

## **Jaarverslag Hof Meermansburg 2024**

### **Bestuur**

Het College van Regenten van het Hof Meermansburg is verantwoordelijk voor het beheer van het Rijksmonument en voor de verhuur van de 30 woningen. Het College is in 2023 onveranderd van samenstelling gebleven. Het bestuur, College van Regenten, bestaat uit zes leden met evenveel portefeuilles: bouwzaken, verduurzaming, juridische zaken, financiën, bewonerszaken en tenslotte een voorzitter met externe zaken. Het is helaas niet gelukt om het College van Regenten uit te breiden. Elk jaar loopt de termijn van een bestuurslid af met de mogelijkheid tot een verlenging van vier jaar. De statuten zijn mede om deze reden aangepast: de leeftijdsgrens van 80 jaar is vervangen door de genoemde regeling van herbenoeming. 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.

### **Bestuur van 340 jaar bestaand Meermanshof**

In 2024 heeft het bestuur in zes vergaderingen relevante ontwikkelingen besproken en besluiten genomen over enkele ingrijpende gevolgen voor het Rijksmonument. Het bestuur heeft echter ook, weliswaar met een vertraging van één jaar, herdacht dat het Meermanshof in 1683 de eerste bewoners kon verwelkomen, 340 jaar bewoning van het grootste hof van Leiden. Het was ook een reden voor de uitgave van 'De verborgen geschiedenis van het Meermanshof'. Hiermee heeft het bestuur na precies 40 jaar weer een nieuwe boekuitgave over het hof kunnen verzorgen. Deze keer met het hoofdartikel van de voormalige regent Rudi van Maanen over de Meermannen, de stichter en zijn familieleden-opvolgers. Pieter-Jan de Vos, Berber Westerhuis en Frits van Oosten hebben met kleinere bijdragen het boekje compleet gemaakt. De huidige bewoners van het Meermanshof kregen een exemplaar uitgereikt bij de intieme en vrolijke herdenking van dit jubileum in combinatie met de in gebruik neming van de historische waterpomp. Na een langdurige restauratie van de waterpomp en het hierop staande beeld verrichtte Mr. Elco Brinkman op 18 mei jl. de officiële handeling en gaf bouwhistoricus Jan Dröge een toelichting op de geschiedenis van de waterpompen in onze stad. Kortom, een bewogen jaar, maar vooral ook door de hedendaagse activiteiten en ontwikkelingen.

### **Gemeente en Rijk**

De gemeente Leiden heeft in 2024 een nieuw stelsel ingevoerd voor verhuurders van woningen. Hoewel woningcorporaties zijn vrijgesteld om een verhuurdersvergunning aan te vragen, geldt dit niet voor de Leidse hofjes als sociale verhuurders, tevens stichtingen zonder winstoogmerk met een ANBI-status. Het bezwaar van de stichting Leidse hofjes heeft helaas geen positief effect gehad, ook de kleine hofjes moeten nu een verhuurdersvergunning in bezit hebben. De Rijksoverheid heeft dit jaar eveneens maatregelen getroffen met gevolgen voor de sociale huursector. Voor bewoners is de jaarlijkse huurverhoging, met 5,3%, nogal hoog uitgevallen. Met de nieuwe 'Wet Betaalbare Huur' is het Woningwaarderingstelsel (WWS) ingrijpend veranderd. De

bijtelling van 50 punten voor monumenten wordt vervangen door een opslag van 35% op de maximaal redelijke huur. De tweede wijziging vermindert de invloed van de WOZ-waarde op het puntental. Het bestuur heeft met behulp van mevrouw Marian Rudolphus, een expert op het gebied van huurwetgeving, voor alle woningen opnieuw de WWS-puntentelling bepaald. Voor nieuwe bewoners wordt daardoor een hogere huur berekend, echter nog steeds op basis van 80% van de maximum toegestane huur. Het bestuur kiest ervoor om deze 340-jarige traditie voort te zetten, dat wil zeggen dat we verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen. Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst wordt dan ook het inkomen van de huurder gevraagd.

### **Onderhoud en vernieuwing**

Mede dankzij de ‘Subsidieregeling Investerings Monumenten’(SIM) is gestart met de uitvoering van het schilderwerk voor het gehele complex. Met een subsidie van de provincie Zuid-Holland is de riolering van het gehele hof vervangen. Tegelijkertijd is de bestrating vernieuwd, overigens met gebruik van de bestaande straatstenen. De zeer omvangrijke aanvraag van de subsidie is geheel in eigen beheer uitgevoerd. Het is één van de voorbeelden van uitvoerende taken waarmede een vrijwilligers-bestuur behoorlijk zwaar wordt belast. Het bestuur zoekt naar verdere professionalisering van het uitvoerende werk.

In het jaarlijkse bewoners-overleg heeft het bestuur toelichting gegeven op het voornemen om verdergaande energiemaatregelen te treffen. Vorig jaar is besloten de warmwater voorziening niet meer centraal te blijven doen maar iedere woning te voorzien van een eigen elektrische boiler. Daarmee zijn de warmteverliezen in de ringleiding van de warmwatervoorzienig verleden tijd. Ook de blokverwarming zal worden verbeterd met nieuwe vraaggestuurde pompen in combinatie met zogenaamde eclips-ventielen en de vernieuwing van de isolatie van de ringleiding. In elke woning komt een elektrische boiler van 80 liter. Het bestuur heeft in eerste instantie besloten om hiervoor de kostprijs georiënteerde vergoeding per maand aan de bewoners in rekening te brengen.

De registratie en toerekening van de energiekosten wordt vanaf 2024 uitgevoerd door het bureau Techem, als vervanger van ISTA, het laatstgenoemde bureau werkte niet naar tevredenheid van het bestuur. In een extra bewoners-overleg heeft het bestuur hierover nadere toelichting gegeven. Opnieuw zijn er enkele woningen in 2024 verduurzaamd. Niet alles kan goed gaan met verduurzaming in een Rijksmonument. De ventilatieboxen met warmteterugwinning in de eerder verduurzaamde woningen blijken helaas niet goed te kunnen werken. De betrokken aannemers zijn hierop door het bestuur aangesproken.

### **Bewoners**

Jaarlijks zijn er 1 á 2 mutaties, ook dit jaar waren er twee mutaties. De wachttijd op onze lijst van gegadigden bedraagt circa één jaar, mits men voldoet aan de vooraf gestelde criteria: minimale leeftijd 40 jaar en een inkomen niet hoger dan € 46.500,-- per jaar. Het bestuur heeft de interne werkwijze bij mutaties aangepast om de onderlinge coördinatie tussen alle betrokkenen bij het mutatieonderhoud en eventueel verduurzaming te

verbeteren. Voorts verzond het bestuur vijf bewonersbrieven over de genoemde aanpassingen en veranderingen. Eén brief was gericht op de overlast door zwervers en junks in het portgebouw van het hof. Het bestuur heeft besloten om in de poort cameratoezicht te realiseren ten behoeve van het gevoel van veiligheid van bewoners en bezoekers. De website van het Meermanshof geeft naast de informatie voor bezoekers ook voor bewoners de nodige informatie over het bestuursbeleid.