

Bert Moormann (Domesta):

Soms zijn we meer zorgverlener dan huisvester

Herinvoering van sociale werkplaatsen, een onderhoudsconsortium voor werk en opleiding en wijkfuncties van woonzorgcentra tegen vereenzaming. Het zijn out of the box ideeën van **Bert Moormann**, directeur-bestuurder van **Domesta**, een woningcorporatie met huizen in de gemeenten Emmen, Hoogeveen en Coevorden.

“Ik zie ook geen andere mogelijkheden. Je moet hier wel creatief zijn.”

Een gesprek over ideeën, chemie en leefbaarheid in Emmen.

Bert Moormann werkte voor zijn overstap naar de corporatiesector in de biochemie. Een volledig andere tak van sport, maar ‘chemie’ is wat Bert nog steeds dagelijks drijft. Breng goede ideeën en de juiste mensen bij elkaar en het kan zomaar ineens gaan bruisen, lijkt het motto van de bestuurder.

Chemische reactie

Bert zette een paar jaar geleden bij Domesta ook een chemische reactie in gang. “Domesta was een financieel gedreven vastgoedclub. We waren bezig met bezuinigen terwijl dit echt niet nodig was. We waren ‘operational excellent in de glorie’ maar raakten onderwijl de chemie en binding met onze doelgroepen kwijt. Dat scenario dreigt overigens voor de totale corporatiesector, die in rap tempo standaardiseert in het streven naar ultieme efficiency. Straks hebben we één groot kantoor in Utrecht waar woonruimteverdeling wordt gedaan, lokaal ondersteund door woonconsulenten. Misschien heel efficiënt, maar voor ons een doemscenario.”

Zorgverlener

Bert licht toe: “Wij vervullen in Emmen een andere rol dan bijvoorbeeld een woningcorporatie in Utrecht. Misschien zijn wij wel meer zorgverlener dan huisvester. Wij huisvesten de twintig procent laagste inkomens en daarvan kan een kwart de huur eigenlijk niet betalen. We zorgen voor lage huren en maatwerk, want wonen moet altijd doorgaan. Er staan in onze regio honderden woningen te koop voor mensen met een stabiel inkomen van dertigduizend euro. De koopsector is dus uitermate goed bereikbaar. De sociale huur is daarom bestemd voor mensen met weinig geld of voor mensen die vanwege een andere reden niet zelfstandig aan een woning kunnen komen. Slechts één op de drie huurders heeft een betaalde baan. De werklozen willen wel aan het werk, maar dat is er niet. Tel daarbij op de bezuinigingen op sociale werkplaatsen – dat is alleen voor zwaar beperkten – en bezuinigingen in de zorg. Er is te weinig perspectief voor een te grote groep mensen.”

Kaal beton en GHB

Een voorbeeld illustreert zijn toelichting: “Ik was vorige week met een van onze wijkconsulenten op de verjaardag geweest bij een bewoner, een ex-verslaafde die zijn leven weer op orde heeft. Toen we na afloop nog even buiten stonden na te praten op het pleintje tussen gestapelde bouw van Domesta, wees de wijkconsulent met gemak diverse woningen aan. ‘Daar woont iemand die op kaal beton leeft, daar een dame die prostitueert en daar een GHB-verslaafde’ en ga zo maar door. Het zijn stuk voor stuk kwetsbare mensen waar soms wel vijf verschillende hulpverleners over de vloer

komen. Ze kampen vaak met een giftige cocktail aan financiële problemen, gezondheidsproblemen en sociale problemen. Alles clustert zich in de sociale huur en je krijgt er geen beweging in. Voor velen een uitzichtloze situatie.”

Sociale werkplaats

Perspectief bieden, dat is wat nodig is en wat Bert ook bedoelt met zijn idee voor herinvoering van de sociale werkplaats. “Natuurlijk gaan we huurders niet tot werk verplichten, daar geloof ik niet in. Mensen geven regelmatig zelf aan graag weer aan de slag te willen, maar weten niet waar of hoe. Ze zitten vaak al te lang zonder werk, hebben te weinig ervaring of zijn op een leeftijd waardoor ze niet meer aan de bak komen. Mijn idee is dat je daar flexibel op moet inspelen en ze niet een rigide re-integratiesysteem moet bieden met werkdagen van acht tot vijf.

Dat zijn oude normen die niet

meer bij de kennis- en flexeconomie van vandaag passen. Als iemand beter presteert na lang te hebben uitgeslapen, dan mag dat wat mij betreft geen belemmering zijn om iemand aan het werk te helpen. We werken samen met een bedrijf die dit soort mensen begeleidt naar ondernemerschap. Die mensen werken dag en nacht, komen uit het isolement en worden weer zelf-redzaam.” Bert heeft contact met een sociale werkplaats over zijn idee, maar meer dan dat is het nog niet. “Zij zitten momenteel ook in transitie, ze snappen het wel, maar kunnen het niet. Het past niet in het systeem.”



Onderhoudsconsortium

Samen met collega-corporatie Woonservice en twee ROC's wil Domesta verantwoordelijkheid nemen om de bouw- en installatiebranche aantrekkelijker te maken voor jongeren. Op de vraag hoe Bert op dit idee is gebracht, zegt hij: "De bouw- en installatiebranche is op dit moment niet innoverend en betuigt slecht werkgeverschap door zich te bedienen van flexwerkers en ZZP-ers. Daarin kunnen wij als opdrachtgevers een rol spelen en het verschil maken, wij bepalen het spel. Als corporaties hebben we een constante onderhoudsroom van tientallen miljoenen euro's per jaar. We kijken en plannen lang vooruit en doen liefst elk jaar hetzelfde. Een deel van deze onderhoudsroom kunnen we inzetten om jongeren in de regio aan ons te binden en ze opleidings- en werkperspectief te bieden. Door miljoenen voor onderhoud samen te brengen in een consortium waar continuïteit de norm is en samen te werken met opleidingspartners, hebben we veel meer de hand in vakmanschap, leermeesterschap en innovatie. We leiden op, bieden opleiding en werk en bieden jongeren toekomstperspectief: het mes snijdt dan aan veel meer dan twee kanten."

Wijkfunctie woonzorgcentra

Domesta stimuleert daarnaast zorgpartijen om woonzorgcentra meer een wijkfunctie te geven. Op de vraag naar het waarom achter dit idee, zegt Bert: "Twintig procent van ons

bezit is zorgvastgoed. Toen in 2010 de transformatie naar extramuralisering begon, zagen wij dat de zorginstututen dat met een intern gerichte blik deden. Ze pakten thuiszorg en dienstverlening goed op maar hadden geen antwoord op de verminderde inkomsten voor huisvesting. De beweging naar buiten – waarbij vrijgekomen ruimte in de zorgcentra kan worden gebruikt door derden zoals kinderopvang – zijn we nu samen aan het verstevigen. In ruil voor korting op de huur kunnen oudere bewoners in de wijk deelnemen aan activiteiten in het woonzorgcentrum. Voor het woonzorgcentrum ook goede 'marketing' want ze zullen toekomstige bewoners eerder aan zich moeten weten te binden. De concurrentie en strijd om de hulpbehoevende senior is moordend."

Kansgerichte ideeën

Sociale werkplaatsen voor iedereen die wil, een onderhoudsconsortium voor opleiding en werk en wijkfuncties van woonzorgcentra. Het zijn niet zomaar ideeën. Het getuigt de kansgerichtheid en creativiteit van de bestuurder en zijn organisatie om niet alleen Emmen maar ook Hoogeveen en Coevorden leefbaar te houden. "Ik zie ook geen andere mogelijkheden. Het toevoegen van koop en dure huur – zou het al werken – is hier gezien de marktomstandigheden geen optie. Je moet dus creatief zijn. Je kunt op voorhand zeggen dat dingen niet kunnen – helaas zie ik dat om mij heen gebeuren in de sector – maar dat brengt je nergens. Ook in mijn eigen organisatie hoor ik soms nog 'mag dat wel van de Woningwet', terwijl de hamvraag moet zijn: wat is goed voor de huurder. Ik weiger om mij bij voorbaat te verstoppen achter regels."

Felicities Aw

Bert is bezig aan zijn tweede termijn als bestuurder van Domesta. 'Op basis van de nu bekende informatie heb ik geen feiten of omstandigheden aangetroffen die een bezwaar vormen tegen de voorgenomen herbenoeming', schreef Kees van Nieuwamerongen in zijn felicitatiebrief. Op de vraag of de zinsnede symbool staat voor een systeemwereld, die zich definitief meester heeft gemaakt van de leefwereld in de corporatiesector, lacht Bert: "Zo zag ik hem wel even. Corporaties gaan zich steeds meer naar de systeemwereld gedragen. De angst voor regels dooft creativiteit en er wordt royaal binnen de lijnen gekleurd. De tolerantie op passend toewijzen wordt bijvoorbeeld maar voor minder dan de helft benut. Ik vind overigens de Woningwet een prima wet, het zit mij niet in de weg. Oké, ik zou graag een extra tabel voor de huurtoeslag van zorgwoningen wensen en ik stoor me aan het feit dat we geen kleinschalige lokale initiatieven kunnen sponsoren zonder een boze brief van drie kantjes van de AW te krijgen. Maar gek genoeg motiveert het mij alleen maar om door te gaan als directeur-bestuurder. Kees snapt dat wel." ■

