

Dick Tromp neemt na dertig jaar afscheid van woningcorporatie Kennemer Wonen

‘Je zit midden in de samenleving’

Henk-Jan den Ouden

Heiloo ■ Dick Tromp is nou niet bepaald zo’n geparachteerde manager, die van ‘tent’ naar ‘hut’ rolt. Hij begon dertig jaar geleden als administrateur bij woningbouwvereniging Goed Wonen in Castricum. Dertig jaar en zeven fusies later is hij directeur van Kennemer Wonen met 10.000 woningen en negentig medewerkers. Nu neemt hij afscheid; vandaag is zijn laatste werkdag. Hij blikt met veel plezier terug, maar waarschuwt ook. „Als het zo doorgaat, kunnen we over een aantal jaar onze taken niet meer goed uitvoeren.”

In die dertig jaar hebben de woningcorporaties langzamerhand veel meer te doen gekregen, legt Tromp uit. „Het takenpakket is behoorlijk verbreed. We verhuren niet alleen meer woningen, we zorgen ook voor leefbare wijken, letten op de betaalbaarheid en zijn erg bezig met verduurzaming. De wet- en regelgeving is ook aangescherpt in verband met incidenten die plaatsvonden.” In het vorige decennium gingen bijvoorbeeld sommige grote woningcorporaties hun reserves beleggen in riskante financiële producten, waardoor ze enorme verliezen leden. „Dat het breed is maakt het ook leuk en boeiend”, vindt Tromp. „Je staat midden in de samenleving en betekent ook echt iets voor heel veel huurders. Bij ons wonen toch meer dan twintigduizend mensen.”

Hoe houd je in deze tijden contact met al die huurders? „De contacten via de balie zijn door de jaren heen wel minder geworden, het gaat meer via telefoon en internet”, constateert Tromp. „Maar we willen van harte mensen ontvangen op kantoor. Bij ons hoeven ze ook niet onnodig lang te zoeken naar een telefoonnummer op de website, zoals je wel eens ziet. Je kunt niet klantgestuurd werken als je niet te bereiken bent.”

Hypotheek

„In de loop der jaren is onze primaire taak, de betaalbare huisvesting, moeilijker geworden. De woningmarkt is krappere geworden, het duurt langer voordat een woningzoekende een huis vindt. Steeds meer mensen zijn aangewezen op de sociale sector en het is steeds moeilijker om woningen aangeboden te krijgen. Voor steeds meer mensen is een koopwoning te duur, omdat ze niet in aanmerking komen voor een hypotheek. De overheid heeft daarnaast beperkingen ingesteld, zoals een maximum gezinsinkomen voor een sociale huurwoning. Inkomens net boven de 40.000 hebben het nu echt moeilijk om een koopwoning te vinden en huurwoningen zijn in hun prijscategorie bijna niet te vinden.”

Natuurlijk is de primaire doelgroep voor woningcorporaties de sociale sector. „Maar we zouden best meer kunnen en willen doen in het middenhuursegment, van ruim 700 euro tot 1000, 1100 euro. Daar voel ik best voor, maar is moeilijk om het geld voor de investeringen te vinden nu de overheid



Dick Tromp. „Je kunt niet klantgestuurd werken als je niet te bereiken bent.”

JFOTO.NL / JAN JONG

veel bij ons afroemt.” Hij doelt op de verhuurderheffing, die de woningcorporaties als enorm knellend ervaren. „Die wordt nu als het goed is met 200 miljoen teruggeschoefd, maar mijn verwachting is dat we met de verhoging van de WOZ-waarden van de huizen met zijn allen toch weer meer dan twee miljard gaan afdragen.”

Aandeelhouders

Bij Kennemer Wonen gaat een euro van elke acht die aan huurinkomsten binnenkomen naar de verhuurderheffing. „De vermindering is een druppel op een gloeiende plaat. Van mij mogen ze de verhuurderheffing helemaal afschaffen, zodat het geld in de sector blijft. We zetten alle middelen die we binnenkrijgen in voor renovatie, uitbreiding en verduurzaming. We hebben geen aandeelhouders en geen winstuitkeringen.”

Ook Kennemer Wonen heeft last van stijgende bouwkosten. „Dat komt deels door het nieuwe Bouw-

Als het zo doorgaat, komen we in de klem

besluit, plafonds moeten hoger worden en er worden steeds meer eisen gesteld. Verder moeten we verduurzamen, installeren we warmtepompen, duurzame materialen. Het wordt alleen maar duurder. We teren daarom ook in op ons vermogen. Als het zo doorgaat, zie ik het gebeuren dat we over een aantal jaren in de klem komen en onze taken niet goed meer kunnen uitvoeren.”

Kennemer Wonen doet graag mee aan de verduurzamingsinitiatieven in de regio, zegt Tromp. „Zoals de Warmtevisie, we hebben meegedaan bij het opstellen daarvan. Het zit in de genen. Vroeger

herkende je onze huurwoningen aan de kleur van het houtwerk. Nu herken je ze aan de zonnepanelen.”

Huurders

Content is Tromp ook met de nieuwe centrale huurderskoepel die recent is aangetreden. „Die vertegenwoordigt alle huurders van Kennemer Wonen. Ze praten mee over alles wat er gebeurt: onderhoud, investeren, huur, verduurzaming, en ze hebben ook gesprekken met de gemeente. Op die manier hoeven we de participatie niet af te dwingen en gaat het vanzelfsprekend. Ze gaan er vol verve in en zijn zeer kritisch. De huurders zijn sowieso mondiger, dat past ook in de tijd. Maar daar worden wij ook beter van. Huurders kijken mee met het wijkbeheer en zijn bij de wijkshowings die we met de gemeente houden. We hebben vijf wijkbeheerders, die zijn onze ogen en oren, en ook de medewerkers vastgoed houden een oog op de samenleving.”

De zeven fusies van KW

Dick Tromp (65) begon in 1990 bij woningbouwvereniging Goed Wonen in Castricum. Sindsdien maakte hij zeven fusies mee.

Uit een fusie met het katholieke Sint Jozef ontstond in 1996 Woningbouwvereniging Castricum. In 2002 fuseerde Castricum met Geestland uit Uitgeest en daar kwam in 2004 Li-Ak (Limmen-Akersloot) bij. Het ging verder als De Wonerij. Dat fuseerde in 2009 met Kennemer Wonen, dat bestond uit Duinstee in Bergen, Willibrordus in Alkmaar en Woningstichting Heiloo. Kennemer Wonen heeft nu ruim 10.000 woningen in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest.

Ondanks alle oogjes in het zeil moet ook Kennemer Wonen wel eens een uitzetting doen. „Dat zijn er gemiddeld zo’n zeven per jaar. We doen het alleen in uiterste situaties. Bij schulden alleen als iemand echt niet wil meewerken. En dan heb je de overlastsituaties. Dan moet je over een langere periode een goed dossier opbouwen. We zijn er niet op uit, we proberen in principe dat mensen hun woning houden en hun leven beteren. Met uitzettingen zijn we zeer terughoudend. Met gezinnen gebeurt het eigenlijk al nooit, het zijn vaak alleenstaanden.” Uiteraard heeft Kennemer Wonen ook te maken met de belangen van de omwonenden. „Met echt onaangepast gedrag moeten we uiteindelijk wel iets. En al helemaal met drugsoverlast of mensen die een wietplantage drijven.”

Het zijn moeilijke besluiten. Net als Tromp die heeft moeten nemen bij reorganisaties, als er mensen ontslagen moeten worden. „Je bent immers ook gewoon mens. Maar soms moet het. Zo’n besluit bouw je zorgvuldig op en je moet het ook met overtuiging brengen. Je moet het altijd aan jezelf en anderen kunnen uitleggen.”

Hart

Hij is trots op het meest recente rapport van de Visitatiecommissie, die woningcorporaties beoordeelt. „Die schreef: ‘Kennemer Wonen was en is nog steeds een sociale woningcorporatie met een groot hart voor haar huurders’. Dat doet me wel wat. Ik vertrek nu, maar heb het met veel plezier gedaan. Het is mooi werk. Midden in de samenleving.”

En daar wil Tromp ook blijven staan. „Na mijn pensioen ben ik niet van plan thuis te gaan zitten in Heemskerk. Ik wil me graag blijven inzetten voor de maatschappij, mensen helpen. Bijvoorbeeld mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Of een commissariaat bij een maatschappelijke instelling. Maar niet bij een woningcorporatie.”