

Bestuurlijke reactie visitatie Domesta 2019

Goed hööi komp zelden van slecht grös

Daniël Lohues, album 'Gunder'

Als medewerkers, raad van toezicht en directie van Domesta zetten wij alles op alles om ieder mens, van kind tot senior, een eigen plek te bieden, een veilig thuis waar ze in vrijheid en zorgeloos kunnen wonen.

De betaalbaarheid van het wonen is daarbij ons belangrijkste speerpunt. Alleen op die manier hebben mensen woonruimte, maar ook ruimte om te leven. We geloven daarbij heel erg in maatwerk: hoe kunnen we iemand echt helpen?

We zijn erg blij en trots dat de belanghebbenden en visitatoren zien en waarderen dat we hier de afgelopen jaren met elkaar hard aan hebben gewerkt. Dat dit zo goed is gelukt, komt door onze gedreven medewerkers die zich hier elke dag voor inzetten. Dankzij dit 'goede gras' leveren wij zulk 'goed hooi'! De Drentse titel van deze bestuurlijke reactie is dan ook bedoeld als eerbetoon aan onze medewerkers.

Bij onze maatschappelijke visitatie zijn wij begeleid door Ecorys. Wij hebben geen spijt van de keuze voor dit bureau. De visitatoren stelden zich erg toegankelijk op, zowel richting belanghebbenden als richting ons. We vinden dat de visitatoren hun rol ontzettend gedegen hebben opgepakt en we zijn blij met de feedback die ons dit heeft opgeleverd. Dank daarvoor!

Inzet op betaalbaarheid

Belangrijkste reden voor onze inzet op betaalbaarheid is het woonlastenonderzoek dat we in 2014 samen met andere Drentse corporaties en de huurdersorganisaties deden. We wisten dat huurders het financieel niet breed hadden, maar de kans op betalingsproblemen was nog groter dan we hadden verwacht. Dé reden om als betrokken corporaties en huurdersorganisaties alle zeilen bij te zetten om de betaalbaarheid van het wonen te vergroten. We mogen wel zeggen dat we als Domesta daarbij één van de voortrekkers waren.

Gelukkig hebben onze inspanningen succes gehad. In de visitatie halen we mooie cijfers voor betaalbaarheid. De uitkomsten van het vorig jaar opnieuw gehouden woonlastenonderzoek bevestigen dit. Ook daarin zien we dat we met elkaar goede resultaten hebben geboekt. Waarbij onze inzet op duurzaamheid - bijvoorbeeld door het gratis aanbieden van zonnepanelen - een effectief middel is gebleken.

Werken aan een bijpassende organisatie

We hebben de afgelopen tijd dus hard gewerkt aan duurzaamheid en betaalbaarheid. Ook hebben we de organisatie(cultuur) zelf doorontwikkeld.

Belangrijk streven is dat iedereen zich gelijkwaardig opstelt richting huurders, samenwerkingspartners en collega's.

Bij Domesta noemen we dit 'buurman gedrag'. Als je contact hebt met Domesta moet dat voelen als contact met een buurman. Bij de buurman kun je gemakkelijk aankloppen, je kunt zijn gereedschap even lenen en hij wil je ook wel helpen met een klus als je hem vraagt. Als het niet nodig is, bemoeit hij zich niet met jou, maar hij houdt wel een oogje in het zeil. Domesta wil een buurman zijn die:

- vertrouwen heeft, krijgt en geeft;
- plezierig samenwerkt en samen doet;
- vrijheid en ruimte geeft;
- verbindt.

Om hier nog beter in te worden hebben we gewerkt aan vijf verbeterthema's die we met alle medewerkers samen bepaalden. Het gaat om:

- feedback en openheid
- samenwerken
- gelijkwaardigheid
- verantwoordelijkheid nemen
- afmaken en successen vieren
- resultaatgerichtheid
- creatief / innovatief werken

Ook dit heeft zijn vruchten afgeworpen. We lezen het tussen de regels door in het visitatierapport.

Geen last van Woningwet?

De Woningwet die in de visitatieperiode van kracht werd, past prima bij de opgaven en uitdagingen die we in deze regio hebben. Voor ons werkt de Woningwet dus niet belemmerend. De wet is als het ware 'van onszelf' geworden doordat we de implementatie niet uitbesteedden, maar zelf met elkaar oppakten. Wij zijn mede daardoor niet in een kramp geschoten na de komst van de wet. Ook dit waarderen onze belanghebbenden.

Wat doen we met de adviezen van de belanghebbenden en Ecorys?

We hebben in de visitatie vooral positieve feedback gekregen. Hoe zorgen we ervoor dat onze belanghebbenden ook in de toekomst tevreden zijn?

Wij blijven gaan voor betaalbaarheid en duurzaamheid, voor goede woonoplossingen voor onze vergrijzende huurders en voor leefbare wijken. Efficiënt wat standaard kan en maatwerk waar nuttig en nodig!

We blijven dus vooral hetzelfde doen. De cijfers en commentaren bevestigen immers dat we op de goede weg zijn. Wat veranderen we dan wel? Of met andere woorden: hoe zorgen we voor nog beter hooi?

De adviezen van onze belanghebbenden nemen we zeker ter harte. Zo gaan we hen nog meer betrekken bij onze strategie: welke keuzes kunnen we – rekening houdend met onze financiële positie – maken? Waarom doen we het een wel en het ander niet?

Dit begint met het samen verkennen van de uitdagingen die we in onze regio zien. Hoe duiden we die en welke oplossingsrichtingen zien we?

We denken dat we ook een slag kunnen maken als het gaat om innovatie. De 'overige belanghebbenden' gaven dat ook aan in hun gesprek met de visitatoren. Onze insteek is om de ontwikkelingen die 'buiten' gaande zijn, intensief te volgen en als 'fast follower' aan te haken.

Ook willen we in de (meerjaren)rapportages de relatie tussen de opgaven en de begrotingen nog duidelijker laten zien. Dit naar aanleiding van een aanbeveling van de visitatiecommissie

Zorg delen

Wij luisteren dus naar de adviezen die onze samenwerkingspartners tijdens de visitatie hebben geuit. Samen hebben we ook uitdagingen als het gaat om betaalbaarheid en leefbaarheid. We willen deze plek graag gebruiken om kort stil te staan bij onze zorgen op dit terrein.

Als corporaties kunnen wij huurders vooral helpen aan de uitgavenkant, denk aan de hoogte van de huur en de kosten voor energie. Daarin pakken wij een brede rol door huurders –

bijvoorbeeld met de inzet van De VoorzieningenWijzer - te ondersteunen met besparen en het aanvragen van beschikbare voorzieningen. Ons instrumentarium is echter zo'n beetje uitgeput. Op de belangrijkste factor - het inkomen van de huurder - hebben wij immers nauwelijks tot geen invloed. We werken mee aan opleidingstrajecten, maar verwachten ook dat andere partijen hun rol pakken. Dit is nodig om er voor te zorgen dat huurders ruimte houden om te leven, maar ook vanwege de invloed op de leefbaarheid in de wijken en dorpen. Uit een Rigo-onderzoek uit 2018 bleek dat die leefbaarheid steeds meer onder druk komt te staan door de eenzijdige samenstelling van de bevolking in de 'corporatiebuurten', mede veroorzaakt door passend toewijzen. De problematiek wordt vergroot doordat steeds meer mensen uitstromen vanuit beschermd wonen naar dezelfde buurten.

En dan hebben we in deze regio nog te maken met een enorme vergrijzing die ook zijn weerslag vindt in de (leefbaarheid van de) dorpen en wijken. Domesta blijft daarom in ieder geval investeren in het uitbreiden van de zorgportefeuille, het aanpassen van huizen zodat huurders er prettig in kunnen blijven wonen en het daarbij ondersteunen van deze huurders door onze medewerker Langer thuis wonen. Goede begeleiding van de bewoners blijft echter een verantwoordelijkheid van de zorg- en maatschappelijke organisaties.

Op het raakvlak van betaalbaarheid en leefbaarheid hebben we samen dus een aantal grote uitdagingen.

Laten we het hier de komende tijd vooral over blijven praten ... én in actie komen! De prima relatie die we met elkaar hebben vormt daarbij 'goed gras': een solide basis. Daarmee gaat ons dit samen zeker lukken!

Directie Domesta
Bert Moormann en Gerrit Bos,
Mede namens de Raad van Toezicht