

# Jaarverslag Bestuur Meermanshof 2023

## Bestuur

Het bestuur van de stichting Hof Meermansburg is in 2023 onveranderd, het bestuur telt 6 onbezoldigde leden. Er is dit jaar veel aan de orde geweest, het bestuur vergaderde daardoor dit jaar zes maal. Het bestuur draagt de verantwoordelijkheden voor een goed beheer van het Rijksmonument en voor de verhuur van de 30 woningen in de sociale sector. De interne bestuurszaken betroffen o.a. het volgende:

- Besloten is om de statuten te wijzigen in verband met het rooster van aftreden van bestuursleden. Vanaf 2024 wordt een bestuurslid voor vier jaar benoemd met een mogelijke verlenging van vier jaar.
- Door de voormalige regent Rudi van Maanen is het aandacht geordend tot 2016. Er zijn afspraken gemaakt over de digitale archivering van hedendaagse bestuurszaken.
- Het voornemen om middels een wetenschappelijk onderzoek het financiële vermogen van de stichters van het hof te achterhalen is helaas niet mogelijk gebleken bij gebrek aan financiële ondersteuning van enkele landelijke fondsen. Inmiddels zal in 2024 wel een nieuwe boekuitgave verschijnen met een artikel van de hand van de zeer gewaardeerde voormalige regent Rudie van Maanen.
- De jaarlijkse studiereis van het bestuur vond plaats in de historische stad Hoorn.

## Verhuur van woningen

- Er zijn twee mutaties geweest van de woningen. Het beleid is voortgezet om bij mutaties de woning te verduurzamen.
- De huren van de woningen zijn per 1 juli verhoogd met 3,1% overeenkomstig ons beleid om hierin de afspraken tussen de koepel van de woningcorporaties, AEDES, en de Woonbond te volgen. In de servicekosten-afrekening met de bewoners is de teruggave van de energiebelasting verrekend.
- De tekst van de huurovereenkomst is op enkele onderdelen aangescherpt vanwege de brandveiligheid.
- Vanwege de waarborgsommen welke vóór 2012 in rekening zijn gebracht aan bewoners heeft het bestuur besloten om deze bedragen in 2024 aan de betrokken bewoners terug te betalen.

- Voor de woningen is er een wachtlijst; de criteria voor toewijzing van een woning zijn ongewijzigd: tenminste de leeftijd van 40 jaar en een inkomen onder de grens van een modaal inkomen.

## **Hoftuin en regentenkamer**

- De historische waterpomp is geheel gerestaureerd. Erfgoed Leiden e.o. (ELO) heeft onderzoek gedaan naar de gebruikte verflagen van het beeld op de waterpomp. De waterpomp wordt aangesloten op één van de waterkelders voor het besproeien van de tuin.
- De jaarlijkse hofjesconcerten zijn dit jaar, na de corona-jaren, weer succesvol hervat.
- De ervaringen met de nieuwe hovenier, de gebroeders van de Born, zijn buitengewoon goed. Jaarlijks worden de ervaringen gedeeld, samen met belangstellende bewoners, bij een inspectie van de tuin in de zomer.
- De regentenkamer is dit jaar niet gebruikt als officiële trouwlocatie van de gemeente Leiden.
- Uit de aanbevelingen van het inspectierapport voor de Regentenkamer (van Erfgoed Leiden e.o.) wordt duidelijk dat we eerst moeten sparen of een sponsor moeten vinden. Er is dit jaar een bescheiden begin gemaakt met de uitvoering van een onderhoudsbeurt van de houten vloer.

## **Bouwzaken**

In 2023 is er veel aandacht besteed aan ‘bouwzaken’ voor de 30 woningen. Er zijn twee woningen verduurzaamd door middel van isolatie van wanden, dak en glas. Hiermee is het totaal aantal verduurzaamde woningen gekomen op 16.

- Het bestuur oriënteerde zich op de verdere maatregelen voor energiebesparing. De aanleg van zonnepanelen, het vervangen van het gasnet en de eventuele aankoop van kleine boilers ter vervanging van het bestaande systeem worden nader onderzocht. Eind 2023 is gestart met de vervanging van het gehele rioolsysteem van het hof. Hiermee samenhangend wordt het regenwater apart afgevoerd. In 2024 worden de werkzaamheden afgerond. Dit jaar is ontdekt dat er asbest aanwezig is in de vloeren van de verdiepingen van alle woningen. Na het advies van de Omgevingsdienst is besloten tot het opstellen van een asbest-beheerplan. Uit het door ons opgedragen technisch onderzoek door een gecertificeerd bureau en het advies van de

omgevingsdienst is geconcludeerd dat er geen risico is mits de bewoners zich aan enkele gedragsregels houden.

- Helaas bleek dit jaar dat de ventilatie middels warmte-terug-winning in een aantal woningen niet goed functioneert. De betrokken aannemers/installateurs zijn aansprakelijk gesteld.
- De professionalisering van het bestuurswerk krijgt vorm door een overeenkomst met Huurman Leiden. Het bouwkundig onderhoud aan de woningen en de afwikkeling van onderhoudsklachten krijgt op deze wijze een sterke verbetering.

## **Contacten bewoners-bestuur**

Een jaarlijks overleg met alle bewoners blijkt zinvol en door bewoners en bestuur te worden gewaardeerd. Als reactie op vragen van bewoners heeft het bestuur onder andere actie ondernomen om in de servicekosten verandering aan te brengen in de kosten van verwarming. Vanaf dit jaar is er een betere verhouding tussen de vaste en de variabele kosten. Ook de klachten over niet-functionerende WTW-installaties hebben geleid tot de nodige acties van de zijde van het bestuur. Er is in de communicatie veel aandacht geweest voor de werkzaamheden vanwege de vervanging van het rioolstelsel voor het gehele hof. De vastgestelde aanwezigheid van asbest heeft geleid tot een extra overleg-bijeenkomst met alle bewoners. Tenslotte zijn er regelmatig nieuwsbrieven door het bestuur verzonden en geeft de website volledige informatie over de actualiteiten.

## **Overige zaken**

Vanwege het voorgenomen onderzoek naar de (financiële) achtergronden van Maarten Meerman en Helena Verburg zijn er meerdere gesprekken gevoerd met het Instituut Sociale Geschiedenis te Amsterdam. De aanvragen bij meerdere fondsen leverde helaas geen honorering op voor het onderzoek en de uitgave van een nieuwe boek over de geschiedenis van het Meermanshof

## **Financiën**

- De stichting heeft grote investeringen gedaan vanwege de verduurzaming van woningen en de vervanging van de riolering. De provincie Zuid-Holland heeft voor het laatste een subsidie toegezegd van 35% van de totale kosten. Voor de financiering van het geheel heeft het bestuur met succes een hypotheek kunnen afsluiten bij het Nationaal Restauratiefonds. De gemeente Leiden en het Cultuurfonds hebben subsidies verstrekt voor de restauratie van de waterpomp.
- Op initiatief van de penningmeester heeft het bestuur eind dit jaar besloten tot een meer transparante balanspositie van de stichting. De boekwaarde van de renovatiekosten van vóór 2013 is in één keer afgeboekt ten laste van de vrije reserve. Voorts zijn de afschrijvingen op de renovatiekosten gelijkgesteld aan de aflossingen op beide hypothecaire leningen per 31 december 2022. Tenslotte heeft het bestuur besloten om de renovatiekosten op te splitsen in een deel gelijk aan de lening en een vrij deel. De vrije reserve is hierdoor verlaagd tot credit € 56.094,19.

Leiden, 1 maart 2024