



Samen thuis geven

Koers 2025 – 2029

Dest/ön

Samen thuis geven

Koers 2025 – 2029

EEN
STIP OP DE
HORIZON

Het is tijd voor een nieuwe koers! Een stip op de horizon die richtinggevend is voor de komende jaren. Deze koers is bepaald met inbreng van onze huurders, partners en collega's. Samen hebben we de richting bepaald en samen zetten we de stappen vooruit. Daarbij staan wij open voor feedback op de keuzes die we onderweg maken. Zo blijven we op koers!

Woningcorporaties hebben als kerntaak het bouwen, beheren en verhuren van woningen voor mensen die zelf weinig mogelijkheden hebben voor een passend huis, om welke reden dan ook. Destion staat midden in de samenleving en is een belangrijke partner in wonen, daarbij zorgen wij niet alleen voor een huis, maar dragen we bij aan een thuis in een veerkrachtige woonomgeving.

We beseffen dat we een sleutelrol hebben in de kop van Noord-Limburg, nu en in de toekomst. Dit vraagt om nieuwe aanpakken, professionalisering en nauwe verbinding met onze partners.

Als maatschappelijk gedreven dienstverlener willen we van betekenis zijn voor zowel huidige bewoners als toekomstige bewoners. We willen meer zijn dan alleen een verhuurder; we willen voorwaarden scheppen om huurders een thuis te geven in een fijne buurt. Daarbij vinden we het belangrijk dat huurders mee kunnen doen in de samenleving.

Dit kunnen we niet alleen. We werken samen met de Huurders(raad), bewonersgroepen, de gemeenten, maatschappelijke partners en marktpartijen. We werken doorlopend aan een sterk en veerkrachtig netwerk waarin iedere partij vanuit de eigen rol samenwerkt om de gezamenlijke ambities waar te maken.

“Als maatschappelijk gedreven dienstverlener willen we van betekenis zijn voor zowel huidige bewoners als toekomstige bewoners. We willen meer zijn dan alleen een verhuurder; we willen voorwaarden scheppen om huurders een thuis te geven in een fijne buurt.”



Samen thuis geven

Nu en in de toekomst

Wij zijn al meer dan 100 jaar actief als volkshuisvesters in de kop van Noord Limburg. We bouwen, beheren en verhuren woningen in 14 kernen in de gemeenten Mook en Middelaar, Gennep en Bergen. Het werkgebied ligt tussen de Duitse Grens, Maas, Nijmegen en Venlo en typeert zich door de uitgestrektheid.

Wij staan voor...

“We bieden meer dan alleen een dak boven het hoofd, namelijk een plek waar onze bewoners zich écht thuis kunnen voelen.”

Dit gaat verder dan het verhuren van huizen; het draait om het creëren van vitale buurten en gemeenschappen en, voor zover wij daaraan kunnen bijdragen, het ondersteunen van bewoners in het opbouwen van een stabiel leven.

De missie “Samen thuis geven” benadrukt dat wij onze verantwoordelijkheid nemen om niet alleen woonruimte te bieden, maar ook om gemeenschappen te bouwen waar mensen zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen.

We staan dichtbij onze huurders, dat is onze kracht. Dat horen we van onze huurders en onze samenwerkingspartners. We zijn nauw verbonden met de lokale gemeenschap. De betrokkenheid van onze medewerkers en de korte lijnen met onze partners versterken die band. Door onze kleinschalige organisatie kunnen we snel reageren als dat nodig is. Het bieden van goede en betaalbare woningen is voor ons vanzelfsprekend.

En zo zie je dat in ons gedrag

We willen Samen thuis geven. Daar hoort een bepaald gedrag bij. We hebben hart voor onze huurders en nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. We werken samen als één team, zijn nabij en lokaal verbonden. Samen een Thuis geven doen we door nauw samen te werken met organisaties in ons werkgebied. We zoeken naar- en benutten kansen om huurders naar vermogen mee te laten doen in de samenleving. Onze verantwoordelijkheid gaat verder dan alleen het verhuren en onderhouden van onze woningen. We nemen onze verantwoordelijkheid ook op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. We willen een aantrekkelijke plek bieden om te wonen, te leven en te werken.

En dit alles doen we samen. Samen met partners in de wijken, maar ook intern werken we veel samen. Omdat als we dingen samen doen, we tot nieuwe inzichten komen, ons ontwikkelen, de huurder beter kunnen faciliteren én het ook nog eens leuk is en energie geeft!

In ons gedrag laten wij ons
leiden door deze waarden

- 🏠 **Nabij & Verbonden**
- 🏠 **Pro-actief & Samenwerkend**
- 🏠 **Betrouwbaar & Transparant**

Hier zijn wij op aanspreekbaar

“We staan dichtbij onze huurders, dat is onze kracht. Dat horen we van onze huurders en onze samenwerkingspartners. We zijn nauw verbonden met de lokale gemeenschap. De betrokkenheid van onze medewerkers en de korte lijnen met onze partners versterken die band.”



Waar we voor gaan, kunnen we niet los zien van huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Veel maatschappelijke ontwikkelingen hebben een grote impact op onze huurders en daarmee ook op het werk en de uitdagingen waar we als Destion voor staan.

Maatschappij

De bestaanszekerheid in Nederland staat de laatste jaren steeds meer onder druk. Te veel mensen hebben een te klein huishoudbudget om rond te komen en volwaardig mee te doen in de samenleving.

Woningnood

De woningnood is ongekend hoog, vooral voor jongeren. Demografische veranderingen zoals vergrijzing en toenemende van de vraag naar zorg in de wijken vergroten de vraag naar nieuwe woonvormen. Daarnaast zet de toename van immigratie druk op het beschikbare aanbod van woonruimte en opvang.

Minder vitale wijken

De druk op de samenleving neemt toe, vooral in wijken waar wij als corporaties veel woningen beheren. We zien daar een groeiende concentratie van huishoudens met lage inkomens en minder vitale inwoners. Dit heeft een negatieve invloed op de veerkracht van deze wijken.

Digitalisering

Digitalisering en AI bieden kansen, maar niet voor iedereen. Voor veel mensen zijn de benodigde vaardigheden nog onvoldoende, en het kan ook leiden tot minder persoonlijk contact.

Arbeidsmarkt en stabiliteit

De flexibilisering van de arbeidsmarkt brengt meer onzekerheid met zich mee. Tegelijkertijd zijn er in verschillende sectoren juist tekorten aan vakmensen. Oorlogen bedreigen de economische stabiliteit, wat grote gevolgen heeft voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van energie en grondstoffen. Capaciteitsproblemen, zoals netcongestie, belemmeren de nieuwbouw.

Klimaatverandering

Klimaatverandering confronteert ons steeds vaker met de gevolgen van extreem weer. Dit brengt vraagstukken met zich mee zoals de energietransitie, stikstofproblematiek en de kwaliteit en beschikbaarheid van grond- en drinkwater.

Kleine kernen

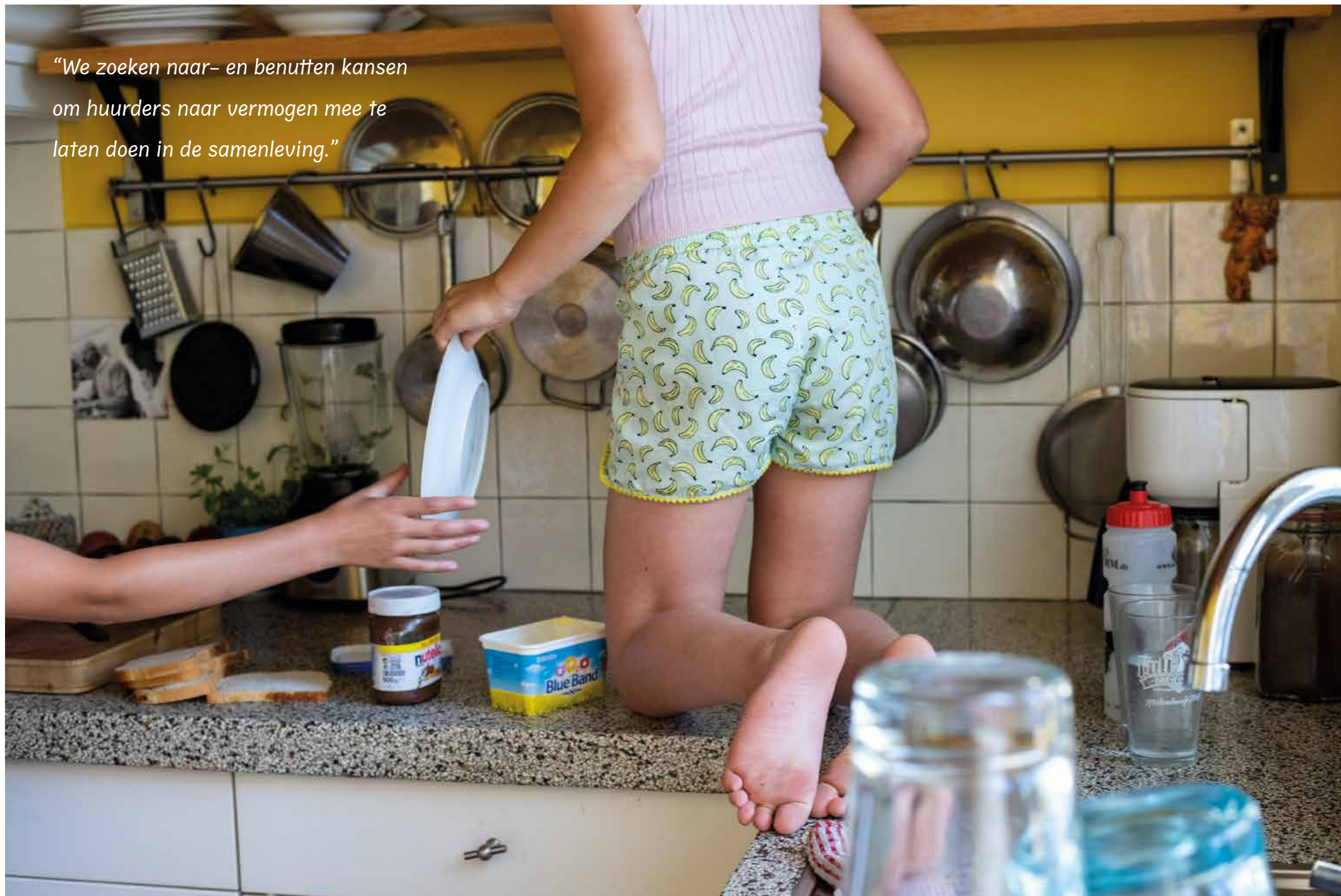
In onze regio met veel kleinere kernen op het platteland verdwijnen voorzieningen. Winkels sluiten, buslijnen worden opgeheven, verpleeghuizen zijn onrendabel en huisartsen hebben geen opvolgers. Dit vraagt veel van het sociale en maatschappelijke netwerk in onze gemeenschappen.

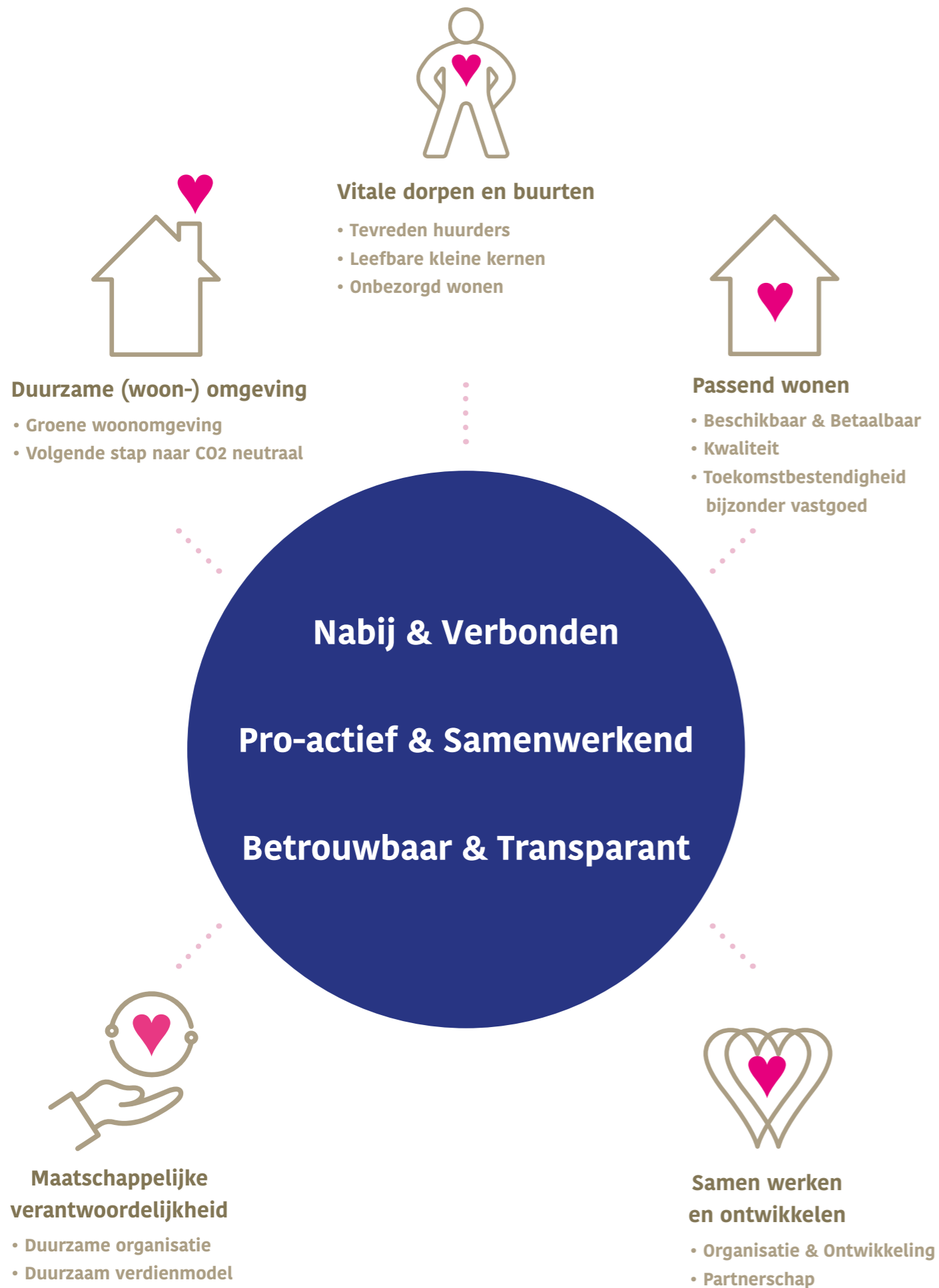
Toenemende verschillen

Er ontstaan steeds grotere verschillen tussen stad en platteland, tussen rijk en arm, en tussen mensen die al langer in Nederland wonen en nieuwe inwoners. Meer mensen voelen zich angstig, onheus bejegend en onbegrepen. Dit is voelbaar en zichtbaar.



“We zoeken naar- en benutten kansen om huurders naar vermogen mee te laten doen in de samenleving.”





Destion

Samen thuis geven
Nu en in de toekomst

**Hier gaan
we voor in
2025-2029**

- 1 -

We gaan voor passend wonen



We bieden kansen aan al onze doelgroepen om in een woning en buurt te wonen die bij hen past, met woonlasten die aansluiten bij het inkomen. Dat is ons uitgangspunt.

Dat doen we door te zorgen voor:

- ♥ voldoende gedifferentieerd aanbod;
- ♥ een goede kwaliteit van de woning, zowel buiten als binnen;
- ♥ een huurprijs die past bij de huurder en de woning;
- ♥ eerlijke kansen voor al onze woningzoekenden.

Hier gaan we voor

! Een portefeuille die aansluit bij de wensen en behoeften van de huidige en toekomstige bewoners

! Voldoende woningen voor alle doelgroepen

! Gelijke kansen voor alle woningzoekenden

Dit doen we in 2025-2029

► **We gaan een portefeuilleplan opstellen**

- We maken voor de periode 2025-2040 een portefeuilleplan. Op basis van de demografische ontwikkelingen in onze gemeenten en de toekomstige woonbehoeften weten we hoeveel en welk type woningen we nodig hebben in de toekomst;

- We stellen een wensportefeuille op van woningen die we in 2040 in ons bezit willen hebben met daarbij behorende kwaliteit en huurprijs. Dit kan betekenen dat we woningen gaan onttrekken (slopen of verkopen) en woningen gaan toevoegen (nieuwbouw, aankoop, optoppen of splitsen).

► **We voegen ruim 200 nieuwbouwwoningen toe tot 2030**

Een deel van het werkgebied van Destion was recent nog een krimpregio. De woningmarkt is veranderd. Op basis van de Woondeal Limburg en de uitgevoerde woningmarktonderzoeken gaan ook de drie gemeenten waar Destion actief is fors groeien:

- We voegen tot 2030 tussen 200 en 230 nieuwbouwwoningen toe verspreid over de gemeenten Mook en Middelaar, Gennep en Bergen;

- We bouwen verschillende typen woningen waarin meerdere doelgroepen, ook met zorg, kunnen wonen. Deze woningen moeten passen in de totale woningportefeuille.

► **We geven woningzoekenden gelijke kansen**

- We passen onze toewijzingscriteria aan zodat alle doelgroepen binnen de wet- en regelgeving kans maken op een passende woning;

- We communiceren hier transparant over;

- We geven voorrang aan specifieke doelgroepen, zoals jongeren, ouderen of mensen met een begeleidings- of zorgvraag.

Hier gaan we voor

! De kwaliteit van ons woningbezit is op orde en sluit aan bij de woonwensen van huidige en toekomstige huurders

Dit doen we in 2025-2029

► **We gaan voor een goede basiskwaliteit van onze woningen**
Iedere huurder heeft recht op een kwalitatief goede woning. Om dit te bereiken zetten we de volgende stappen:

- We formuleren de basiskwaliteit;
- We hebben inzicht in de kwaliteit van de woningen;
- We plannen de ingrepen optimaal, zowel voor de huurders als voor de organisatie.

! Huurprijzen die passen bij het inkomen van nieuwe en zittende huurders

► **We vragen een huur die past bij de huurder en de woning**
- We zijn er voor mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. We willen mensen in een woning laten wonen met een huurprijs die past bij hun inkomen.

- De prijs/kwaliteitverhouding is de basis van de huurprijsbepaling, hierbij verliezen wij de totale woonlasten niet uit het oog;
- We passen ons huurbeleid aan in nauw overleg met de huurdersraad;
- We zijn alert op signalen van huurachterstanden en treffen maatwerkoplossingen als dit nodig is.

! Zorg- en maatschappelijk vastgoed dat bijdraagt aan het zelfstandig wonen van oudere en kwetsbare huurders met een zorg- en/of begeleidingsvraag

► **We onderzoeken de toekomstbestendigheid van ons zorg-, maatschappelijk- en bedrijfstvastgoed**
- We brengen de risico's en kansen in kaart van ons zorg-, maatschappelijk- en bedrijfstvastgoed;

- Wij streven naar vastgoed, zowel bestaand als nieuwbouw, dat voor meerdere doelgroepen inzetbaar is of eenvoudig aanpasbaar is;
- We investeren in een goede samenwerking met zorgpartijen en maatschappelijke partners.

Hier gaan we voor

! Eengezinswoningen die hoofdzakelijk worden bewoond door gezinnen en jonge stellen

Dit doen we in 2025-2029

► **We stimuleren de doorstroming**

Destion heeft veel (grote) eengezinswoningen waar huurders van 70+ jaar in wonen. Veel van deze huurders hebben een verhuiscens, maar kunnen of durven de stap niet maken:

- We helpen mensen een verhuizing naar een passende woning mogelijk te maken. Dit doen we o.a. door samen met de gemeente een verhuiscoach aan te stellen die de huurders van A tot Z begeleidt;
- We gebruiken de toewijsmogelijkheden binnen Thuis in Limburg om doorstroming te bevorderen;
- We voegen nieuwe woningen toe voor kleine huishoudens, waaronder ouderen.





“We bieden kansen aan al onze doelgroepen om in een woning en buurt te wonen die bij hen past, met woonlasten die aansluiten bij het inkomen.”

- 2 -

We gaan voor vitale dorpen en buurten



We willen dat onze huurders zich thuis voelen in hun buurt. Een vitale en veerkrachtige buurt waar iedereen samen geniet van het leven en er voor elkaar is als dat nodig is.

Om daaraan bij te dragen zorgen we dat wij zichtbaar en aanspreekbaar zijn in onze kernen. Want al onze huurders die daar behoefte aan hebben, verdienen contactmomenten met onze medewerkers. Ook vinden we het belangrijk dat er aandacht is voor de (groeierende) groep mensen met een zorg- en/of begeleidingsvraag. Wij dragen hier aan bij door samen met partners te voorzien in de juiste huisvesting.

Hier gaan we voor

! Een prettige woonomgeving, waarbij we de band tussen huurders onderling, de partners en de corporatie versterken

! We weten wat er in de kernen speelt en wat nodig is voor bevordering van de vitaliteit van de wijk

! Het bieden van gedifferentieerde woningtypes/woonvormen die aansluiten bij de behoefte van onze huurders

Dit doen we in 2025-2029

► We zijn zichtbaar en aanwezig in alle kernen

- We zijn zichtbaar in elke kern en aanspreekbaar voor huurders en samenwerkingspartners;
- We gebruiken onze ontmoetingsruimten, zoals de huiskamers, om in contact te komen met huurders, omwonenden en maatschappelijke partners;
- We stimuleren bewonersinitiatieven;
- We tonen belangstelling, bieden een luisterend oor en verwijzen bewoners waar nodig door naar onze partners.

► We ontwikkelen wijkvisies toegespitst op leefbaarheid in kleine kernen

- Ons woningbezit bestaat uit 14 (kleine) kernen.
- We zetten ons samen met de huurders(raad), gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties in om de voorzieningen en de leefbaarheid op peil te houden;
- We laten ons zien en kennen onze partners.

► We werken aan een groter aanbod van andere woonvormen

- We onderzoeken, samen met partners, of het creëren van woonzorgcirkels mogelijk is, vooral op die plaatsen waar clusters woningen met centrale ontmoetingsplekken worden gerealiseerd en bewoners toegang hebben tot zorg;
- We creëren een woonomgeving waar huurders voor elkaar van betekenis kunnen zijn.



“Wij vinden het belangrijk dat toekomstige generaties onder dezelfde omstandigheden kunnen leven als wij nu kunnen.”



- 3 -

We werken samen aan duurzaamheid



Wij vinden het belangrijk dat toekomstige generaties onder dezelfde omstandigheden kunnen leven als wij nu kunnen.

Het draait om een balans tussen mens, milieu en economie.

Destion neemt haar verantwoordelijkheid voor alle drie die onderdelen en werkt hier aan, zowel intern in onze eigen organisatie als extern met partners zoals de gemeenten, huurders, bouwpartners, energiebedrijven, zorg-, welzijn en onderwijsinstellingen.

Hier gaan we voor

! Een groene woonomgeving



Dit doen we in 2025-2029

► **We investeren in klimaatadaptatie en biodiversiteit**
- We maken onze woningen en leefomgeving beter bestand tegen de gevolgen van klimaatverandering;

- Samen met gemeenten en andere partners maken we klimaatadaptatieplannen;

- We betrekken en informeren huurders bij initiatieven om bewustzijn en betrokkenheid te vergroten;

- We hebben aandacht voor biodiversiteit door meer groen en aanleg van waterpartijen in bestaande wijken en bij nieuwbouwprojecten.

! Een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050



► **We zetten de volgende stap in de verduurzamingsopgave richting 2050**

- We maken een plan van aanpak voor de isolatiestandaard. De afgelopen jaren heeft Destion op bijna alle woningen zonnepanelen gelegd. Dit resulteerde in gemiddeld label A voor onze woningen;

- We realiseren bij nieuwbouw minimaal BENG;

- We experimenteren op kleine schaal met nieuwe technologieën.

! In ons beleid en onze keuzes laten zien dat wij duurzaamheid belangrijk vinden



► **We zijn een duurzame organisatie**

- We zetten ons maximaal in voor energiebesparing, afvalbeheer, waterbesparing, duurzame inkoop, groene mobiliteit, bewustwording en educatie;

- We vervullen hierin een voorbeeldfunctie.



- 4 -

We nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid



Het nemen van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid betekent dat we de juiste keuzes maken op verschillende niveaus. We werken soms landelijk en collectief en soms individueel en lokaal. We werken professioneel, efficiënt en hebben altijd het volkshuisvestelijk belang voor ogen. Steeds met het besef dat we werken met maatschappelijk geld dat door huurders is ingebracht. Onze inkomsten en het vermogen zijn bestemd voor onze volkshuisvestelijke doelen. We willen duurzaam blijven presteren. Daarin wegen we integraal af hoe we de beschikbare middelen inzetten voor de volkshuisvestelijke opgaven nu en in de toekomst.

Hier gaan we voor

! Duurzaam verdienmodel

Dit doen we in 2025-2029

- ▶ **We implementeren vastgoedsturing**
 - We implementeren vastgoedsturing met als doel onze vastgoedportefeuille effectief te beheren, zodat we onze maatschappelijke doelen bereiken binnen de beschikbare financiële kaders.
- ▶ **We verbeteren de planning- en control cyclus**
 - We benutten onze financiële middelen optimaal door structuur aan te brengen in de strategische- en tactische planning, operationele uitvoering, evaluatie en bijsturing en verantwoording.
- ▶ **We verankeren risicomanagement**
 - We zijn ons bewust van risico's en handelen hiernaar. Dit is essentieel voor het, ook op lange termijn, realiseren van onze doelen en het waarborgen van continuïteit;
 - We verankeren risicomanagement in alle lagen van de organisatie om risico's tijdig signaleren, beheersen en indien mogelijk vermijden;
 - We maken verantwoorde keuzes die de stabiliteit van onze organisatie versterken, de belangen van onze huurders beschermen en de inzet van onze middelen optimaal benutten.

We werken met plezier samen en blijven ons ontwikkelen



Wij zijn ervan overtuigd dat wij optimaal van betekenis kunnen zijn vanuit een organisatie waarin leren en ontwikkelen centraal staat en we plezier hebben in ons werk. Dat vraagt van ons om tijd te maken voor ontwikkeling, zowel individueel, binnen de teams maar ook als organisatie in zijn geheel.

We weten dat de omvang van onze organisatie, naast dat het onze kracht is, ook kwetsbaar is. Door slim samen te werken, zowel intern als extern, kunnen we dit ondervangen.

Daarbij kijken we hoe we onze huidige formatie waar nodig kunnen versterken.

Hier gaan we voor

! Wij werken met plezier samen en blijven ons ontwikkelen

Dit doen we in 2025-2029

► **We blijven leren en ontwikkelen**

Onze omgeving is continu in beweging. We vinden het belangrijk hier proactief op in te spelen.

- We zijn een lerende organisatie;

- We faciliteren en stimuleren onze collega's om zich te ontwikkelen, initiatief te nemen en ruimte te nemen om in het werk te doen wat nodig is.

► **We werken met plezier**

- We geloven erin dat als je met plezier werkt dit leidt tot goede resultaten;

- We geven werkplezier een centrale plek in onze organisatie;

- We vinden een goede werk-privébalans belangrijk;

- We bieden goede arbeidsvoorwaarden en uitdagende werkzaamheden;

- We geven medewerkers eigen verantwoordelijkheden en de daarbij behorende bevoegdheid en ruimte;

- We zijn betrokken bij de organisatie en de ambities die we nastreven.

! We zijn een aantrekkelijke organisatie om in te werken

► **Wij investeren in (jong) talent**

- Wij bieden verschillende mogelijkheden om nieuwe kennis en ervaringen op te doen en vaardigheden te ontwikkelen, zoals job rotation, traineeships, stageplekken en kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Hier gaan we voor

! We zijn een aantrekkelijke organisatie om in te werken (vervolg)

Dit doen we in 2025-2029

► **We hebben een organisatie passend bij de opgave**

- We ontwikkelen een organisatie die is toegerust op de opgaves. Dat betekent dat we goed gaan kijken waar we expertise missen, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid in kernen, en hoe we de organisatie misschien nog slimmer kunnen inrichten;

- We werken samen met andere corporaties om schaalvoordelen te behalen en minder kwetsbaar te zijn.

! Samenwerken vanuit gedeelde visie

► **We werken samen vanuit een gedeelde visie**

- We stellen ons bij elke opgave de vraag met welke collega's en partners we zouden moeten samenwerken en op welke manier.

- We werken vanuit een gedeelde visie en zetten daarop in. De opgaven waarmee we te maken hebben worden steeds groter en complexer en vragen om samenwerking. Samenwerking met onder andere gemeentes, zorgpartijen, huurdersraad, corporaties en andere partijen die we in ons werk tegenkomen en waarmee we door samen te werken verder kunnen komen.



**Zo
geven wij
samen
thuis!**

