

## 'We redden alles op eigen kracht'

**Te midden van de door fusies steeds groter wordende corporaties in de grote steden bevinden zich nog uitzonderingen. Bouwvereniging Onze Woning in Rotterdam is hier met een bezit van 1500 woningen een voorbeeld van. "We hebben er geen moeite mee om onafhankelijk te blijven", stelt voorzitter Leen de Jong.**

door: Gabor Mooij

Onze Woning heeft als vereniging een bestuur dat door leden wordt gekozen. De bestuurders moeten zelf ook lid zijn. "De ledenvergadering, ons hoogste orgaan, kiest het bestuur iedere vier jaar", vertelt De Jong in het kantoor van de bouwvereniging dat speciaal voor Onze Woning in de jaren 50 bij een wooncomplex werd gebouwd. "Het lidmaatschap van de woningbouwvereniging staat zowel open voor huurders als voor niet-huurders. Op dit moment hebben we ongeveer 120 leden."

### **Bestuurswerk**

"Het bestuur komt minimaal vijf keer per maand bij elkaar", zegt secretaris Klaas Beerta. "Dat zijn vergaderingen die een hele avond in beslag nemen. Daarnaast zijn we vaak aanwezig op de werkvloer. Voor het geld hoeven we het niet te doen, onze onkostenvergoeding bedraagt 300 euro per maand."

Beerta en De Jong zijn al lange tijd huurder bij Onze Woning en zijn ook al lang bestuurslid. De Jong: "Ik zit al 24 jaar in het bestuur en de heer Beerta zestien jaar. Ook de andere bestuursleden maken al lange tijd van het bestuur deel uit. Nieuw bloed is moeilijk te vinden. Als we geen nieuwe mensen voor het bestuur zouden vinden, zouden we eventueel overwegen om een stichting te worden in plaats van een vereniging. Tot nu toe is het echter altijd gelukt om nieuwelingen aan te trekken."

Hoe gaan de bestuursleden om met het feit dat ze ook huurder zijn? "Alles wat in het bestuur wordt besproken, blijft binnenskamers", benadrukt Beerta. De Jong: "We ontvangen in principe geen bewoners bij ons thuis. Alleen in noodgevallen komt dat wel eens voor."

Het bestuur is nauw betrokken bij het beleid en de uitvoering. "In feite vormen we ook de directie", merkt De Jong op. Beerta: "Een belangrijk verschil tussen een corporatie en ons is dat de directie daar in dienst is. Bij een corporatie werkt men tot vijf uur en dan slaat men de deur achter zich dicht. Dat is hier niet het geval."

Bij Onze Woning werken elf mensen. "Binnenkort gaan we een wijkbeheerder aanstellen", vertelt Beerta. De Jong: "We hebben zelfs nog een timmerman en stukadoor in dienst, hoewel deze binnen enkele jaren met pensioen gaan en dan niet vervangen worden door nieuwe krachten."

Toezicht wordt uitgeoefend door een raad van vier commissarissen. "Dit zijn mensen uit het bedrijfsleven. Het toezicht is iets van de laatste twaalf jaar. Onze vereniging is trouwens verder nog net zo georganiseerd als bij de oprichting in 1919", aldus De Jong.

### **Complexcommissies**

De bestuursleden zijn tevreden over de toestand van het woningbestand. "We kennen nauwelijks achterstallig onderhoud", licht Beerta trots toe. "Er zijn relatief weinig verhuizingen, veel mensen wonen hier langer dan 20 jaar. Hierdoor blijven de woningen in relatief goede staat."

De bewoners houden zich ook zelf met het onderhoud bezig. Beerta: "We hebben tien complexcommissies. Deze worden gevormd door de bewoners van een woningcomplex. Zij houden hun woonomgeving in de gaten en bespreken de situatie ervan met ons."

### **Op eigen kracht**

Onze Woning is de laatste woningbouwvereniging in Rotterdam. "Hier zijn we uniek", stelt De Jong. "Maar niet als je naar Nederland kijkt, want je hebt op het platteland nog veel woningbouwverenigingen."

Is de relatief geringe omvang een probleem? "We redden alles op eigen kracht, zowel wat het beheer als woningbouw betreft", zegt De Jong. "Zo hebben we de laatste jaren 108 nieuwe woningen geheel met eigen geld laten bouwen. Onze reserves zijn voldoende, omdat we een goed beheer voeren en altijd zuinig zijn geweest met ons geld. Ook hebben we eerder 175 woningen verkocht, zodat we over extra reserves konden beschikken. Partijen van buitenaf, zoals de deelgemeente, vinden dat we het goed doen."

Het frustreert De Jong wel dat het als kleine vereniging moeilijk is om serieus genomen te worden door de gemeente. “De laatste jaren gaat dat wat gemakkelijker omdat je op een gegeven moment de wegen binnen de stad leert kennen. Gelukkig is de deelgemeente Hilleegersberg – Schiebroek altijd bereid om voor ons contact met de centrale gemeente te leggen.”

Door de tijd heen is er wel eens sprake geweest van een samengaan met een andere vereniging of een corporatie. “Toen er in Rotterdam nog andere woningbouwverenigingen waren, hebben we wel gepraat over fusies. Maar daar is nooit iets uit gekomen. Ook gesprekken met een paar grote corporaties hebben nergens toe geleid”, vertelt De Jong.

Hij zit er niet mee. “We hebben er geen moeite mee om onafhankelijk te blijven. Op samenwerking met corporaties zitten we niet te wachten. Al snel zal dat overgaan in een poging tot fusie of overname.”

### **Toekomst**

Is een woningbouwvereniging zoals Onze Woning niet iets van het verleden als je kijkt naar de huidige trend van steeds verder uitdijende woningcorporaties en -stichtingen? “We hebben juist de toekomst. In tegenstelling tot die organisaties hebben wij direct contact met de bewoners, weten we precies wat er speelt en kunnen we daardoor snel inspelen op situaties”, vindt De Jong.

Uit het ambitieniveau van de vereniging blijkt in ieder geval dat Onze Woning de toekomst met vertrouwen tegemoet ziet. Beerta: “We gaan op onze centrumlocatie 140 woningen bouwen.” De Jong enthousiast: “Er komt daar ook een gezondheidsboulevard met onder andere huis- en tandartsen, verloskundigen, een fysiotherapeut en een apotheek.”