



AGENDA

Ledenvergadering Huurdersvereniging Leyhoeve Groningen

Datum: 16 november 2022, 15.00 uur

1. Opening
2. Verslag vorige ledenvergadering.
Bijgevoegd.
3. Verkiezing bestuursleden.
Toelichting:
Aftredend zijn -door verhuizing- Pieter Wagensveld, penningmeester en Marian Jansen. Vandaar de twee volgende voorstellen:
- rooster van aftreden:
Frits Boerema 2023, Pieter Wagensveld 2022, Jan Slotema 2022, Cily Zonsveld 2022, Jaap Schreuder 2024, Lien Colly 2024 en Marian Jansen 2024.
- vaststelling of er leden zijn die zich kandidaat willen stellen; **kandidaten kunnen zich verkiesbaar stellen tot 9 november 2022.**
- herbenoemen bestuursleden : Jan Slotema en Cily Zonsveld.
- benoemen twee nieuwe bestuursleden. Het bestuur kandideert daarvoor Anneke Hoek als lid en Jan Franssen als penningmeester.
4. Jaar/actieplan 2023.
Zie bijgevoegd concept.

5. Begroting 2023.

Voorgesteld wordt de begroting conform ons voorstel vast te stellen; daarmee stemt u tegelijkertijd in met het handhaven van de contributie op € 20,- op jaarbasis. Het concept van de begroting gaat hierbij.

6. Servicekosten.

Toelichting:

Een ieder heeft van de heer Frans Wouters, de algemeen directeur van de Leyhoeve, een uitgebreide toelichting gekregen over zijn voorstellen voor de servicekosten. Op 9 november heeft ieder de kans gekregen direct van de directie toelichting te krijgen op vragen die deze oproepen. Het bestuur heeft die informatiebijeenkomsten ook bijgewoond. Ter vergadering wordt geïnventariseerd op welke punten nog nadere onderhandelingen gewenst zijn.

7. Wat verder ter tafel komt/rondvraag.

8. Sluiting.

Vanwege de toegenomen aantallen corona-gevallen beveelt het bestuur aan een mondkapje te dragen, omdat we met zo velen dicht bij elkaar zullen zitten.

VERSLAG LEDENVERGADERING D.D. 20 APRIL 2022.

1. Opening.

De voorzitter heet de leden welkom en staat stil bij degenen die ons in de afgelopen jaren zijn ontvallen. In het bijzonder noemt hij het voormalig bestuurslid Leny Kniesenburg en memoreert het vele werk dat zij gedaan heeft om de vereniging bij nieuwe bewoners bekend te maken.

Vier leden hebben zich schriftelijk afgemeld voor de vergadering; de opkomst is 62% van de leden.

2. Bevestiging van eerder schriftelijk genomen besluiten.

De vergadering besluit definitief in te stemmen met:

- benoeming van Frits Boerema tot voorzitter;
- (her)benoeming van Pieter Wagenveld en Lien Colly tot bestuurslid;
- benoeming van Cees van Ham tot lid van de kascommissie;
- de begroting 2021 en 2022, het jaarplan 2022;
- de voorgestelde herziening van het huishoudelijk reglement van de vereniging.

3. Vaststelling en goedkeuring jaarrekening 2021.

Lidy Benten vraagt zich af waar de bijdrage van de Leyhoeve is te vinden en wat de overige subsidies zijn.

De penningmeester geeft aan dat die bijdrage van de Leyhoeve een maximum te vergoeden bedrag is (afhankelijk van het aantal leden en bewoners) en is opgenomen onder overige subsidies. De penningmeester stemt in met het voorstel van Lidy van Benten dit in het vervolg niet subsidie, maar bijdrage Leyhoeve te noemen.

Henk Schür vraagt zich af of de bijdrage aan de woonbond wel gerechtvaardigd is; in ieder geval is die wel erg hoog.

Jaap Schreuder geeft aan dat wij voor veel vraagstukken, zeker ook m.b.t. de servicekosten steunen op adviezen van de Woonbond, die daarnaast diverse symposia organiseert om ledenorganisaties bij te scholen. Daarvan wordt ook gebruik gemaakt.

Cees van Ham leest het rapport van de kascommissie voor met als conclusie dat het geheel in orde wordt bevonden en décharge kan worden verleend.

De vergadering besluit aldus.

De kascommissie beveelt overigens aan in de volgende jaarrekening twee uitgavenposten anders te benoemen: cadeau=cadeau voor de leden en de post diversen opsplitsen. De penningmeester neemt deze suggesties over.

4. Jaarverslag 2020/2021.

Het jaarverslag wordt zonder commentaar goedgekeurd.

5. Actuele ontwikkelingen.

- Servicekosten.

De voorzitter gaat uitvoerig in op de gang van zaken rond de vaststelling van wat nu servicekosten zijn en hoeveel hiervan moeten worden doorberekend aan de huurders. Dit alles nadat enkele huurders in Tilburg bezwaren tegen de berekening aan de rechter hadden

voorgelegd. Dit moet wel leiden tot een nieuwe opsomming van servicekosten die echter evenzeer voor Groningen van belang is; om die reden voert de directie hierover uiteindelijk ook met de HV Groningen regelmatig overleg. De rechter heeft inmiddels een tweede tussenvonnis gewezen, maar een definitieve uitspraak kan nog lang op zich laten wachten. Het overleg zal daarom voortgezet worden. Belangrijke bespreekpunten zijn de kosten voor de huismeester en de receptie. Ondertussen laat ook de afrekening over 2020 op zich wachten; hiertegen is juridisch weinig te doen al kan een in gebreke stelling worden gezonden. Vanuit zaal 3 wordt geopperd dat genoemde bespreekpunten onder de horeca vallen; kosten hangen ook van de betreffende CAO af. De voorzitter geeft aan dat dit onjuist is: deze kosten vallen onder de BV Leyhoeve. In dezen hebben wij niets te maken met de CAO voor de horeca.

- De voorzitter meldt dat aan het bestuur een huishoudelijk reglement c.q. huisregels zijn voorgelegd door Milou. In de huurcontracten is opgenomen dat dit een bijlage van het huurcontract is, hetgeen tot nu toe niet geleid had tot een bijgevoegd huishoudelijk reglement. Het bestuur heeft inmiddels stevige kritiek uitgeoefend op de tekst. Deels omdat er elementen instaan die al in de huurovereenkomsten staan, maar belangrijker nog: er staan ook veel regels in die betrekking hebben op het privé domein van de bewoners (gebruik garageplaatsen, verbod op drugs of overmatig alcoholgebruik bijv. Ter illustratie wordt de laatste bladzijde voorgelezen, waarin onder meer registratie van "overtredingen" en de oproep deze te melden zijn opgenomen.

Over het geheel zal verder overleg plaatsvinden met Milou. Het is de bedoeling dat de uiteindelijke tekst aan de bewoners zal worden voorgelegd.

- restauratieve bijdrage: deze bijdrage, inmiddels verhoogd en per persoon berekend is voor bestuur én leden een blijvende ergernis. In principe behoort de horeca kostendekkend/winstgevend te worden uitgevoerd, zónder bijdrage van de huurders. Het uiteindelijke doel is de restauratieve bijdrage af te schaffen. Een uitgebreide notitie met voorstellen dit te veranderen is besproken met de directie, maar tot nu toe zonder resultaat.

6. Rondvraag.

- *Mw. Leemhuis* wijst op de moeizame uitstap uit taxi's en auto's omdat de stoep zo hoog is. *Nine van Bruggen* is lid van een gemeentelijke werkgroep voor de wijk en meldt dat er binnenkort een bijeenkomst wordt georganiseerd in De Leyhoeve ter informatie, mét een folder. De werkgroep waaraan zij deelneemt komt op 10 mei weer bijeen. *Nine* zegt toe wat informatie over haar werkgroep aan te zullen leveren voor Leyhoevenieuws of bewonersberichten.

- *Paul van Reijen* spreekt er zijn ongenoegen over uit dat Milou niet aanwezig is. De voorzitter zegt dat zij het wel kon weten dat de ledenvergadering zou plaatsvinden, maar ter verontschuldiging noemt hij ook dat Milou (en Camiel) pas in een heel laat stadium een uitnodiging hebben ontvangen.

- *Geesje Postma* noemt haar ervaringen vanuit een vereniging van eigenaren (VvE), maar de voorzitter zegt dat dit hier anders ligt omdat we een geen VvE maar een huurdersvereniging zijn.

7. -*Margreet* stelt het parkeren van auto's van bezoekers aan de orde. Dat is nog steeds een probleem. De voorzitter meldt dat het grasveld tegenover de Leyhoeve hiervoor niet gebruikt kan worden omdat daar een woonbestemming op ligt.

- Op vragen over de zorgverlening geeft bestuurslid zorg Marian Janssen informatie over het overleg dat over de zorg wordt gevoerd en met name over de hoge verwachtingen die zeker in het begin gewekt zijn over de zorgverlening. Het streven is dat Leyhoeve komt met concrete afspraken over de zorg en het zo goed mogelijk aangeven van de zorgmogelijkheden en de grenzen van de zorg.

De te snelle doorstroming van personeel noemt zij als een extra probleem.

Mw. Leemhuis noemt daarnaast dat in de nacht personeel bij de cluster moet blijven en niet op een noodoproep kan reageren.

- *Popko Dijkema* stelt -met enige aarzeling- aan de orde de oplopende gemiddelde leeftijd van de huurders, ook van de nieuwe huurders. Het sociale aspect van de bedoeling van De Leyhoeve komt hierdoor onder druk te staan. Er is al een minimumleeftijd en dus sprake van een vorm van leeftijdsdiscriminatie. Moet er niet ook een maximumleeftijd komen voor nieuwe huurders of in ieder geval een zwaardere toetsing op zelfredzaamheid?

De voorzitter geeft aan, dat dit zowel bij de leiding als bij het bestuur een punt van aandacht is. Op BV-niveau is er inmiddels een discussiedag aan gewijd (resultaat nog onbekend).

- Tenslotte. *Dhr Reitsma* spreekt onder applaus van de aanwezigen dank uit aan het bestuur voor alle inspanningen.

Daarna sluit de voorzitter de vergadering onder dankzegging aan de vrijwilligers die deze vergadering samen goed hebben laten verlopen.

AKTIE/JAARPLAN 2023

Eind-da-tum	Actie	Toelichting
April/ no-vember	Ledenvergaderingen voor- en najaar	Statutair voorgeschreven.
	Voortzetten regelmatig overleg met management.	Ongeveer eens per 2 maand overleg met de locatie-manager; overleg met directie waar nodig.
	Bekijken van de wenselijkheid van themabijeenkomsten	Is er vanwege corona tot nu toe niet van gekomen, moet alsnog.
	Vervanging of herbenoeming bestuursleden	Statutaire verplichting (zittingsperiode is max. drie + drie jaar).
maart	Evaluatie functioneren bestuur	Het verdient aanbeveling het functioneren van het bestuur zowel intern als met inbreng van de leden te evalueren.
	Adviseren /oordeel geven over servicekosten en energiekosten	Naar mag worden aangenomen zullen de berekeningen hiervoor wél voor 1 juni worden bekend gemaakt.
	Huurverhoging / huurovereenkomsten	Kritisch volgen beleid m.b.t. huurverhogingen en wijzigingen in de huurovereenkomsten.
november	Jaarbegroting 2024 opstellen	Statutair vast te stellen in de najaars-ledenvergadering
Februari	Jaarrekening 2022 afronden; verslag kascommissie	Statutair goed te keuren in de voorjaars-ledenvergadering mét een verslag van de kascommissie.
	Kritisch volgen en mede-vormgeven beleid rond veiligheid, brand en calamiteiten	
	Streven naar verdwijnen of verminderen van de restauratieve bijdrage.	Hierover is in 2021 een stevige discussie gevoerd, maar vooralsnog zonder het gewenste resultaat. Het blijft echter een punt van aandacht.
	Informatie aan de leden; uitbrengen van bewonersberichten/nieuwsbrief; introduceren nieuwe bewoners.	Het streven is de regelmaat van eens per 2 maand vast te houden en de aangepaste website haar informatieve functie nog beter te laten vervullen. Voortzetting van de kennismakingsgesprekken met nieuwe bewoners.

	<p>Afspraken vastleggen over eigendomsrechten en procedures rond onroerende goederen bij vertrek</p>	<p>Vanaf het begin is er bij de inrichting van woningen een schimmige procedure gevolgd t.a.v. in de woning aangebrachte onroerende goederen zoals vaste keuken, toiletten e.d. Van een huurder die vertrekt wordt verwacht dat deze het appartement verlaat in de staat van oplevering (basisinrichting). Maar onroerende goederen worden (wettelijk gezien) onderdeel van het appartement en dus eigendom van de verhuurder. Hoe hiermee om te gaan?</p>
--	--	--