

Caroline Nolet (Woningstichting Nieuwkoop):
**Kleine corporaties kunnen
 het grote verschil maken**

Landelijk gezien slaat een kleine corporatie misschien nog geen deuk in een pakje boter. Hoe anders is dat in de lokale gemeenschap, waar juist deze kleine corporaties vaak het grote verschil maken. Bijvoorbeeld in de gemeente Nieuwkoop, waar **Woningstichting Nieuwkoop** met 1.200 woningen – en twaalf medewerkers – ‘dominant’ aanwezig is. CorporatieGids Magazine ging op bezoek bij **Caroline Nolet**, sinds 1 mei directeur-bestuurder bij de Nieuwkoopse corporatie.

“Als wij het niet doen, gebeurt het niet.”

Met Woonstad Rotterdam, Dudok Wonen en Ymere op haar cv is de van oorsprong Boskoopse Caroline gepokt en gemazeld met grootstedelijke problematiek bij corporaties met vele duizenden woningen in bezit. Met welke missie is de gedreven volkshuisvester en fervent roeier aangemeerd in het idyllische Nieuwkoop?

Bewuste stap

Het oogt in eerste aanblik wat onwerkelijk als de redacteur Caroline – tot voor kort werkzaam bij Ymere en verantwoordelijk voor de aansturing van 150 medewerkers – alleen aantreft achter een eenvoudig bureautje in een verder doelmatig ingerichte werkkamer annex vergaderruimte. Het verouderde pand – de kleine corporatie beschikt door keuzes uit het verleden nog over twee locaties – is enigszins verdukt opgesteld gelegen aan de parkeerplaatszijde van een klein wijkwinkelcentrum. Maar niets is wat het lijkt, zo blijkt als snel, al erkent Caroline dat de bewuste stap van het grote Ymere naar Woningstichting Nieuwkoop ‘even wennen’ was. “Mijn wens was al langer om aan het roer te staan van een kleine corporatie, liefst in mijn eigen omgeving. Deze kans kwam wat dat betreft op het juiste moment op mijn pad. Ik wil altijd de wereld een beetje mooier maken. Dat heb ik in steden als Rotterdam en Amsterdam mogen doen. Nu doe ik dat in mijn eigen vertrouwde omgeving.”

Overeenkomsten

Voor de Boskoopse lijkt met het aanvaarden van de functie van directeur-bestuurderschap bij Woningstichting Nieuwkoop de cirkel dan ook – voor nu – rond. Op de vraag welke verschillen en overeenkomsten Caroline ziet, zegt ze: “Dit is de vierde woningcorporatie waar ik werk en overal zijn we met dezelfde dingen bezig. Bouwen, verhuren, beheren, onderhouden, renoveren en soms weer verkopen. De grootte van de corporatie maakt daarin niet veel uit, wel de omgeving waarin je actief bent. In Rotterdam hebben we met Woonstad Rotterdam en partners ingespannen om verpaupering van wijken tegen te gaan, bij Dudok Wonen in ‘t Gooi ontplooiden we acties om jongeren te behouden en in Amsterdam zette Ymere zich in tegen de dreigende tweedeling in de stad. Elk gebied vraagt dus om een specifieke strategie.”

Vergrijzing en ontgroening

Zo ook voor Nieuwkoop, waar Caroline samen met haar stakeholders voor de komende vier jaar een nieuwe strategie gaat samenstellen. “Hier speelt vergrijzing en ontgroening,” licht Caroline toe. “We willen niet afwachten, maar actief sturing geven aan de toekomst van dit gebied.” Op de vraag hoe stuurbaar en maakbaar een gebied is – met nauwelijks beïnvloedbare krimpgebieden als voorbeeld – zegt Caroline: “Krimpgebieden hebben het inderdaad lastig. Wij zitten hier in het Groene Hart, een groen en waterrijk gebied dat aantrekkelijk is voor zowel jong als oud. Als we de markt

zijn gang zouden laten gaan, blijft er weinig betaalbaar over. Wat ik mooi vind, is dat mijn voorgangers het erg goed hebben gedaan. Segregatie kennen we niet, er is in Nieuwkoop bijna geen straat waar koop en huur niet gemengd is. Op toplocaties aan het water hebben wij ook kleine betaalbare seniorenwoningen. Dat vind ik heel mooi verdeeld.”

Segregatie

Dreigende segregatie kende Caroline wel van de afgelopen drie jaar dat ze bij Ymere werkte. Maar ook extreme woning-schaarste en verstokte doorstroming. “In de metropoolregio Amsterdam hebben wij stappen gezet om tot een eerlijker woonruimteverdeelsysteem te komen dat meer recht doet aan spoedzoekers en meer ruimte biedt voor doorstromen. Nieuwbouw is natuurlijk altijd een succesvolle impuls voor doorstroming. Maar dat kost veel tijd en geld. Met goede doorstroomproducten kun je eenvoudig en met weinig geld ook veel beweging in de woningmarkt krijgen. Bij Ymere hebben we 322 zittende huurders kunnen helpen naar een meer passende woning. Daarmee speelden we dus 322 sociale huurwoningen vrij voor gezinnen die daar met smart op zaten te wachten.”

Financieel gezond

Van de metropoolregio Amsterdam weer naar het pittoreske Nieuwkoop, waar Caroline nu uitdagingen van andere proporties het hoofd biedt. “Naar de toekomst toe zullen we antwoord moeten geven op de vraag wat er nodig is om dit gebied voor iedereen vitaal een leefbaar te houden. Dat is net als overal een samenspel met de provincie, gemeenten, andere corporaties en zorgpartijen. We kunnen het niet alleen, maar we kunnen in Nieuwkoop in de kernen waar wij ons bezit hebben als enige financieel gezonde corporatie zeker ‘een’ verschil maken. Vestia heeft ook



bezit in Nieuwkoop, maar behoudens de middelen voor noodzakelijk onderhoud hebben ze om bekende redenen

niet de investeringsruimte voor bijvoorbeeld nieuwbouw die wij wél hebben. Alles moet dus bij ons vandaan komen. Als wij het niet doen, gebeurt het niet."

De beste

Woningstichting Nieuwkoop bevindt zich in de middengroep van de Aedes benchmark. Neemt Caroline daar genoeg mee? "Nee, want ik wil altijd de beste zijn," antwoordt ze lachend. Ze relateert wel het competitieve element van de meetlat waarlangs corporaties de maat wordt genomen. "Je moet doen wat belangrijk is voor je omgeving. Als dat betekent dat je in benchmarktermen wat minder 'scoret', geeft dat niets. Als je het maar kunt uitleggen."

Geen 'one woman show'

Een echte rol van betekenis kunnen spelen is een belangrijke drijfveer van Caroline. "Ik wil gevoel bij de klant hebben, weten voor wie je het doet. Persoonlijk contact en korte lijnen, ook met mijn team, vind ik belangrijk. Ik ben erg blij met het team dat ik hier aantref. Het zijn allemaal harde werkers die trots zijn op wat ze kunnen bijdragen aan de Nieuwkoopse maatschappij. Omdat we maar met een klein team zijn, is iedereen breed georiënteerd. Dat geldt ook voor mijn scope: ik ben van financiën, politiek, ondernemingsstrategie, P&O, nieuwbouw. Dat vind ik geweldig."

Het gevaar dat ze er als eindverantwoordelijke een 'one woman show' van kan maken, onderkent ze. "Ik heb nooit het idee gehad dat ik de wijsheid in pacht heb. Ik neem mensen mee in mijn planvorming en neem hun ideeën serieus. Er zit ontzettend veel kennis en ervaring bij corporaties, het zou dom zijn om dat onbenut te laten. Het is natuurlijk wel zo dat ik als eindverantwoordelijke uiteindelijk de beslissingen moet nemen."

Balans

Moeite om de juiste balans te vinden in haar gevarieerde takenpakket heeft Caroline niet. "Natuurlijk, nieuwbouw is erg interessant, maar de business as usual is juist ook ontzettend belangrijk. Dat heb ik in de loop der jaren wel geleerd en in de verschillende banen ook zelf in de praktijk gebracht. Ik ben mij zeer bewust dat het belangrijk is dat een incassoproces zorgvuldig verloopt en dat onderhoud vakkundig moet worden uitgevoerd."

Verschil maken

Caroline is naast fervent roeister ook havenmeester bij watersportvereniging De Gouwe. Op de vraag of Nieuwkoop een tussenstop is; aanmeren en opmaken voor de volgende echt grote haven, glimlacht Caroline en zegt: "Ik wilde bij een kleine corporatie in mijn eigen woonomgeving werken. Dat is gelukt. Verder in de toekomst kijken doe ik niet. Het vakgebied is zo dynamisch dat ik mij laat meegolven op wat komen gaat. Toen ik bij Dudok Wonen aan de slag



'Als wij het niet doen,
gebeurt het niet'

ging zei mijn toenmalige directeur Leon Bobbe dat het een job voor twee jaar zou zijn. Uiteindelijk heb ik er negen jaar met plezier gewerkt. Ik hoop hier de komende jaren een bijdrage te mogen leveren waar ik later met een trots gevoel op terugkijk. Als ik door Rotterdam rijd, ben ik trots als ik in bepaalde wijken zie waar we als corporaties en partners het verschil hebben kunnen maken. Zo zit ik hier nu ook in de wedstrijd. Het gaat niet om onszelf, maar om de maatschappij te dienen. De wereld een stukje mooier te maken." ■