

reportage

Ze bestaan nog. De piepkleine corporaties. Groot door klein en zelfstandig te blijven. Woningvereniging Spaubeek is weliswaar met de tijd meegegroeid, maar in essentie nog dezelfde als bij de oprichting op 19-12-1912. Ze heeft géén personeel in dienst en wordt gerund door louter vrijwilligers. „Onze 247 huurders willen niet anders.”

GROOT DOOR klein TE BLIJVEN

door Frans Dreissen

Met zuinigheid en vlijt, bouwt men huizen als kastelen. Deze oerdegelijke tegeltjeswijsheid wordt al een eeuw lang gekoesterd door Woningvereniging Spaubeek. De kampioen van de eenvoud. Geen potsierlijk kantoorgebouw, geen dikke sigarenrook in een ivoren toren, geen gespeculeerde met risicovolle derivaten. „Hier beslist ook geen zonnekoninkjes, die een meer dan vorstelijk salaris verdienen”, schiet secretaris Wiel Mesters meteen in de lach.

Sober en doelmatig. Dat zijn de trefwoorden. De voorzitter ook in de rol van klusjesman. De penningmeester die huurders zelf achter de voddens aanzit wanneer ze niet betalen. Het is nostalgische troef in Spaubeek. „Wij beperken ons hier nog maar tot datgene waartoe een woningvereniging op aarde is: het huisvesten van mensen met een smalle beurs”, zegt voorzitter Lei Geysen (75). „En dat doen we al honderd jaar zo goed en zo efficiënt mogelijk.” Vanuit een zekere sociale inborst bovendien. Een inzet van zo'n tien, twintig uur per week. Onbaatzuchtig. „Goed, we krijgen als bestuurders een vergoeding van zo'n 3500 euro per jaar. Maar daar doe je het niet voor. Je draagt een stuk verantwoordelijkheid. Je bent een soort van bindweefsel in de maatschappij. Een stukje DNA. Je kunt wat betekenen voor de mensen in je dorp. Daar putten wij onze voldoening uit.”

De sfeer is gemoedelijk. Huiselijk zelfs. De tafel in de woonkamer van de voorzitter fungeert al 25 jaar lang elke woensdagmorgen als vergaderlocatie voor het dagelijks bestuur van de Woningvereniging Spaubeek. Alles binnen handbereik. Een pot met thee op een stoffe, een koekje of cakeje en de nodige paperassen. „Hier nemen wij alle beslommeringen door, bespreken we de eventuele toewijzingen en stemmen dingetjes op elkaar af.” Niet meer en niet minder.

Het driehoofdig bestuur bestaat enkel uit vrijwilligers. „Mensen met een afficte voor huisvesting”, merkt secre-

taris Mesters op. Hij was als jurist verbonden aan het provinciehuis. De roots van Lei Geysen liggen bij de ruimtelijke ordening van het vroegere Limagas. En penningmeester Paul Krekels komt - hoe kan het anders - uit de bankwereld. „Wij hebben alle drie een specialisme. En vanuit die mix, die gebundelde kennis, zijn wij al ruim 25 jaar in touw voor onze huurders”, zegt Mesters.

Altoos benaderbaar, immer bereikbaar. Piepkleine corporaties kennen geen openingstijden of sluitingsuren. „Wij staan dag en nacht paraat”, aldus Geysen. „Ik ben al eens gebeld op kerstavond. Dat is op dat moment misschien vervelend, maar het kan verkeren. En dan probeer je toch te helpen. Service van de zaak, zullen we maar zeggen. Bij ons zul je ook nooit een bandje horen met de tekst: wij zijn nu gesloten, belt u maandag maar terug.”

Lei Geysen zegt het met enige trots. Hij wil met de woningvereniging onderscheidend zijn, dienstbaar. „Spaubeek is maar een klein dorp. Je kent de mensen, je kent je huurders. En die laat je niet in de kou staan.” Als voorzitter hij het eerste aanspreekpunt. „Ik stuur de opzichter aan, voer bijvoorbeeld ook het overleg met aannemers.” Daarnaast verricht hij kleine onderhoudswerkzaamheden. „Deze week nog verloor een huurder haar sleutelbos en papieren. Ze voelde zich daarvoor niet meer echt op haar gemak in haar woning. In zo'n geval verwissel ik gauw even de sloten.”

Zijn twee collega's bekommeren zich weer om heel andere zaken. De jaarstukken, de verkoop van een woning of het innen van niet-betaalde huurpenningen. „De penningmeester gaat zelf op pad om contact te leggen. Om te horen wat er aan de hand is en om zondig met de huurder een financiële regeling te treffen.” Dichtbij de mensen. „Waar maak je dat nog mee?” stelt Geysen een retorische vraag.

Het bestuur verhuult niet dat het soms een beetje improviseren en overleven is. „Een klein team heeft toch zo zijn beperkingen. Reden om een aantal taken uit te besteden. Zo is ZOWonen al enige tijd onze partner voor de huurdersadministratie en het onderhoud.”

Veel verder gaat de samenwerking niet. Willen ze voorlopig ook niet. Hoewel de tucht van de markt corporatiebestuurders dwingt om na te denken over vormen van partnerschap. „Wij zijn regelmatig 'ten huwelijk' gevraagd. Er zijn althans duidelijke avances gemaakt door collega-corporaties uit Stein, Beek en Schinnen om te komen tot een fusie. Wij worden als een interessante partij gezien. Misschien wel als aantrekkelijke prooi. Niet alleen omdat alles financieel keurig op orde is, maar vooral omdat we geen personeel hebben.”

Van een jawoord is het evenwel nooit gekomen. Enerzijds omdat de Woningvereniging Spaubeek als zelfstandige honderdjarige nog verrassend springlevend is. Anderzijds omdat de leden van de vereniging zich altijd reso-

De jarige trakteert zijn 247 huurders

Honderd jaar Woningvereniging Spaubeek. Dat moet gevierd worden. Maar zoals het de corporatie betaamt gebeurt dat bescheiden. Geen uitpattingen, geen tierelantijntjes. Wel een receptie op

zaterdag 1 december in 't Roadhoes. Verder worden de 247 huurders beloofd met bonnen ter waarde van honderd euro, te besteden bij de lokale middenstand. Tenslotte kan een aantal vereni-

gingen in Spaubeek een donatie van duizend euro tegemoet zien. „Verenigingen die een vergelijkbare sociale functie in Spaubeek vervullen”, zo laat voorzitter Lei Geysen weten.



Bestuursvergadering aan de kamertafel. V.l.n.r.: Paul Krekels, Lei Geysen en Wiel Mesters. foto Annemiek Mommers

luit tegen fuseren hebben uitgesproken. „En die leden zijn hier nog altijd de baas. Er leeft een zekere angst om op te gaan in de grote massa. Natuurlijk hebben wij ook onze huurders geraadpleegd via een enquête. En daaruit blijkt overduidelijk dat ze meer dan tevreden zijn over de manier waarop het nu gaat.”

Klein maar fijn. Woningvereniging Spaubeek kent zijn plekje, maar zit wel aan tafel bij de grotere broers. „Wij worden serieus genomen, gewaardeerd ook. Al is onze inbreng uiteraard beperkt. We hebben nou eenmaal niets op met cao's, personeel of ICT-kwesties.” De enige zorg is die voor de eigen huurders. Reden ook om verantwoord te blijven investeren. Zelfs in crisistijd. „Onlangs is het isolatieprogramma afgerond van 86 woningen. Kostte ons een slordige drie ton. Zo'n bedrag legt toch een flinke claim op het huishoudboekje”, vertelt Wiel Mesters.

In de voorbije tien jaar werden meerdere grote investeringen gedaan. In nieuwbouw. De Hoever Residentie bijvoorbeeld, de lokale trots. Een woonzorgcomplex voor ouderen waarin in een klein kantoortje ook het wekelijkse huurderspreekuur wordt gehouden. De nieuwste aanwinst is de Rinkaoe. Een complex op de plek van de vroegere steenfabriek dat onderdak biedt aan dertien jongeren. „Om dit te kunnen financieren hebben we onder meer ook drie woningen moeten verkopen.” Zuinig zijn. Sparen. Geen gekke dingen doen. Rotsvast in een soms woeste



branding. Vijftien tot twintig huurders-mutaties per jaar. „Door de verboden relaties tegenwoordig ietsje meer dan vroeger.” De zaken zijn nog prima te verhallen. Wie doet ons wat, lijkt het bestuur uit te stralen. Maar toch, ook voor een kleine, zelfvoorzienende

corporatie als die in Spaubeek is er storm op komst. Het irriteert voorzitter Lei Geysen mateloos dat zijn corporatie wordt 'gestraft' voor de onbezonnen financiële escapades van anderen. De spelevarende Vestia's, de Laurentiussen en de Servatiussen in ons land. „Geleid

door zelfuitgeroepen zonnekoninkjes, die salarissen opstrijken die ver boven de balkenendenorm liggen. Directeuren die zodanig investeerder of projectontwikkelaar willen spelen en compleet zijn losgeslagen van de realiteit. En vooral van hun huurders.”

Ook de Woningvereniging Spaubeek betaalt straks het gelag. Een stukje van de rekening voor al die drama's, fiasco's en malversaties. Het bestuur maakt zich verder zorgen over de huurtoeslag die de corporatiesector van het kabinet op moet gaan hoesten. Daarna komen het inflatievolgende huurbeleid dat het vermogen van corporaties uitholt. En ten slotte Europa, dat corporaties via een inkomensgrens voor huurders verplicht om een deel van hun klanten op straat te zetten. „De overheid beschouwt ons onderhand als een soort van pinautomaat. Ze zet alles op zijn kop en ondermijnt onze eigen onderhoudsplannen. Wij worden financieel geraakt, krijgen veel voor onze kiezen.”

Het bestuur houdt bovendien zijn hart vast als het kabinet de volkshuisvestelijke taken weer gaat overdragen naar gemeenten. „Dan worden wij nog meer een speelbal van de politiek.”

Nu al staat de relatie met de gemeente Beek onder enige spanning. Met name vanwege de herstructurering van de Kupstraat. De corporatie wil de twintig versleten woningen uit 1954 slopen en er achttien terugbouwen. De gemeente staat niet meer dan tien nieuwe woningen toe. „Wij zijn aan het sparren en er loopt inmiddels een procedure.”

Het inboeten van een stuk autonomie, de financiële claims van het Rijk, de bemoeienis vanuit de gemeente. Het wordt er de komende jaren niet makkelijker op.

Daarbij komt de leeftijd van het bestuur en de vergrijzing van het ledenbestand. „Wij krijgen geen nieuwe jonge leden. De betrokkenheid bij het wel en wee van een woningvereniging is lang niet meer zo groot als vroeger. Mensen hebben een drukke baan, huren een huis en zeggen: dat is voor mij genoeg.”

Lei Geysen zou op zijn 75ste de voorzittershamer graag willen overdragen aan een opvolger. „Maar de eerste vraag die steevast wordt gesteld is: wat schuift dat?”

De toekomst is ongewis. „Een ding is zeker, volgend jaar gaan we van een vereniging over naar een stichtingsvorm. Omwille van de kortere lijnen. Je moet niet iets in stand willen houden voor jezelf. Alles overwegende is een stichting het beste voor de huurders”, bezweren Geysen en Mesters.

Strijdbaar tot het gaatje. Zelfstandig blijven is het streven. Maar na honderd jaar en geconfronteerd met een nieuwe realiteit, niet meer het heilige doel voor een van de kleinste corporaties in het land. „Hoe staan we er over tien jaar voor? Poeh, dat is een gigantische termijn...”

Garanties voor de toekomst zijn er niet. Woensdag wel weer een nieuwe vergadering. Aan de kamertafel. Pot thee op een stoffe, paperassen op tafel. Even een nieuwe week doornemen...