



HUURDERSVERENIGING KKZ DEN HAAG
Kijkduinsestraat, Katwijkse- en Zandvoortselaan



Verslag van de Algemene Ledenvergadering van de Huurdersvereniging KKZ Kijkduin

Zaterdag 14 september 2024

16.00-16.15

In de tenten op ons parkeerterrein

1. Opening en vaststelling agenda

Carla Meeuwisse opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom op deze bijzondere locatie. Zij geeft aan dat deze bijeenkomst alleen de Algemene Ledenvergadering betreft.

Binnenkort worden er op de plek van de huidige vergadering twee bankjes en een tafel geplaatst, waar de bewoners met elkaar een praatje kunnen maken. Bij de in gebruik neming hiervan zal Schep Vastgoed voor een feestelijke aankleding zorgen. Het bestuur vond twee bewonersborrels vlak achter elkaar wat veel.

2. Wijziging van de statuten van de huurdersvereniging Kijkduinsestraat, Katwijkse-en Zandvoortselaan (hv KKZ)

Door het in werking treden van de WBTR (Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen) is het noodzakelijk dat onze statuten worden aangepast. Deze aanpassing is bedoeld om onverantwoordelijk financieel beheer, wanbestuur, misbruik van positie en andere ongewenste activiteiten binnen besturen van verenigingen, stichtingen en coöperaties te voorkomen.

De vergadering is overeenkomstig de statutaire bepalingen voorgezeten door C. Meeuwisse, voorzitter van de huurdersvereniging KKZ

De voorzitter wijst J. Kommer, secretaris van de huurdersvereniging KKZ, aan voor het maken van de notulen.

De voorzitter constateert dat de oproeping en agendering geldig hebben plaatsgevonden en dat daarom de geagendeerde besluiten met inachtneming van de wettelijke en statutaire vereisten, rechtsgeldig genomen konden worden. De voorzitter deelt de vergadering mede dat de bestuurders van de vereniging in de gelegenheid zijn gesteld over de in de vergadering te nemen besluiten te adviseren.

De voorzitter stelt onder andere de volgende voorstellen aan de orde:

1. de statuten van de vereniging te wijzigen overeenkomstig het concept opgesteld door Core Notariaat B.V. (zie bijlage 1);

2. elk lid van het bestuur van de vereniging, alsmede iedere (kandidaat-)notaris en medewerker verbonden aan Core Notariaat B.V., zo tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen de akte van statutenwijziging te tekenen;

3. dat een uittreksel van de notulen van de vergadering meteen door de voorzitter en de secretaris afgegeven kan worden voor zover het deze 3 besluiten betreft.

In de vergadering zijn 20 van de 48 leden aanwezig en daarmee is het vereiste twee/derde van het aantal leden wat nodig is voor een statutenwijziging niet aanwezig.

Hierdoor kan geen besluit tot wijziging van de statuten worden genomen.

3. Sluiting van de vergadering

Verslag van de Algemene Ledenvergadering tevens Jaarvergadering 2024 van de Huurdersvereniging KKZ Kijkduin

Zaterdag 14 september 2024

16.15 – 17.30

In de tenten op ons parkeerterrein

1. Opening, vaststelling agenda en mededelingen
Carla Meeuwisse opent de vergadering. De agenda is akkoord. Er zijn geen mededelingen.
2. Ingekomen stukken
Er zijn geen ingekomen stukken.
3. Wijziging van de statuten van de huurdersvereniging Kijkduinsestraat, Katwijkse-en Zandvoortselaan (hv KKZ)

In de voorgaande Algemene Vergadering op 14 september 2024 is geen besluit genomen over de gewijzigde statuten, omdat het volgens de huidige statuten vereiste aantal leden niet aanwezig was. Conform de huidige statuten kan in een volgende Algemene Vergadering dan een besluit worden genomen met twee/derde van stemmen van de aanwezige leden.

De vergadering wordt overeenkomstig de statutaire bepalingen voorgezeten door C. Meeuwisse, voorzitter van de huurdersvereniging KKZ

De voorzitter wijst J. Kommer, secretaris van de huurdersvereniging KKZ, aan voor het maken van de notulen voor dit onderdeel van de agenda.

De voorzitter constateert dat de oproeping en agendering geldig hebben plaatsgevonden en dat daarom de geagendeerde besluiten met inachtneming van de wettelijke en statutaire vereisten, rechtsgeldig genomen konden worden. De voorzitter deelt de vergadering mede dat de bestuurders van de vereniging in de gelegenheid zijn gesteld over de in de vergadering te nemen besluiten te adviseren.

De voorzitter stelt onder andere de volgende voorstellen aan de orde:

1. de statuten van de vereniging te wijzigen overeenkomstig het concept opgesteld door Core Notariaat B.V. (zie bijlage 1);

2. elk lid van het bestuur van de vereniging, alsmede iedere (kandidaat-)notaris en medewerker verbonden aan Core Notariaat B.V., zo tezamen als ieder afzonderlijk, te machtigen de akte van statutenwijziging te tekenen;

3. dat een uittreksel van de notulen van de vergadering meteen door de voorzitter en de secretaris afgegeven kan worden voor zover het deze 3 besluiten betreft.

Er is een stemming gehouden over het besluit de huidige statuten te wijzigen conform het voorliggende voorstel. Alle aanwezige leden stemden vóór, waardoor tot wijziging van de huidige statuten is besloten.

4. Verslag Algemene Ledenvergadering 2023.

Het verslag van de jaarvergadering van mei 2023 is door het bestuur goedgekeurd. Eenmaal is in het verslag sprake van 2022. Dit moet 2023 zijn. Met deze wijziging wordt het verslag vastgesteld.

5. Jaarverslag van het bestuur van de HV KKZ over 2023.

Het jaarverslag is door het bestuur goedgekeurd op 24 augustus 2024. In dit verslag wordt onder andere aandacht besteed aan het overleg met onze verhuurder Schep Vastgoed (SVg). Het verslag wordt vastgesteld.

6. Financieel verslag 2023

Het financieel laat een tekort van € 286,24 zien. Belangrijke reden was de vrij uitbundige maar uiterst gezellige burenborrow vorig jaar. Ook de (wel zeer gewaardeerde) kerst attentie telt aan. Gezien het kapitaal dat de vereniging heeft is dit naar de mening van het bestuur geen probleem.

Het verslag en het kleine tekort worden goedgekeurd.

7. Verslag kascommissie

Het financieel verslag met voor 2023 met de bijbehorende documenten zijn door de (kas)commissie, bestaande uit Mevrouw J. Steijn en de heer H. Jehee,

beoordeeld. De commissie heeft geen onregelmatigheden gevonden en adviseert de penningmeester decharge te verlenen.

7. Decharge penningmeester 2023

Het bestuur verzoekt aan de Ledenvergadering om de penningmeester decharge te verlenen. De Ledenvergadering is akkoord.

8. Decharge bestuur over 2023

Op basis van het jaarverslag van het bestuur en de decharge van de penningmeester wordt door de Ledenvergadering aan het bestuur decharge verleend over 2023.

9. Begroting 2024

Het bestuur legt aan de Ledenvergadering de begroting voor 2024 voor. Deze begroting komt overeen met de afrekening van 2023. De bedragen van de uitgaven zijn iets verlaagd, waardoor weer een positief resultaat geboekt zal kunnen worden.

De bijdrage van Amvest/Schep is gebaseerd op het aantal woningen van ons complex en niet op het aantal leden.

10. Actieplan/speerpunten bestuur 2024

De speerpunten voor 2023 blijven grotendeels doorlopen in 2024. Wel is de aanvraag voor de subsidie blokverwarming in 2023 aangevraagd, toegekend en betaald aan de huurders.

Het bestuur heeft voor 2024 voor het overleg met onze verhuurder Schep Vastgoed een aantal punten als speerpunten benoemd.

1. Het tot uitvoering brengen van het onderzoek naar de verwarmingsinstallatie voor duidelijkheid te krijgen over de installatie wat wel en wat niet goed is met als doel vermindering van gasgebruik en verbetering van de metingen van het gebruik. Schep onderzoekt de mogelijkheden.

2. Betrokken blijven bij de plannen en uitvoering van de verduurzaming van het complex. Het bestuur denkt aan externe begeleiding van de bewoners voor de betrokkenheid.

3. Het bestuur heeft Schep Vastgoed verzocht de situatie op ons parkeerterrein te verbeteren: er zijn teveel bewoners die illegaal een tag hebben of hun tag onjuist gebruiken. Er staan teveel auto's op het parkeerterrein. Schep onderzoekt welke mogelijkheden er zijn, want zij erkennen dat de huidige situatie ergernis oplevert.

4. Aanbrengen van veilige meterkasten (aardlekschakelaars) en indien gewenst klokjes voor gebruik van laag tarief stroom voor de boilers. De installateur heeft van Schep opdracht gekregen voor deze aanpassing.

Het bestuur vraagt aan de leden of zij akkoord gaan met deze speerpunten.

In de vergadering werd aangegeven dat wat betreft de verwarming de nadruk moet liggen op de torenhoge uitschieters bij sommige radiatoren. Wat betreft het parkeren werd aangegeven dat een systeem waarbij er per tag echt maar een auto op het parkeerterrein wordt toegelaten de gastvrijheid zal beperken.

Met deze aandachtspunten gaat de vergadering akkoord.

11. Benoemingen bestuur

De huidige bestuursleden zijn op basis van de oude statuten voor twee jaar benoemd in 2022. Zij stellen zich weer beschikbaar voor een volgende periode, maar op basis van de nieuwe statuten worden zij nu benoemd voor drie jaar. Het De vergadering is akkoord met deze benoemingen. Het bestuur heeft een kandidaat voor het penningmeesterschap, maar deze persoon is op dit moment nog niet beschikbaar. Jan Kommer blijft tijdelijk penningmeester.

12. Kascommissie

Voor de beoordeling van de financiële stukken van 2024 is er weer een kascommissie nodig. Henk Jehee blijft beschikbaar. Leo Groenewegen stelt zich als tweede lid beschikbaar.

13. Afrekening servicekosten

Bij de behandeling van de speerpunten 2024 is dit onderwerp reeds besproken.

14. Voortgang verduurzaming.

Bij de behandeling van de speerpunten 2024 is dit onderwerp reeds besproken.

15. Website

Het programmeringssysteem voor onze website (Wordpress PHP 7.4) is verouderd en moet worden vervangen door een nieuwe versie. Deze overgang gaat bijna 800 euro kosten. Zonder deze aanpassing zal de website per 1 januari 2025 niet meer goed functioneren, omdat de oude versie niet meer wordt ondersteund.

Het bestuur vindt dit bedrag (te) hoog.

Alex Swarte geeft aan dat hij bereid is de website te vernieuwen en te onderhouden als vrijwilliger. De vergadering neemt dit aanbod met luid applaus aan.

16. Rondvraag

Er zijn klachten over Verschoor. Er wordt slecht en onbeleefd gereageerd op klachten. De uitvoering van de werkzaamheden is ook niet altijd optimaal. Carla Meeuwisse neemt dit op met Schep Vastgoed.

Irene Hoogland vindt dat ze teveel betaald voor haar parkeerplaats. De prijs van de parkeerplaatsen zijn niet allemaal gelijk. Dat wordt veroorzaakt door de huurprijs bij aanvang van de huur. Verder is het helaas zo dat er geen overheidsvoorschriften zijn over de maximale huurprijs.

Ria Walraven vraagt zich af of er al wat bekend is over de niet aangekondigde huurverhogingen. Schep is aan het zoeken in hun digitale brieven. Jan Kommer zal hier bij Schep naar blijven vragen.

Het groenonderhoud van Engelsman stemt niet tot tevredenheid. Weinig klantgericht, onbeleefd. Ook de bakken worden slecht aangepakt. Het bestuur zal dit aankaarten met Schep Vastgoed.

De plafond bij de tochtdeuren zijn eindelijk schoongemaakt.

De nummers van de parkeerplaatsen vervagen nu al weer. Er is dus slechte verf gebruikt. Schep heeft dit ook geconstateerd en gaat er achteraan.

Er zijn muizen gesignaleerd. De zwarte dozen buiten worden door Rentokil niet goed onderhouden. Een van de medewerkers van Rentokil beweerde bij een bewoner dat zij geen contract met Schep hebben. Bestuur geeft aan dat Rentokil in elk geval met grote regelmatig langskomt. De volgende keer zal Jan Kommer de zwarte dozen bespreken met Rentokil. Ook zal bij Schep nagegaan worden of er wel of geen contract is.

17. Sluiting