

## BEKNOPT VERSLAG:

### ALGEMENE LEDENVERGADERING BEWONERSVERENIGING DE GAARDEN

Datum: 02.04.2024

Locatie: Wijkcentrum Essesteijn, Elzendreef 10 te Voorburg

Aanvang: 20.00 uur

Aanwezig: **Bestuur:**

Voorzitter/secretaris: Edgar van de Brug,

Waarnemend penningmeester: Nico Willemse

Assessor: Margriet Vermij

Activiteitencommissie: Annelies Homminga

Huurderszaken: Nico Willemse

#### **Leden:**

Mw. Sjoukje Soede-Nelck, mw. Anny de Ling-v.d. Niet, mw. Liesbeth Polman, hr. Frank Cruts, hr. Frank v. Toen, mw. Saskia v.d. Geest, mw. Karen Visbeen, hr. Harry Visbeen, hr. Idsert Joukes, hr. Jurre Besuyen, hr. Duncan Hallesleben, mw. Eline Joor, hr. Peter Daniels, mw. Yolanda Beckers, mw. Dicky Doorn.

## WELKOM

### 1. Opening,

#### a. Welkom

De voorzitter opent de vergadering om 20.05 uur en heet de aanwezigen welkom.

Speciaal welkom aan mw. Sjoukje Soede-Nelck en geeft vervolgens het woord aan Margriet.

Margriet staat stil bij het overlijden van de oud-voorzitter Hans Nelck-Soede die afgelopen zomer na een kort ziekbed is overleden. Na dit In Memoriam wordt een moment van stilte in acht genomen om Hans te gedenken.

#### b. Vaststellen agenda

##### - *Ingekomen stukken*

Er zijn geen ingebrachte stukken

##### - *Ingebrachte agendapunten door leden*

Er zijn geen ingebrachte agendapunten door leden.

#### c. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

## TERUGBLIK 2023

### 2. Behandeling en vaststelling Jaarstukken 2023

#### a. Notulen Algemene Ledenvergadering 2023

Kleine typefout op pag.2. Kascommissie moet zijn Kascommissie.

***Het verslag wordt met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.***

b. Jaarverslag 2023 [Activiteitenagenda]

Het Jaarverslag is een chronologisch overzicht van alle activiteiten die in het afgelopen jaar zijn uitgevoerd door het bestuur.

Opmerking: de naam en het adres van Joanne Besuyen Gordijn staan verkeerd weergegeven in de Activiteitenagenda 2023.

***Het Jaarverslag wordt met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.***

c. Financieel overzicht 2023

Geen opmerkingen.

***Het Financieel overzicht 2023 wordt met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.***

d. Controle kascommissie 2023

Frank Cruts woordvoerder van de Kascommissie heeft samen met Frank van Toen op 31 januari 2024 de financiële verantwoording 2023 van de vereniging beoordeeld en is van mening dat het saldo van de bank per 31 december 2023 de financiële staat van de vereniging juist weergeeft.

e. Decharge Bestuur voor het gevoerde financiële beleid 2023

De Kascommissie adviseert de leden om de penningmeester Nico Willemse en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over 2023.

***De ALV verleent met algemene stemmen decharge van het bestuur inzake het gevoerde financiële beleid 2023.***

## VOORUITBLIK 2024 EN VERDER

### 3. Behandeling en vaststelling jaarstukken 2024

a. Jaarplan 2024

***Het Jaarplan 2024 wordt voor kennisgeving aangenomen.***

De voorzitter komt hier op terug bij ag.pnt. 4 Samenstelling bestuur.

b. Begroting 2024

***De Begroting 2024 wordt met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.***

i. Vaststelling contributie 2024 (12 Euro per jaar)

***De contributie voor 2024 wordt met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.***

### 4. Samenstelling Bestuur

Zoals de voorzitter al heeft aan gegeven bij het Jaarplan 2024 is de samenstelling gedurende het afgelopen jaar ongewijzigd gebleven. Dit houdt in dat Nico Willemse (commissie huurderszaken) nu ook waarnemend penningmeester is en dus een dubbele functie heeft, mede als de voorzitter die ook de functie van secretaris uitvoert. Dit legt een zwaar beslag op het bestuur. Graag zouden we wat meer ondersteuning van de leden hebben. Gedacht wordt aan korte opdrachtjes die weinig tijd in beslag zullen nemen maar voor het bestuur veel werk uit handen nemen. Het bestuur gaat zich hier nog verder over beraden en de leden op

de hoogte houden van de voortgang. Als bestuur gaan we voorlopig gewoon door.

a. **Opvolging Penningmeester**

Geen kandidaten gemeld.

b. **Opvolging Secretaris**

Geen kandidaten gemeld.

c. **Voortbestaan Bewonersvereniging De Gaarden Voorburg**

De voorzitter merkt op dat de vereniging een zeer professionele website heeft waar men heel veel op kan vinden. Helaas merken we dat daar toch niet veel gebruik van wordt gemaakt. Daarnaast hebben we natuurlijk ook de "socials" zoals de Gezelligheidsapp en de Wijkpreventie-app. Hiervan wordt veel gebruik gemaakt door de bewoners van de Gaarden. Vragen over mogelijke gebreken van de huurhuizen komen regelmatig voor, die niet bij ons terecht komen. Dat is jammer want het bestuur staat in direct contact met Vesteda en kan collectieve klachten bij Vesteda onder de aandacht brengen. Het ledenaantal loopt terug.

Voor meer ondersteuning kunnen we ook langs de huizen gaan. Maar daar hebben we toch ook wat meer vrijwilligers voor nodig. Misschien is het zoals het is en moeten we daar tevreden mee zijn. Er worden allerlei ideeën opgeworpen waar het bestuur wat mee kan doen. Geopperd werden bijvoorbeeld de suggesties om eventueel een BVDG app te maken om directer met de leden te communiceren en om wellicht commissies in te stellen.

De voorzitter sluit dit punt af met dat er op dit punt nog veel te doen is, door het bestuur maar ook gezamenlijk met de bewoners.

## 5. Vesteda

a. **Huurverhoging 2024**

Nico Willemse, Huurderszaken deelt mee dat de huurverhoging binnen de normen van het ministerie zijn gebleven. Voor de gereguleerde woningen als de geliberaliseerde woningen een voorgenomen huurverhoging van 4 %. Daar zullen we geen bezwaar tegen maken omdat het ministerie een ruimte biedt van tussen de 5,6 en 5,8%.

b. **Verkoop huizen Appelgaarde**

Vesteda heeft gemeld dat zij alleen huizen die vrijkomen van huurders gaan verkopen. De Vergadering vindt dit niet juist. Ook zittende huurders hebben recht op koop. **Nagekomen bericht:** zittende huurders in de Appelgaarde kunnen een verzoek tot koop indienen bij makelaar Esther Offringa ([esther@rottgering.nl](mailto:esther@rottgering.nl)), waarna de huurder een koop aanbieding krijgt.

Het grondwaterpeil

Tijdens de bouw van de Mall is het grondwater afgevoerd richting spoorlijn. Daardoor is het grondwaterpeil in onze wijk hoog komen te staan, waardoor veel overlast is ontstaan. Water in de

kruipruimtes, schimmelvorming en wellicht ook ratten? Het mechanische ventilatie systeem werkt niet goed en moet hoognodig gereinigd worden. Mechanische ventilatie die er nu in zit, kan worden omgebouwd tot gebuik met draadloze sensor en hydrometer voor automatische inschakeling en uitschakeling van de ventilatie. Ventilatiekanalen moet je ook reinigen.

i. Mogelijkheid bestaat om bij ketelonderhoud ook ventilatiekanalen te laten reinigen.

ii. Nieuwe kozijnen en vloerisolatie zorgen ook voor minder vocht.

#### Energielabel

Alle woningen hebben energielabel C gekregen. Dit is label heeft wel een hele ruime marge. Voorgesteld wordt om er collectief een label aan te hangen. Vesteda moet daar dan op reageren.

**Nagekomen bericht:** het label C van de woningen uit de Kersengarde stamt uit 2016. In die tijd was het vaststellen van een energielabel nog een papieren exercitie. Tegenwoordig wordt er altijd per huis een fysieke inspectie uitgevoerd voordat een label wordt afgegeven. Vesteda heeft aangegeven dat als er nu label C-woningen worden afgemeld, een deel automatisch label B zou krijgen. Overigens geeft Vesteda in haar portfolio voorrang aan het verbeteren van woningen met label D-G, woningen die er energetisch dus nog slechter voorstaan. Er zijn voor de woningen in de Kersengarde wel ideeën in ontwikkeling om de duurzaamheid van de woningen te verbeteren, maar daar zal dus nog even op gewacht moeten worden. Nog dit jaar zullen er in de Kersengarde kwaaitaalvloer inspecties worden uitgevoerd en waar nodig zullen ook reparaties plaatsvinden. Daarbij zal ook bodemisolatie aangebracht worden. De huurwoningen in de Appelgaarde komen later aan de beurt, want die hebben recenter, in 2017, voor het laatst nog een inspectie gehad.

Nuttige links:

- <https://www.ep-online.nl>. Hier vind je informatie over het energielabel.
- <https://www.gebouwenenergieprestatie.nl>. Hier wordt de methode waarop het energielabel wordt bepaald, uitgelegd. Deze berekenmethodiek verandert jaarlijks.
- <https://www.energielabel.nl>. Hier kun je het energielabel van je woning checken met je postcode.

#### Zonnepanelen

De Vergadering wil graag een sterkteberekening van de daken van Vesteda m.b.t. het plaatsen van zonnepanelen. **Nagekomen bericht:** Sterkteberekening van de daken wordt pas gedaan als zonnepanelen in de planning staan (en precies gewicht bekend is).

Dat is nu nog niet aan de orde. Dus de sterkteberekeningen gaan nu nog niet gedaan worden door Vesteda.

Punten voor het komende Voorjaarsoverleg met Vesteda

- Ook zittende huurders recht van koop (zie boven)
- Water in de kruipruimtes, reiniging ventilatiekanalen.  
**Nagekomen bericht:** Gemeente heeft bij Vesteda aangegeven dat er niks gedaan gaat worden aan de matige drainage in de Gaarden. Als grondwater onze kant op gestuwd wordt door Mall of the Netherlands, dan zou het gemaal van het Hoogheemraadschap het ook af moeten voeren. Het werkt bovendien niet goed als Vesteda drainageklachten meldt bij de gemeente. De gemeente doet sneller iets als bewoners klachten melden. Dus bewoners zouden individueel of gebundeld klachten als gevolg van de veranderde grondwaterstand kunnen melden.
- Energielabel aanpassen (zie boven)
- Berekening van de daken m.b.t. het plaatsen van zonnepanelen (zie boven).

## 6. Burendag 2024

Annelies geeft aan dat eind september voor Burendag een lastige tijd is, omdat je zo afhankelijk bent van het weer. Ter vervanging hiervan lijkt een Zomerfeest in juni veel beter. Later beginnen (langer licht) en met bijv. een BBQ erbij. Ook willen we het feest wat kleinschaliger vieren. Misschien een paar keer per jaar iets kleins doen zodat er wel continuïteit in blijft en dat we minder of geen beroep op vrijwilligers hoeven te doen. Datum voor het Zomerfeest: 29 juni 2024.

## 7. Voortgang Appelgaarde 2-4 e.o.

De voorzitter deelt mee, voor diegene die hier niet van op de hoogte is dat de Bewonersvereniging samen met Gaardenbelang sinds 2018 in gesprek is met de gemeente LV en de projectontwikkelaar REB over het gewenste bouwvolume op de locatie Appelgaarde 2-4 e.o.

Tijdens deze participatiebijeenkomsten proberen BVDG en GB invloed uit te oefenen op de Ontwikkelvisie, die door de jaren heen steeds groter wordt. Het woonproject moet minimaal 45.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bevatten, ongeveer gelijk aan drie keer het volume van De Populier. Dit zijn zo'n 500 tot 600 nieuwe woningen tegenover 256 eengezinswoningen die nu in de Gaarden staan. Onder druk van onze kant is er een Leefbaarheidseffect-rapportage (LER) gemaakt door een onafhankelijk extern bureau. Deze rapportage bestaat uit een 40-tal indicatoren die de invloed van een nieuwbouwproject meten op de omgeving zoals bezetting van scholen, capaciteit van speelgelegenheid voor kinderen, capaciteit van gezondheidszorg, groen per inwoner, en geeft aan in hoeverre dit een positieve of negatieve invloed heeft op onze wijk. Helaas is deze rapportage minder objectief en diepgaand dan gehoopt. Het is duidelijk dat de belangen van de gemeente, projectontwikkelaar REB en de

bestaande omwonenden met betrekking tot het bouwvolume tegengesteld zijn. Gemeente en REB geven verder geen inzicht in de financiële haalbaarheid van de plannen, waaruit zou moeten blijken dat een minimaal bouwvolume nodig is om het nieuwbouwproject rendabel te maken. Daarnaast is er natuurlijk nog de onderkabeling van de hoogspanningsmasten. De onderkabeling beslaat 1% van de totale bouwkosten. Het Haalbaarheidsonderzoek van TenneT mogen wij niet inzien als omwonenden, naar het schijnt op verzoek van TenneT. De gemeente kan mogelijk delen uit de rapportage m.b.t. de veiligheid van onze wijk, aan ons geven. Daar hebben wij om gevraagd. De uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek door TenneT is dat de onderkabeling haalbaar is en TenneT zal 5 jaar nodig hebben voor de uitvoering: 3 jaar planvoering en 2 jaar uitvoering. Naar wij weten, zal TenneT van start gaan. Vanuit de omwonenden blijven we in gesprek met de gemeente en de projectontwikkelaar, om de verdere ontwikkelingen zo gunstig mogelijk voor de wijk te kunnen beïnvloeden.

## **8. WVTTK**

### **a) Verduurzaming/van het gas af**

Onze wijk Essesteijn is een pilot-wijk die in 2030 van het gas af zou moeten gaan.

De gemeente heeft de organisatie Buurkracht ingehuurd om met ons als bewoners, over verduurzaming te praten. De status is dat er al een enquête plaatsgevonden in de Appelgaarde. Aan de hand van deze enquête zal blijken wat er nog voor mogelijkheden zijn in onze woningen met betrekking tot verduurzaming. Wij hebben een commissie Verduurzaming maar helaas gaat een lid hiervan verhuizen. Er wordt dus nog iemand gezocht die wil deelnemen aan deze commissie.

Een belangrijke verduurzaming is uiteraard vloer-muur-dak isolatie. Het bestuur zal deze zaken meenemen naar het Vesteda overleg.

### **b) De voorzitter wil afsluiten en vraagt of er nog zaken zijn die besproken moeten worden. Het volgende wordt naar voren gebracht: er is een constructiefout ontdekt in de boeidelen van de dakgoten. Hierdoor ontstaat er houtrot en lekkages voornamelijk bij de keuken en de schuur. Het betreft de woningen van de Appelgaarde. Dit wordt besproken met Vesteda.**

## **9/10. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 22.15 uur en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en nodigt hen uit voor een hapje en een drankje aangeboden door het bestuur.