

VERSLAG

Ledenvergadering vereniging van huurders Leyhoeve Groningen

Datum: 19 april 2023.

Aanwezig zijn naast het bestuur (m.u.v. Jan Slotema) 109 huurders, d.i. 58% van de leden.

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en geeft eerst het woord aan Cily, die de overleden Joop Walters, als initiatiefnemer van de huurdersvereniging, gedenkt (volledige tekst aan het eind opgenomen). Verder brengt hij ter kennis dat onlangs overleg met de Woonbond heeft plaatsgevonden over de servicekosten; zij hebben gisteren advies uitgebracht met verwijzing naar twee uitspraken, van de kantonrechter en van de huurcommissie. Bestudering van dit advies kon nog niet plaatsvinden.

2. Ingekomen stukken en mededelingen.

De voorzitter meldt welke leden bericht van verhindering hebben gestuurd.

De voorzitter geeft verder de belangrijkste punten weer uit de brief van de heer van Wolfferen. Gelet op het persoonlijke karakter van de zaken die dhr. Van Wolfferen benoemt stelt de voorzitter voor deze in het overleg met het management aan de orde te stellen. Ten aanzien van de restauratieve bijdrage merkt hij op dat de discussie hierover heeft stilgelegen vanwege de discussies over de servicekosten, maar dat dit op de agenda blijft staan.

Tevens geeft hij aan dat nu ook voor woningen met blokverwarming een tegemoetkoming in de energiekosten aanstaande is. De directie van de Leyhoeve zal de benodigde aanvraag doen als dat na 25 april mogelijk wordt.

3. Verslag vergadering 16 november 2022.

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

N.a.v.: Lidy Bente (268-8) wijst op de in november gestelde vraag over de stoelen bij de leesruimte en noemt de stoelen die bij de pizzeria staan. Milou reageert dat die stoelen óf van de huisarts óf van de pizzeria zijn en niet zomaar kunnen worden verplaatst. Maar een deel van de stoelen is al vervangen door stoelen met armleuningen en bij vervanging wordt daar nu steeds rekening mee gehouden. Marli Vroom (268-3) : er staat in het verslag dat het niet duidelijk is hoe het zit met de verwarming/koeling; voor haar is dat nog steeds zo. De voorzitter meldt dat hierover een nieuwsflits is uitgegaan waarin staat dat de koeling in de winter voor het hele gebouw wordt uitgezet. Per 1 april staat het weer aan.

Mw. Groenman (260-13) vraagt zich af of er nog iets gedaan is met de opmerking van mw. Hanselman over de onderlinge solidariteit t.a.v. de servicekosten. De voorzitter antwoordt dat dit steeds een onderdeel van de onderhandelingen is geweest.

4. Jaarverslag 2022.

Het jaarverslag 2022 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Jaarrekening 2022.

De voorzitter geeft eerst de kascommissie (Cees van Ham en Joop Dollekamp) het woord.

De kascommissie geeft aan de boeken begin april te hebben gecontroleerd en daarover geen opmerkingen te hebben. Zij stelt de ledenvergadering daarom voor de jaarrekening goed te keuren en de penningmeester onder dankzegging décharge te verlenen.

Popko Dijkema (268-1) vraagt zich nog af of het juist is dat Leyhoeve de lidmaatschapskosten van de Woonbond betaalt. Het bestuur bevestigt dat. Het is een kwestie van declareren.

Nine van Bruggen wijst op de kosten voor de website. Maar bij het bekijken van de website blijkt er allerlei verouderde informatie op te staan. De voorzitter geeft aan dat Karel Roos de website heeft beheerd maar om gezondheidsredenen er mee op moet houden. Karel klaagde er terecht over dat hij onvoldoende door het bestuur "gevoed" werd met de nodige informatie. Het bestuur besloot daarop de website nog tot de najaarsvergadering in stand te houden en deze actueler te houden. In de volgende vergadering kan dan bezien worden of dit het gewenste resultaat heeft gehad. Joop Dollekamp is bereid gevonden als beheerder op te treden. Nine biedt zich eveneens aan hierbij behulpzaam te zijn.

Hierna concludeert de voorzitter dat de jaarrekening conform is vastgesteld.

6. Servicekosten.

De voorzitter schets de contouren waarbinnen de discussie plaats kan vinden: het bestuur verdedigt niet het voorstel van de Leyhoeve maar hoopt vanuit deze vergadering te horen wat de vervolgstappen moeten zijn.

Geesje Postma (262-1): ik stel voor het stemmen zoals Leyhoeve dat vraagt, even uit te stellen.

Jouke Miedema (266-1): zie aan het eind ingevoegde tekst. Kort samengevat:

- Ergernis over de brief van de Leyhoeve;
- Ergernis over de plotselinge haast van de Leyhoeve;
- Grote ergernis omdat Leyhoeve dacht de huurders blij te kunnen maken met terugbetaling van het teveel betaalde, terwijl dat al jaren eerder had moeten gebeuren;
- Vraagtekens bij het gestelde dat er instemming van 70% van de huurders zou moeten zijn; dat geldt alleen bij beleidswijzigingen en daarvan is in dit geval geen sprake.
- Het is een raadsel waar de voorstellen voor de afbouw van receptie-uren opeens vandaan komen;
- Het antwoordformulier van Leyhoeve ziet er onprofessioneel uit.

Hij concludeert dat het bestuur moet adviseren niet akkoord te gaan met het voorstel van Leyhoeve. De vergadering applaudisseert.

Mw. Schreuder (270-14) vraagt zich af hoe de kostenverdeling voor de huismeester in elkaar zit. De overblijvende kosten worden naar rato van het vloeroppervlakte over de huurders verdeeld. Maar als zij de huismeester inschakelt, betaalt zij er toch al voor (los van de vloeroppervlakte)?

De voorzitter licht toe, dat allereerst de inkomsten (zoals een betaalde dienst van de huismeester) van de totale kosten worden afgetrokken. Wat dan nog overblijft aan ongedekte kosten wordt naar rato van de vloeroppervlakte door huurders betaald: bewoners én de commerciële en andere gebruikers/huurders (zoals zorg en de dokter etc.).

Siep van Rooijen (268-25) constateert dat de horeca, hoe uitgebreid ook opgezet, niet de revenuen opbrengt die gehoopt/verwacht waren. Wie moet dat nu betalen?

T.a.v. de receptie merkt hij op dat die wel nodig is vanwege de opvang van allerlei mensen (zwembad, toegang zorg etc.)

Verder vindt hij dat er een te kleine 'ontmoetingsruimte' is: in wezen alleen een grote tafel, wat stoelen en de bibliotheek.

De voorzitter wijst erop dat de restauratieve bijdrage zeker nog aan de orde zal komen evenals de receptie maar dat hij over de andere zaken geen goede reactie kan geven.

Geesje Postma (262-1) Deze vragen gewoon doorschuiven naar de directie?

Lidy Bente (268-8) : wat gebeurt er als de 70% instemming van huurders er niet komt?

De voorzitter: als deze vergadering met tenminste 70% akkoord gaat, dan is het voorstel van Leyhoeve aangenomen. De directie kan dan verder. Indien niet, dan moet de directie met een nieuw voorstel komen.

Jouke Miedema bestrijdt dat in dezen 70% instemming nodig is: dat geldt alleen bij nieuw beleid en daar is in dit geval geen sprake van. Nu worden de servicekosten van iedereen alleen maar opgehoogd tot het niveau van de laatste huurders.

Gerben Epema (262-36) bestrijdt de visie van Jouke Miedema: hij ziet de voorstellen vooral als een vereenvoudiging (en dus een beleidsverandering) die voor ieder geldt en hij beoordeelt dat als positief.

De voorzitter geeft aan dat de resultaten van de vergadering in de verdere besprekingen met de directie aan de orde komen.

Geesje Postma stelt voor de stembus te 'vergeten' totdat we uit alle problemen zijn. Door handopsteken lijkt de meerderheid het hier mee eens te zijn.

Henk Beukeveld (266-19) heeft al officieel gestemd. Wat nu? De voorzitter stelt voor de al uitgebrachte stemmen te vernietigen en gewoon met een schone lei te beginnen. Geesje Postma vraagt zich af of dat zomaar kan. De voorzitter zegt het aan de Leyhoeve te zullen doorgeven.

Dhr Wassenaar (266-6) stelt dat hem volstrekt onduidelijk is hoe nu verder. Wat gebeurt er verder met de waarde van de al uitgebrachte stemmen? De voorzitter stelt voor de doos niet meer te plaatsen; dit antwoord stelt dhr. Wassenaar tevreden.

7. Contacten met Woonbond.

De voorzitter verwijst naar zijn korte toelichting in het begin van de vergadering.

8. Rondvraag.

Nine van Bruggen meldt dat op 26 april weer een bijeenkomst wordt georganiseerd door de gemeente om een ieder te betrekken bij de ontwikkelingen in deze buurt.

Verder bedankt zij het bestuur (onder applaus van de zaal) voor al het gedane werk.

Siep van Rooijen (268-25) roept in herinnering welke klachten in de vorige vergadering naar voren kwamen met betrekking tot de toegankelijkheid van de liften, het opengaan van de deuren bij de liften. Ook de plaatsing van een tillift in het zwembad wordt nogmaals bepleit.

De hellingbanen laten eveneens te wensen over. Een architectonische fout. Hoe dit op te lossen? ook de op de stoep parkerende auto's vormen voor hem een probleem.

Geesje Postma maakt hierbij de opmerking dat de vraag gesteld moet worden wie alle aanpassingen moet betalen? Worden die in de servicekosten opgenomen?

Dhr. Wassenaar stelt het gebrek aan een geldautomaat aan de orde. Milou stelt hem teleur: hierbinnen kan iedereen met pin betalen. Voor het overige kan men in de Jumbo terecht voor contant geld. In uitzonderingsgevallen kan een huurder wel eens contant geld opnemen bij de Leyhoeve.

Dhr. Wassenaar: wie zorgt er voor dat er voldoende geld in het kistje zit? De voorzitter : dat is een zaak van de horeca.

Onder applaus bedankt de voorzitter alle vrijwilligers die het bestuur hebben ondersteund en vervolgens sluit hij de vergadering.

Bijlage: Opmerkingen van Jouke Miedema.

Persoonlijk gaf het mij geen prettig gevoel dat verhuurder - wetende dat een week later een vergadering van de HVLG zou plaatsvinden - een dergelijke brief heeft menen te kunnen uitbrengen. Verhuurder zou kunnen refereren aan het ultimatum dat haar door de HVLG gesteld was, maar ook dat ultimatum was al weer met ruim een maand gepasseerd, dus dat kan haar handelwijze niet excuseren.

2. Evenmin prettig was mijn indruk, waarom verhuurder nu opeens zo'n haast had, er daarbij volkomen aan voorbij gaand dat zij de HVLG immers nog steeds nadere stukken moet aanleveren over de onderbouwing van de opgevoerde servicekosten, zodat de rechtmatigheid van die kosten kan worden besproken, gecontroleerd en vastgesteld.

3. Het minst prettig was bij mij echter de indruk dat door deze haast verhuurder mogelijk dacht de mensen (haar huurders) "blij" te kunnen maken met een snelle terugbetaling van kosten die die huurders NOTA BENE al jaren te veel betaald hebben. Vrij vertaald gaf het mij de indruk van " huurders, let niet op waar je huurdersvereniging voor gaat,

ga akkoord met wat wij willen en - als jullie dus niet zeuren - kun je met het te veel betaalde geld van 't zomer ook nog lekker op vakantie".

4. Ook viel mij op het kennelijke belang van die 70 o/o-norm. Ik weet dat je dergelijke "bij gekozen meerderheid"-normen juridisch mag gebruiken wanneer een organisatie haar beleid wil veranderen, maar waar het hier om gaat is natuurlijk geen beleid. Hier gaat het gewoon om een éénmalige handeling en lijkt het gewoon een poging van verhuurder om meer inkomsten te genereren. Dit door gelijkschakeling van alle servicekostenposten voor elke huurder, maar dan wel naar het hoogste niveau, dus op basis van haar laatste met nieuwe huurders gesloten huurcontracten. Dat het hier niet om beleid gaat blijkt ook al uit het feit dat verhuurder van dergelijk vermeend beleid ook nooit gewag maakte. Onze huurvereniging moest er immers zelf achter komen dat er steeds uitgebreidere huurcontracten op het punt van o.a. de servicekostenposten in omloop kwamen. De in de tijd steeds verdere opschaling van de servicekostenposten kan ik dan ook niet anders zien dan passend in het spel van "vraag en aanbod" dat verweerder - op zich overigens niet verwijtbaar - speelt. Vergelijk bijvoorbeeld de kosten van een parkeerplaats in de kelder vergeleken bij 5 jaar geleden.

5. Dan de voorgestelde afbouw van de receptie-uren. Het is voor mij een raadsel waar dit voorstel opeens vandaan komt en al helemaal hoe dit past in het "unieke Woonlandschap" waar verhuurder het altijd graag over heeft. Ik dacht dat dat "unieke" er nu juist ook in zat dat aan de bewoners middels die receptie een optimaal welzijn wordt geboden.

6. Tenslotte moet mij van het hart hoe weinig professioneel het bij de brief gevoegde antwoordformulier bij me overkwam. Als je met zgn. "aankruisrondjes" werkt, dan spreekt het natuurlijk voor zich dat je dan een rondje gebruikt voor "stemt in met het voorstel" en vervolgens een rondje voor "stemt niet in met het voorstel".

Het lijkt me al met al voor de hand liggend dat uw Bestuur ons zal adviseren het bij de brief van 11 april van verweerder gevoegde

aanmeldformulier voorsnog niet in te vullen en bij verhuurder in te leveren”.

aanmeldformulier