

Kort jaarverslag stichting Meermansburg 2025

Bestuur

Zeven maal heeft het bestuur in 2025 vergaderd en éénmaal het gemeenschappelijke overleg gevoerd met de bewoners van het Meermanshof. Het bestuur heeft in het afgelopen jaar ook het eigen functioneren geëvalueerd en enkele besluiten genomen over de toekomst van het bestuurlijke model van het hof. De huidige bestuurleden vervullen uitvoerende taken tbv het verhuren van sociale huurwoningen en het beheren van het Rijksmonument, de twee taken van het bestuur. Niet alleen vanwege de toenemende wet- en regelgeving, maar ook om de 'werklast' van de huidige, maar vooral van de toekomstige onbezoldigde bestuursleden te verlichten zoeken we naar verdere professionalisering. Het zoeken naar nieuwe bestuursleden blijkt nu al lastig, driemaal heeft een geschikt geachte kandidaat besloten om niet op ons verzoek in te gaan. Tegen deze achtergrond hebben we aan een woningcorporatie en aan de stichting Diogenes gevraagd of vormen van samenwerking mogelijk zijn. Bij de verschillende toekomstige modellen hebben we overwogen dat een kleine zelfstandige stichting verreweg de voorkeur behoudt; schaalvergroting heeft immers ook nadelen en is zeker niet altijd efficiënter. Besloten is om de procedure rond mutaties en-onderhoud verder uit te besteden aan Sam Erades.

Gemeente en Rijk

De gemeente Leiden heeft ons 'lastig gevallen' met de verplichting om een huurdersvergunning aan te vragen. De rijksoverheid heeft in 2025 de Wet Betaalbare Huur ingevoerd waardoor meer woningen in het gereguleerde puntensysteem vallen. We hebben aan mevrouw M. Rudolphus gevraagd om elke woning opnieuw in te delen op het aantal punten.

Het huurprijzenbeleid is door de gewijzigde regelgeving aangepast. Met 85%, in plaats van 80% van de redelijk maximale huur, blijven we woningen in het sociale segment verhuren. Het bestuur heeft besloten om de twee grote hoekwoningen in de toekomst buiten het sociale segment te houden en mogelijk in de vrije sector te verhuren.

Onderhoud en vernieuwing

De warmwatervoorziening via een ringleiding is in het afgelopen jaar geheel vernieuwd. Elke bewoner heeft een elektrische boiler van 80 liter 'om niet' gekregen. Vanaf september jl., wordt er in de verrekening van de servicekosten € 14,- per maand berekend voor het gebruik van de boiler. Het watergebruik wordt door elke bewoner rechtstreeks afgerekend met Dunea. Per saldo verwachten we dat de bewoners financieel voordeliger uit zijn met dit individuele warmwatergebruik. De warmte-terugwinning blijkt in de monumentale woningen geen succes. Besloten is om voortaan weer de klassieke ventilatie toe te passen. Inmiddels zijn er 18 woningen verduurzaamd. Voor de verdere toekomst op het gebied van energie heeft het bestuur advies gevraagd aan het bureau Groene Grachten. De bestaande ringleiding met twee ketels kan in 2028

vervangen worden, maar we wachten nog met een besluit over de wijze waarop we deze vervanging willen uitvoeren. Het advies van Groene Grachten beschouwen we als een startpunt voor toekomstige energie-besluiten.

De regentenkamer is voorzien van een alarmsysteem. De ruimte is in 2025 tweemaal verhuurd voor een officiële trouwplechtigheid en voorts meerdere keren voor een extern gebruik tbv kleine vergaderingen. Tenslotte is de Regentenkamer toegankelijk geweest voor de jaarlijkse hofjesconcerten.

Bewoners

Met vijf mutaties hebben we in 2025 een ongewoon groot aantal mutaties in één jaar. Twee woningen zijn toegewezen aan zittende bewoners waardoor het totaal aantal steeg naar zeven mutaties, waarvan er één mutatie overloopt naar 2026. Het jaarlijkse overleg tussen bestuur en bewoners is door 19 bewoners bezocht. Het bestuur heeft in dit jaar acht maal een bewonersbrief verzonden. De veranderingen in de regelgeving en de start met individuele boilers zijn de belangrijkste onderwerpen geweest.

Het bestuur van het Meermanshof op excusie in Dordrecht. V.l.n.r. achterste rij: Jan Landkroon, Peter van Swieten, Ton Overdijk, Leendert Jonker, voorste rij: John Olivier en Frits van Oosten.

