

Marie-Annet van Grunsven
van zelfbeheerproject De Teil
in Rotterdam

'Je kunt een hoop geld besparen door veel zelf te doen'

Marie-Annet van Grunsven is voorzitter van bewonersvereniging De Teil in Rotterdam en een vurig voorvechtster van zelfbeheer door huurders. De Teil laat na twee decennia ervaring zien dat zelfbeheer een volwaardig alternatief is voor beheer door een woningcorporatie of commerciële verhuurder. En veel goedkoper bovendien, met een gemiddelde huur van €150,-. Maar nu moet De Teil alle zeilen bijzetten om niet het slachtoffer te worden van haar eigen succes.

marie-annet
van Grunsven
Teilingersstraat 25A
3032 AP Rotterdam
06-2425 2131

De geschiedenis van 'De Teil', vernoemd naar de straat (Teilingersstraat) waar het blokje van 32 woningen ligt, gaat al bijna 40 jaar terug. Vanaf het eerste begin is Marie-Annet van Grunsven (60) er met hart en ziel bij betrokken. 'Toen ik in 1975 als opbouwwerker hier in de Agniesebuurt kwam werken, was het grootste deel particulier bezit, met nogal wat speculanten die hun bezit lieten verkrotten.

In het kader van de stadsvernieuwing kocht de gemeente ongeveer de halve buurt op, behalve dit blokje. Dat vonden ze bouwkundig te slecht om te renoveren, maar te charmant om te slopen. In 1980 hebben we het blok gekraakt en de gemeente gevraagd of ze het wilde vorderen en eigenaar Provenu, een pure speculant, wilde aanschrijven. Dat is gebeurd. De gemeente kocht ons blok en gaf het in beheer bij woningcorporatie pws, dat later is opgegaan in Havensteder. In 1992 wilde pws onze woningen slopen omdat ze levensgevaarlijk zouden zijn, maar de experts die wij om hulp vroegen toonden aan dat dat onzin was. We zijn toen naar de gemeenteraad gestapt en een motie van het CDA heeft het ten slotte mogelijk gemaakt het beheer bij pws weg te halen en ons de kans te geven om te laten zien dat wij het beter en goedkoper konden. Daarna hebben we nog ongeveer twee jaar onderhandeld over het zelfbeheercontract, waarvan de essentie was, dat als wij erin zouden slagen de panden veilig te houden, het contract telkens voor vijf jaar verlengd zou worden. Dat is gelukt.'

Als we Marie-Annet interviewen is het funderingsherstel in volle gang. Het merendeel van de nieuwe betonnen palen zit inmiddels in de grond en er liggen nieuwe vloeren. Een nieuwe fundering is een peperdure aangelegenheid. Hoe hebben jullie dat bekostigd?

'Wij wilden laten zien dat ook funderingsherstel bij zelfbeheer mogelijk is. Vanaf 1992 laten we jaarlijks de fundering

'Veel mensen denken dat het niet kan, voor 150 euro per maand wonen, en nog geld overhouden voor een nieuwe fundering. Maar dat kan dus wel'

controleren door de firma Bresser. We zijn begonnen met zogeheten paalkopverlaging om de fundering te stabiliseren. Dat hebben we een keer of vijf op meerdere plaatsen laten doen en dat kostte ons telkens dertigduizend gulden. Vanaf dat moment zijn we serieus begonnen om te sparen voor een nieuwe fundering, omdat de panden bleven zakken. Dit jaar hadden we een reserve van vijf ton opgebouwd, genoeg om de fundering, van een van de twee bouwblokken compleet te vernieuwen. We kregen een bouwvergunning en dachten dat alles rond was. Totdat we ongeveer een week voordat de eerste paal de grond in zou gaan een lullig briefje kregen van een ambtenaar. Daarin stond dat funderingsherstel niet door kon gaan en dat we er spijt van zouden krijgen als we het zouden doorzetten. Puur onfatsoenlijk. Omdat we geen risico wilden nemen, zijn we weer naar de politiek gestapt en hebben een gesprek met wethouder Karakus aangevraagd. Die bleek bereid de eerste paal te komen slaan en daarmee leek de kou uit de lucht. Maar inmiddels is er weer een ander akkefietje. Nu de fundering is hersteld, wil de gemeente onze panden opeens verkopen. Wij kunnen dat natuurlijk nooit betalen en willen dat ook niet. Maar als de panden worden verkocht aan een corporatie of commerciële partij gaan ze natuurlijk uitpanden en kunnen we het zelfbeheer wel op onze buik schrijven. Daar maken we ons op dit moment behoorlijk zorgen over. Ze mogen het wat ons betreft aan iedereen verkopen, als het zelfbeheercontract maar in stand blijft. We willen niet het slachtoffer worden van ons eigen succes. Het gaat blijkbaar zo goed dat ze het stop willen zetten. Hoe verzin je het?'

Wat vind jij het grootste succes van De Teil?

'Veel mensen denken dat het niet kan, voor zo'n 150 euro per maand wonen, en ook nog geld overhouden voor onderhoud en een nieuwe fundering. Maar dat kan dus wel. Je kunt een hoop geld besparen door veel zelf te doen en maatwerk te leveren. Als je het vergelijkt met het puntensysteem zitten we ongeveer op een kwart van maximaal redelijk. Dat is wel een record denk ik. Zelfs voor een kamer bij de stichting studentenhuisvesting betaal je meer. Goedkope huisvesting wordt vaak gebagatelliseerd door beleidsmakers en politici met een bovenmodaal inkomen, maar honderd euro minder huur is voor mensen met een laag inkomen heel belangrijk. Daardoor kunnen ze motor blijven rijden of op vakantie gaan. Ook voor zzp'ers, en daarvan wonen er hier heel wat, is het aantrekkelijk. Ze hebben vaak een onregelmatig inkomen en vallen meestal buiten de huurtoeslag, maar ze hebben soms wel tijd en soms geld om in hun huis te investeren. Bovendien is het voor deze groep nagenoeg onmogelijk om een hypotheek te krijgen. Dit soort groepen wil de gemeente graag in de stad houden, dus alleen al daarom zou het van de zotte zijn om ons zelfbeheerproject de nek om te draaien.'

Met zulke lage huren zal er wel een enorme wachtlijst zijn?

'We werken niet met een wachtlijst. Als er een woning vrijkomt krijgen alle bewoners de vraag of ze intern willen doorverhuizen of kandidaten weten voor de vrijkomende woning. Dat gebeurt overigens heel weinig, want er is nauwelijks verloop. De nieuwe bewoners worden gekozen door de selectiecommissie met een externe voorzitter, op basis van een aantal criteria. Verder hebben we de regel dat een beslissing pas definitief is als er een referendum over gehouden kan zijn. Stel dat één bewoner vindt dat er een verkeerde beslissing is genomen of zich benadeeld voelt, dan kan hij of zij zo'n →

'Alle corporaties zouden verplicht moeten worden een bepaald percentage van hun bezit voor zelfbeheer te bestemmen'

→ referendum aanvragen. Dat kan over van alles gaan en alle bewoners kunnen stemmen. Dat is al meerdere keren gebeurd, waarvan twee keer over een woningtoewijzing.'

Tijdens het interview rinkelt Marie-Annets telefoon met enige regelmaat. Vaak met vragen over het reilen en zeilen van De Teil. Zo te horen gaat er veel tijd en energie in zitten.

'Ja, heel veel. Het bestuur, waarvan ik voorzitter ben, vergadert een keer per maand en daarnaast doe ik heel veel regelzaken, de publiciteit en de contacten met de politiek. Ik zeg wel eens dat als ik voor alle tijd die ik erin heb gestopt het



Thuis: Rotterdam, alleenwonend
Werk: Zzp'er zonder opdrachten. Daarvoor opbouwerker, gemeenteraadslid (Stadspartij), medewerker corporatie (Woondrecht) en journalist.
Hobby's: Voorzitter De Teil; volkstuin.
Hartenkreet: 'Waarom vindt iedereen het normaal dat kopers in een vve wel alle beheer zelf kunnen regelen en huurders die kans nooit krijgen'

minimumloon zou hebben gekregen, ik nu in een villa had gewoond. Maar daar gaat het me niet om. Ik doe het met heel veel plezier. Overigens verwachten we van alle bewoners dat ze minimaal een halve dag per maand activiteiten verrichten voor De Teil. Dat kan op verschillende manieren, in het bestuur, de technische commissie, de fietsenstallingcommissie of de selectiecommissie voor nieuwe bewoners. Er zijn natuurlijk altijd mensen die niet meedoen, omdat ze geen tijd of andere prioriteiten hebben. Daarom hebben we de regel dat als je niet actief bent je niet in aanmerking komt voor interne doorverhuizing. De bewoners hebben veel vrijheid om dingen aan hun huis te verbeteren. Daarvoor hebben we allerlei subsidieregelingen bedacht, bijvoorbeeld eentje waarmee je van de vereniging een renteloze lening kunt krijgen die je in tien jaar aflost. Op die manier zijn er bijvoorbeeld een aantal mooie badkamers gekomen. Er zit wel een bepaald maximum aan, gouden tegels hoeven van ons niet. Overigens garandeert de vereniging dat alle woningen voldoen aan de minimeisen uit het Bouwbesluit. Want niet iedereen heeft twee rechterhanden. Een ander voordeel van zelfbeheer is dat iedereen elkaar kent en je veel meer voor elkaar kunt krijgen. Zo hebben we er met elkaar voor gezorgd dat de platanen in de straat niet zijn gesloopt. Dat was een eenling nooit gelukt.'

Zijn er ook zaken die jullie niet zelf doen?

'De huurincasso, en alle betalingen doen we niet zelf, dat hebben we uitbesteed aan vve beheerder Triant. Het enige is dat bij huurachterstand het bestuur wordt geïnformeerd. Meestal weten we dat wel intern op te lossen, omdat wij de persoonlijke omstandigheden van de bewoners goed kennen.'

Ongetwijfeld heeft zelfbeheer ook schaduwkanten. Noem er eens een paar.

'Als een bewoner iets krijgt, bijvoorbeeld een vergoeding voor de verbetering van zijn badkamer, dan moet je goed uitkijken, want je krijgt heel makkelijk het verwijt van vriendjespolitiek. Daarom hebben we alles heel goed geregeld en alle afspraken op papier gezet. We zijn tot in het absurde transparant en voor iedereen controleerbaar. Dat hebben we wel geleerd. Net als in vve's zijn er ruzies. Als je gewoon huurt is er een huisbaas op wie je boos kunt zijn, maar als je hier ergens ontevreden over bent heb je ruzie met de burens. Wat ook nog wel ingewikkeld was dat is dat we in het begin een bewonersvereniging én een externe stichting hadden. In de stichting zaten buitenstaanders die de taak hadden om op onze doelstelling te passen. Ex-ambtenaren, architecten enz. Maar het werkte niet, je kreeg twee kapiteins op een schip. De stichting is dus opgeheven. Toch vind ik nog steeds dat er wel zo'n externe stichting zou moeten zijn, om onze continuïteit te waarborgen en te voorkomen dat de ledenvergadering misbruik kan maken van haar bevoegdheden.'

Heeft jullie zelfbeheermodel de toekomst?

'Ik denk dat corporaties veel complexen hebben waar ze geen raad mee weten en die prima geschikt zijn voor zelfbeheer. Nu worden ze gesloopt of verkocht aan beleggers. Maar waarom zouden bewoners hun complex niet voor de boekwaarde mogen overnemen? Ik ben enorme voorstander van invoering van het Engelse *Right to Manage*, het recht om je eigen beheerder te kiezen. Alle corporaties zouden verplicht moeten worden een bepaald percentage van hun bezit voor zelfbeheer te bestemmen. Dat is voor de hele samenleving goed. Stel je voor dat De Teil ooit was gesloopt, dan had dat de maatschappij heel veel geld gekost.'