 – 2028

Versie 1.3, januari 2026

Inleiding

De druk op de sociale huursector is groot. En dat blijft zo de komende tijd

Daarom staat wonen ook op alle politieke agenda's. Daarbij komt dat onze samenleving verandert. We zitten midden in die verandering. Maar we merken al wel dat het grote gevolgen heeft voor hoe we leven. Het is belangrijk dat we onze samenleving, de economie en het milieu in balans brengen. Dat mensen zich weer meer verbonden voelen met elkaar, iedereen mee kan blijven doen en meetelt. Grote opgaven waar ook wij een rol in spelen. En dat is uitdagend. Bijvoorbeeld al om een goede balans te vinden tussen opgaven en middelen, waarbij je iedereen voldoende zekerheid biedt.

Als Domijn staan we midden in een aantal grote maatschappelijke opgaven

Samen met onze huurders en partners zetten we ons in om de ingewikkelde uitdagingen om ons heen aan te pakken. Denk aan (energie)armoede, kansen(on)gelijkheid, eenzaamheid, woningnood en klimaatverandering. Samen met onze stakeholders tekenden we daarom de regionale woondeal voor ruim 14.000 extra nieuwe woningen in Twente. Een ander mooi voorbeeld is onze eerste wooncommunity die we samen met Veste Wonen ontwikkelden onder de naam Bundle. Met als doel jong talent te behouden in Enschede. En ook dat pakten we met verschillende partijen op. Want alleen dan lukt het om stappen te zetten in die uitdagingen.

Samenwerken? Dat doen we via deelgeverschap

Dat betekent dat we besluiten nemen die goed zijn voor de maatschappij. Als iedereen nét dat stapje extra zet dat nodig is, zijn we echt in staat om impact te maken en verandering te brengen.

Onze partners helpen ons keuzes te maken

Als Domijn zetten we volop in op 'elke verhuuring is raak', een fijn thuis, versneld verduurzamen, klimaatadaptief en circulair (ver)bouwen en betere betaalbaarheid. Maar we kunnen niet alles. En dus moeten we keuzes maken. Op welke maatschappelijke



vraagstukken moeten en willen we écht impact maken?

Huurdersorganisaties en andere partners gaven ons via individuele gesprekken aan wat zij van onze werkwijze vinden. En waar onze maatschappelijke opgave de komende jaren ligt. De uitkomsten uit deze gesprekken vormden de basis voor dit ondernemingsplan, waarin we onze opgaven en doelstellingen beschrijven. Onze doelen? Die formuleerden we vanuit de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Onze gesprekspartners gaven ons een duidelijke focus op 5 SDG's. Dat zijn de ontwikkeldoelen waar we onze energie en middelen de komende jaren vol op inzetten. Door deze werkwijze vullen we een aanbeveling uit het visitatierapport van 2022 in om de maatschappelijke impact van onze activiteiten aan te geven. Een mooie opgave die helemaal past bij de organisatie die Domijn is en wil zijn.

Het ondernemingsplan is ons kompas in een wereld die razendsnel verandert

Daarom is dit ondernemingsplan geen blauwdruk van hoe de toekomst er met de bijdrage van Domijn uit gaat zien. Of een opsomming van activiteiten die we zeker uit gaan voeren. In dit ondernemingsplan omschrijven we de manier waarop wij tegen onze opgaven aankijken en de waarden die ons DNA vormen. Deze elementen bepalen hoe we samen met huurders en partners aan de slag gaan. Daarom start dit ondernemingsplan ook met onze visie, ambitie en ons DNA. Om als kompas te dienen bij het aanpakken van de maatschappelijke vragen die in het tweede deel staan.

Samenhang OndernemingsDoen en andere beleidsdocumenten

Met behulp van ons nieuwe kompas gaan we met onze concrete resultaten meer sturen op effecten in de maatschappij. Die effecten maken we onder andere mogelijk door de manier waarop we ons vermogen inzetten en investeringsbeslissingen nemen. Hoe we met de inzet van vermogen en het maken van investeringsbeslissingen maatschappelijke effecten we mogelijk maken, komt tot uiting in alle strategische documenten van Domijn. Denk hierbij aan onze portefeuillestrategie en jaarlijkse begroting. In beide documenten is het duurzame prestatie­model leidend. Wat betekent dat onze activiteiten de komende tien jaar binnen de gestelde financiële ratio's vallen. Het inzicht op de maatschappelijke effecten geeft lading aan onze besluiten. Door vervolgens meer dan nu activiteiten te evalueren op maatschappelijke meerwaarde kunnen we beter verantwoorden waarom we werken zoals we werken en bijsturen waar nodig.

Via de viermaandsrapportages en jaarverslagen verantwoorden we onze activiteiten en wat deze bijdragen aan de ontwikkeldoelen. Zodat iedereen kan zien wat we doen en welke resultaten we bereiken. Deze verslaglegging is waar mogelijk via data, aangevuld met verhalen van collega's, huurders en partners.



Doorgaande lijn van strategie naar uitvoering

Alle beleidsonderwerpen uit de portefeuillestrategie vertalen we naar de dagelijkse praktijk. Hierbij leggen we bewust de link naar onze ontwikkeldoelen, zodat we de maatschappelijke meerwaarde van onze dagelijkse, concrete activiteiten duidelijk weergeven. Daarnaast geven MT-voorstellen waar mogelijk aan wat dit voorstel bijdraagt aan de ontwikkeldoelen en speerpunten van OndernemingsDoen. Direct betrokken collega's krijgen en nemen hiervoor de verantwoordelijkheid. Hierdoor ontstaan geleidelijk kaders die ons helpen keuzes te maken. Zo stellen we ons kompas steeds fijner en gebruiksvriendelijker af. We starten met ons beleid ten aanzien van duurzaamheid.



Onze visie

Iedereen telt mee en heeft recht op een gezond, duurzaam thuis!

Onze ambitie: voel je thuis

Thuis is de belangrijkste plek in ons leven. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een fijn thuis. Daarom zetten wij ons, samen met onze huurders en partners in voor voldoende, duurzame, gezonde en betaalbare woningen. En voor buurten waar iedereen meetelt. Waar bewoners graag zijn. Prettig samenleven. Elkaar ontmoeten.

Ieder pakt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarvoor is er alle vertrouwen en vrijheid. Voor iedereen. Samenwerken en vernieuwen? Dat is voor ons een kwestie van gewoon doen en uitproberen. We houden van korte lijnen. Van mens tot mens. Met hart en ziel en dat voel je.



Ons DNA



Verantwoordelijkheid nemen én krijgen
Ieders talent en expertise maken het verschil! Daarom doe je mee, pak je je rol en voer je ideeën uit. Je kent elkaars krachten. Weet wie en wat je nodig hebt. En kunt je keuzes uitleggen.



Vertrouwen
Iedereen heeft de beste intenties. Dat is ons uitgangspunt. Daarom krijgt iedereen de ruimte om te doen wat goed voelt zolang je het goed kan uitleggen.



Gewoon dóen & uitproberen
Experimenteren en pionieren geeft ons energie! Heb je een plan? Probeer het en leer ervan.



Vrijheid
Je hebt de ruimte en het vertrouwen om je werk te organiseren en vorm te geven zoals het bij Domijn past. Én bij jou. Verantwoord en met onze collectieve ambitie als kompas.

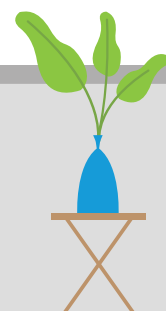


Verbinding
Iedereen hoort erbij. Oprechte aandacht en interesse van mens tot mens staan centraal. We werken samen met én voor bewoners, netwerkpartners en collega's.



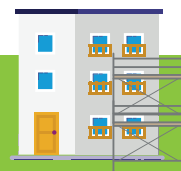
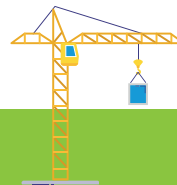
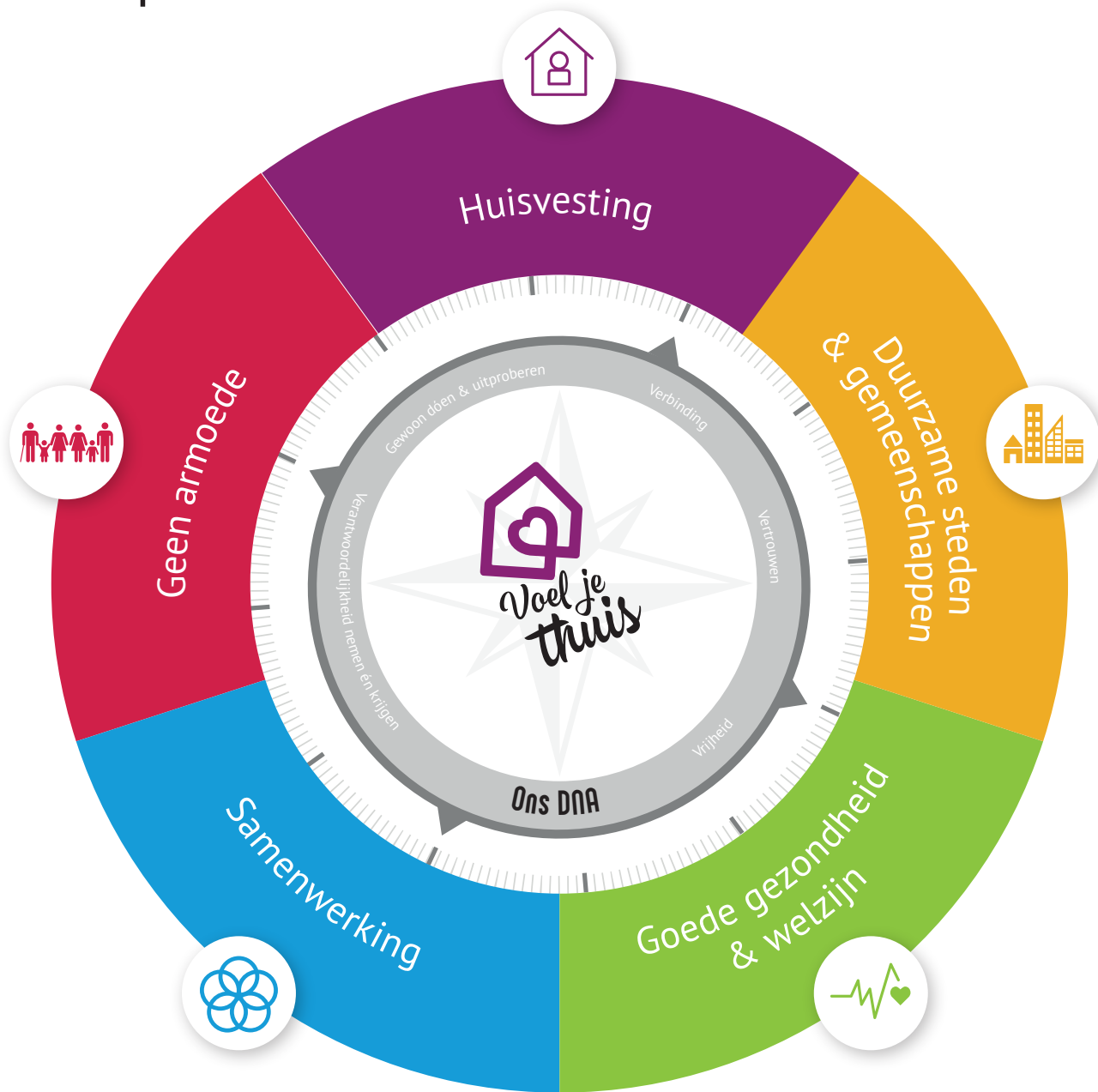
Hoe we onze waarden laten leven

Onze waarden zijn de basis van waaruit we werken. Ze geven invulling en richting aan ons dagelijks handelen. Dit ontstaat niet vanzelf. Waaruit blijkt dat je verantwoordelijkheid krijgt? En hoe ga je met elkaar om als de verantwoordelijkheid te veel wordt, of er iets mis gaat? Waarden krijgen pas echte meerwaarde als we er samen lading aan geven. En dit vertalen naar gedrag in concrete dagelijkse situaties. We komen er dan achter dat de keuzes nooit zwart wit zijn, maar je elastiekjes ervaart die soms heel strak zijn en soms wat meer uitgerekt kunnen en mogen zijn. Hiervoor gaan we de komende tijd met alle collega's het gesprek aan. Samen vertalen we deze waarden naar de eigen praktijk. Dit doen we per team, om goed aan te sluiten bij de concrete situaties.



Focus op maatschappelijke meerwaarde

Ons kompas



Algemene toelichting bij ons OndernemingsDoen

- De 5 gekozen ontwikkeldoelen dragen bij aan onze visie: iedereen telt mee en heeft recht op een gezond, duurzaam thuis! Er is geen weging in het belang van de ontwikkeldoelen, omdat ze vaak samenhangen. En partners ons dit meegaven. In ons plan noemen we SDG's ontwikkeldoelen.
- In documenten zoals inkoopbeleid, projectplannen, portefeuillestrategie en begroting maken we de doorvertaling van ons OndernemingsDoen door aan te geven welke keuzes bijdragen aan een specifiek ontwikkeldoel.
- In deze beleidsdocumenten geven we ook kaders waarbinnen collega's hun werk kunnen uitvoeren. Er is altijd ruimte voor maatwerk.
- Niet alles kan tegelijk. In eerste instantie sluiten we aan bij de doelen waar we al aan werken. Daarna ontwikkelen we geleidelijk de andere doelen.
- Bij de strategische doelstellingen noemen we een aantal concrete doelen. Dit zijn eerste stappen om invulling te geven aan grote maatschappelijke opgaven. Door te starten met deze concrete stappen geven we invulling aan onze kernwaarde 'gewoon doen'.
- Bij het uitwerken van de doelen in de praktijk benoemen we wat onze rol is als woningcorporatie. Zo weten onze huurders en partners wat ze van ons mogen verwachten.
- Jaarlijks monitoren en actualiseren we de doelen op basis van onze ervaringen en ontwikkelingen in de maatschappij.
- Via de viermaandsrapportages en jaarverslagen verantwoorden we onze activiteiten en wat deze bijdragen aan de ontwikkeldoelen. Zodat iedereen kan zien wat we doen en welke resultaten we bereiken. Deze verslaglegging is waar mogelijk via data, aangevuld met verhalen van collega's, huurders en partners.
- De ontwikkeldoelen staan niet los van elkaar. En bij de uitwerking houden we rekening met de onderlinge verbanden.



Goede gezondheid & welzijn



*Gezondheid is de basis voor een fijn leven,
voor onze huurders, medewerkers en partners.*

Strategische doelstellingen

- Woningen met een gezond klimaat en groene buitenruimte.
- Ontwikkelen van een visie op wonen, welzijn en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen in de toekomst.
- Samenwerken met verschillende partijen met een gedeelde ambitie, te weten de verbetering van het welzijn van mensen met een laag inkomen.
- Medewerkers en huurders uitdagen om gezond te leven en dit ondersteunen.
- Bij een gezonde relatie tussen huurders en medewerkers horen gezonde omgangsvormen met respect voor elkaar. We stimuleren gelijkwaardig contact en begrenzen gedrag dat hier niet bij past.



Geen armoede



Geen armoede is de basis voor je thuis voelen in je woning, gezondheid en welzijn.

Strategische doelstellingen

- Betaalbare woningen en energie voor huurders.
- Investeren en innoveren in duurzaamheidsmaatregelen om energiekosten betaalbaar te houden voor onze huurders.
- Voorlichting geven over bewust energiegebruik.
- In direct contact samen met huurders werken aan voorkomen van huurschulden.
- In samenwerking met huurders, ervaringsdeskundigen en partners komen tot een brede armoede aanpak.



Duurzame steden en gemeenschappen



Gedifferentieerde, duurzame wijken met aandacht voor klimaat. Voor ieder de juiste woning op het juiste moment.

Strategische doelstellingen

- We dragen ons steentje bij aan verbindingen, ontmoetingen en communities.
- Ontwikkelen met aandacht voor klimaatadaptatie en circulariteit.
- Stimuleren doorstroming (vergrijzing)
- We sturen op gemengde buurten om probleemconcentratie te voorkomen.
- Voor een duurzame wijk hangt bijna alles met alles samen. We zijn transparant in de keuzes die we maken, in de perspectieven die we kiezen en de effecten die we willen bereiken.



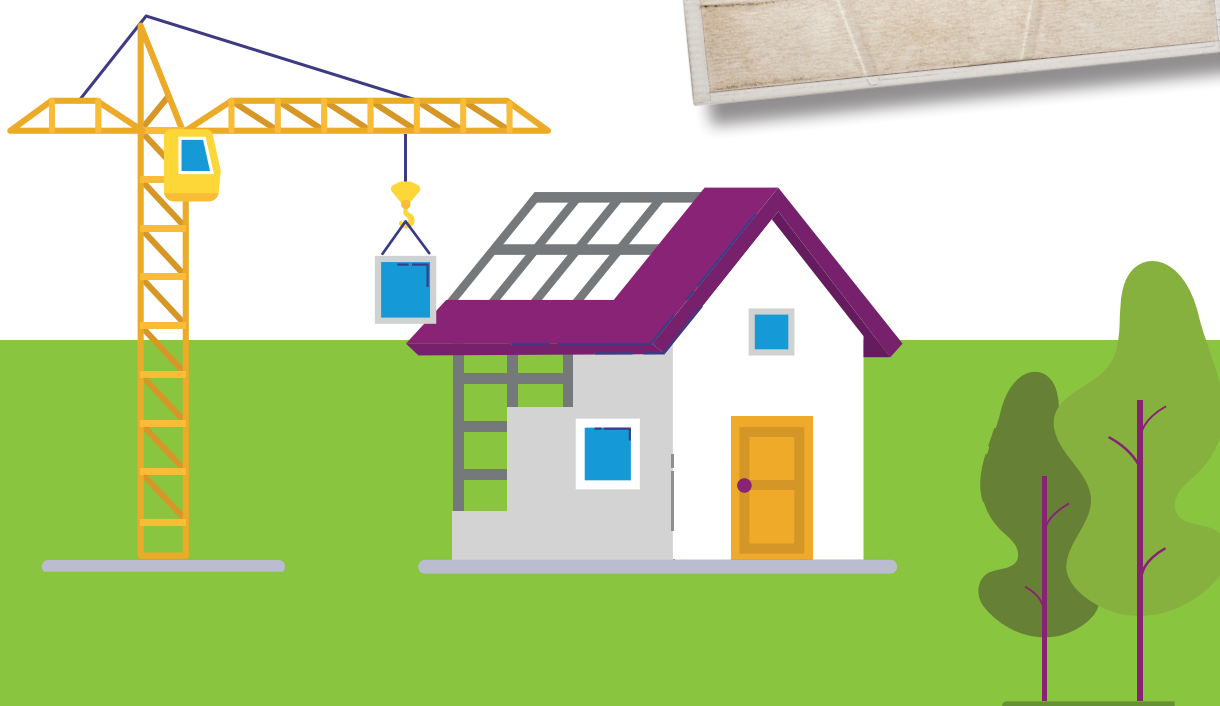
Huisvesting



We verbeteren onze woningen en voegen nieuwe woningen toe die passen bij de huidige en toekomstige woonvraag.

Strategische doelstellingen

- We programmeren adaptief en realiseren nieuwbouw, samen met partners.
- We willen nieuwe woonconcepten, duurzame oplossingen en verrassende alternatieven ontwikkelen voor huisvestingsvraagstukken. Bijvoorbeeld om talent te binden aan Enschede en de regio. Daarom innoveren we volop.
- We verbeteren ons bezit door te verduurzamen en onderhoud te plegen.
- Samen met zorg- en welzijnsorganisaties zorgen voor betaalbare en gezonde huisvesting met aandacht voor welzijn en ontmoeting.



Samenwerking



Samenwerking en partnerschap zijn onmisbaar voor complexe uitdagingen

Strategische doelstellingen

- We werken vanuit deelgeverschap. Samen zijn we verantwoordelijk voor het oplossen van maatschappelijke opgaven. Want niemand dit alleen kan doen.
- Mensen maken het verschil. We zetten dus volop in op werven en begeleiden van collega's die echte netwerkers zijn. (Medewerkers van) partners die samen met ons aan een stevig netwerk willen werken hebben een streepje voor.
- Samen met collega's bespreken we onze huidige processen en projecten. Hoe komen we tot keuzes die we maken. En welke invloed hebben stakeholders, huurders en ervaringsdeskundigen hierop?
- We organiseren leertafels met stakeholders, huurders en ervaringsdeskundigen om samen met hen de hoofdonderwerpen van het ondernemingsplan uit te werken: wat houdt het in, wie heeft welke rol en wat spreken we concreet af?



