



## NOTULEN

Onderwerp:	Jaarlijkse algemene ledenvergadering	
Kenmerk:		
Status:	Concept	
Datum:	17 april 2013	
Aanvang:	20.00 uur	
Locatie:	<b>Wijkcentrum Essesteijn</b> Elzendreef 10 Voorburg	
Aanwezig namens het bestuur:	H. Nelck J. Bijl Mw. M. Vermij O. Schauten G. Elshove	Voorzitter Penningmeester Secretaris Lid bestuur Lid bestuur ( webmaster)
Aanwezig namens de bewoners:	R. van der Burg S. Soede A. de Ling E.D. Pijl J. Leliveld S.P. Oudshoorn E.A. Polman W. Sorgdrager	
Gast:	Mw. S. Lieon, Woonbond	
Afwezig met kennisgeving:	Mw. Hulsbergen Mw. Akkermans T. Doppenberg	
Notulist:	Mw. M. Vermij	



## 1. Opening en vaststellen agenda

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

Speciaal welkom voor mevrouw Saskia Lieon van de Woonbond. Mevrouw Lieon zal het onderwerp behandelen over de plichten bij oplevering van woningen, zowel van de huurder als van de verhuurder.

Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De dames Soede en Pijl zullen om 21.00 de vergadering verlaten.

## 2. Spreker mevrouw Lieon

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Lieon.

Mevrouw Lieon laat een power-point presentatie zien met 7 meest gestelde vragen over het zelf aanbrengen van veranderingen in de woning en wat daarvan de consequenties zijn bij verhuizing.

Vragen die behandeld worden zijn o.a.:

- Heeft de verhuurder toestemming nodig van de verhuurder om bijvoorbeeld een nieuwe keuken te plaatsen?  
*Voor veranderingen in de woning die de verhuurder niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan maken heeft de huurder altijd schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.*
- Is de verhuurder dan zelf aansprakelijk voor het onderhoud voor de zelf aangebrachte keuken.  
*Ja, de verhuurder mag schriftelijk afspreken dat de huurder verantwoordelijk is voor het volledige onderhoud van de verandering.*
- Heeft de verhuurder het recht de zelfgeplaatste keuken weg te breken bij verhuizing?  
*Ja dat mag. Onder voorbehoud dat er een vergelijkbaar keukenblokdat er stond weer wordt teruggeplaatst.*
- Heeft de huurder recht op vergoeding van de verhuurder als hij de zelf geplaatste keuken laat zitten.  
*Ja dat kan. Als blijkt dat de huurder de gemaakte kosten voor de verandering nog niet heeft terug kunnen verdienen. Bovendien moet de verandering daadwerkelijk voordeel opleveren voor de verhuurder.*
- Heeft de huurder het recht om de zelf geplaatste keuken ter overname aan te bieden aan de volgende huurder?  
*Alleen als de verhuurder hiermee akkoord gaat.*
- De huurder verlaat de woning. Wat moet hij verwijderen?  
*In ieder geval lambriseringen, gaten en scheuren in de muren, kapotte deuren vervangen en fel gekleurde muren en houtwerk in een lichte kleur achter laten.*

De voorzitter deelt mee dat momenteel Vesteda procedeert met een oud huurder over de kosten die Vestda heeft berekend om de woning weer in juiste staat terug te brengen.

Het stuk "Zelf klussen en oplevering van de woning bij verhuizing" zal op de website worden geplaatst.

De voorzitter bedankt mevrouw Lieon voor haar duidelijke presentatie over de plichten bij oplevering van woningen, zowel van de huurder als van de verhuurder en het beantwoorden van de vragen door de leden gesteld.

## 3. Ingekomen stukken

De voorzitter deelt mee een bericht van verhindering te hebben ontvangen van mevrouw Hulsbergen en mevrouw Akkermans.

De voorzitter informeert de vergadering dat op 2 april jl. een brief is gestuurd aan Vesteda met het dringende verzoek om de huurverhoging voor de geliberaliseerde woningen voor de komende huurverhogingsperiode te bevriezen.



De extra Nieuwsbrief inzake Huuralarm heeft ruim 50 ondertekende protesten opgeleverd uit onze wijk, die doorgestuurd zijn naar de Woonbond. De Woonbond heeft alle protesten verzameld (ruim 60.000) en overhandigd aan de Commissie van Binnenlandse Zaken van de Eerste Kamer.

De afgelopen periode kreeg het bestuur veel vragen van de leden over de huurverhoging. Tijdens het Voorjaarsoverleg met Vesteda, welke onlangs is gehouden, "was er nog niets overbekend". Het bestuur houdt er ernstig rekening mee dat Vesteda in ieder geval gaat verhogen.

Vanuit de leden werd gesteld dat de puntenwaarderingstabel moet worden aangehouden. Als die door Vesteda niet wordt aangehouden dan individueel bezwaar maken.

Naar aanleiding van de verkoop van de huizen in de Appelgaarde wordt gevraagd hoe het zit met mogelijke betonrot in de Kwaaitaalvloeren.

De voorzitter antwoordt dat er in de Appelgaarde onderzoek naar is gedaan en dat er geen betonrot is geconstateerd.

#### 4. Mededelingen

De voorzitter deelt mee dat tijdens de pauze, net zo als voor aanvang van de vergadering, koffie en gebak wordt geserveerd. Na de vergadering is er gelegenheid voor een drankje.

#### 5. Notulen Algemene Ledenvergadering 2012

De voorzitter stelt voor om een korte leespauze in te lassen.

De voorzitter zegt de notulen per pagina te behandelen, zowel tekstueel als naar aanleiding van.

De notulen van de Algemene Ledenvergadering 2012 worden in zijn geheel, zonder wijzigingen van de aanwezigen, vastgesteld. Met dank aan de opsteller mw. Vermij.

#### 6. Jaarverslag 2012

De voorzitter stelt voor om een korte leespauze in te lassen.

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

Het Jaarverslag wordt goedgekeurd met dank aan de opsteller mw. Vermij.

#### 7. Jaarplan 2013

De voorzitter last een korte leespauze in.

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

De voorzitter last om 21.00 uur een korte pauze in. De vergadering wordt hervat om 21.10 uur.

#### 8. Financiën

##### a. Jaaroverzicht 2012

De penningmeester geeft een korte toelichting op het Jaaroverzicht. Het jaar is afgesloten met een voordelig resultaat. De publiciteitskosten zijn wat hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt door extra nieuwsbrieven en de eindejaars nieuwsbrief op wat luxer papier. De reservering Onvoorzien is ook iets hoger uitgevallen. Dit is veroorzaakt voor de aanschaf van 2 nieuwe Victor Veilig, aangezien de andere twee Victor Veilig "verdwenen" zijn. Zoals is te zien gaan de inkomsten achteruit. Hier is het verstandig om een bufferkapitaal aan te houden. Het aantal betalende leden is 90.

##### b. Kascontrole

De penningmeester deelt mee dat dit punt en 8.e vandaag niet aan de orde komen. De kascommissie heeft de kas nog niet gecontroleerd wegens ziekte van de heer Doppenberg en er is geen reserve kascommissie lid aangesteld. De heer Jutte heeft wel een verklaring afgegeven dat het



saldo correct aansluit met het saldo van 01.1.2013. De kascontrole en de decharge van het bestuur wordt volgend jaar gedaan.

**c. Verkiezing kascontrole commissie**

De penningmeester deelt mee dat de heren Doppenberg en Jutte bereid zijn gevonden om aan te blijven als lid van de Kascontrolecommissie.

De heer W. Sorgdrager is bereid gevonden om reserve Kascontrole commissielid te zijn.

**d. Begroting 2013**

De penningmeester deelt mee dat de begroting 2013 een negatief exploitatieresultaat laat zien.

De kosten achterban bestaan uit kosten voor de Alg. Ledenvergadering, Bestuur en activiteiten.

Vesteda draagt niet meer bij aan het lidmaatschap van de Woonbond en de kosten van de website.

**e. Verlening van décharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over het jaar 2012**

Dit punt wordt doorgeschoven naar volgend jaar.

**9. Terugkoppeling Voorjaarsoverleg Vesteda**

De voorzitter deelt mee dat op 4 april jl. het overleg met Vesteda heeft plaatsgevonden. Met betrekking op de op handen zijnde huurverhoging kon men ons niet nader informeren. Binnenkort worden alle huurders middels en brief geïnformeerd over de percentages die zullen worden toegepast.

Lopende klachten zijn besproken zoals het plaatsen van een bewakingscamera op het dak van een woning. Volgens Vesteda mag men niets op het dak plaatsen. Vesteda zal hier actie op ondernemen.

De klacht van de heer Sorgdrager over zijn burens die van de woning een mogelijk bedrijfspand maken zal nader worden onderzocht.

**Onderhoud woningen**

Het Bestuur heeft aangegeven dat het schilderwerk van de woningen in slechte staat verkeert en ook het voegwerk van de muurtjes laat los. Vesteda zegt hierover dat de bewoners dit kunnen melden via de site van Vesteda. Er wordt dan gelijk actie ondernomen.

Het onderhoud en schoonmaken van de daken staat gepland voor dit jaar.

Vanuit de leden is een vraag gekomen of er asbest in de woningen zit. Hierover volgt een discussie. De heer Van der Burg zegt dat in de jaren negentig alle asbest is verwijderd uit de woningen.

De penningmeester deelt mee dat de tender van de Kersengarde (verkoop naar andere eigenaar) niet doorgaat.

**11. Rondvraag**

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

**12. Sluiting**

Niets meer aan de orde zijnde bedankt de voorzitter de aanwezigen voor hun inbreng tijdens de discussie en nodigt hen uit voor een drankje.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.10 uur.