



Verslag van de algemene ledenvergadering tevens jaarvergadering 2026 van de Huurdersvereniging KKZ Kijkduin

Zaterdag 30 mei 2026

15.00-17.30

Kantoor BAM

Katwijkselaan 31

De stukken staan op de website

<https://huurdersverenigingkkz.nl>

Aanwezig: 25 leden, 33 personen; zie de presentielijst.

1. Opening, vaststelling agenda en mededelingen

De voorzitter van de vereniging Carla Meeuwisse heet iedereen welkom. Bestuurslid Agnes Buiteman is afwezig. De voorzitter geeft aan dat het afgelopen jaar zeer druk is geweest met o.a. de voorbereiding voor de verduurzaming en de problemen met de verwarming. Er worden twee agendapunten toegevoegd: de ervaringen tijdens de huidige verduurzaming en de professionalisering van het bestuur.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Verslag Algemene Vergadering 25 mei 2025: bespreking.

Het verslag van de jaarvergadering van 25 mei 2025 is door het bestuur vastgesteld.

De algemene ledenvergadering heeft geen opmerkingen over of wijzigingen voor het verslag.

4. Jaarverslag van het bestuur van de HV KKZ over 2025.

Het jaarverslag is door het bestuur vastgesteld op 15 mei 2026. In dit verslag staat een overzicht van de activiteiten van het bestuur, waaronder bestuursvergaderingen en overleggen onze verhuurder Schep Vastgoed (Schep). De algemene ledenvergadering keurt het verslag ongewijzigd goed.

5. Financieel verslag 2025

Er is een overschot van € 490,98. Per 31 december 2025 stond er € 5640,88 op de bankrekening. In het verslag staat bij twee posten precies hetzelfde bedrag. Dit klopt niet. **Actiepunt:** de penningmeester a.i. zoekt het uit en zal het verslag corrigeren.

6. Verslag kascommissie

Het financieel verslag met voor 2025 bijbehorende documenten is door de kascommissie, bestaande uit Henk Jehee en Leo Groenewegen, beoordeeld. De commissie heeft geen onregelmatigheden of fouten geconstateerd en adviseert om de penningmeester decharge te verlenen.

7. Decharge penningmeester 2025

De algemene vergadering verleent de penningmeester decharge.

8. Decharge bestuur over 2025

Op basis van het jaarverslag van het bestuur en de decharge van de penningmeester verleent de algemene vergadering decharge over 2025.

9. Benoemingen bestuur

De huidige bestuursleden Carla Meeuwisse, Agnes Buiteman en Jan Kommer zijn in 2024 voor drie jaar benoemd. Alex Swarte is vorig jaar als bestuurslid benoemd. Het bestuur stelt voor dat Alex de nieuwe penningmeester wordt. Daarnaast hebben Hans van der Klugt en Kees Wolters zich bereid verklaard tot het bestuur toe te treden.

De algemene vergadering benoemt de beide nieuwe bestuursleden. Hiermee is het bestuur weer op sterkte én is er in elk van de drie delen van het complex minimaal een bestuurslid.

10. Kascommissie

Voor de beoordeling van de financiële stukken van 2026 is er een kascommissie benoemd bestaande uit Roderik Rot en Jacqueline Postma. Reserve is Ina Aalders.

11. Begroting 2026

Het bestuur heeft aan de leden de begroting voor 2025 voorgelegd.

De begroting bestaat uit twee delen.

De eerste is bestemd voor Schep. Door ons eigen lidmaatschap van de Woonbond zijn de kosten die voor vergoeding vanuit de verhuurder in aanmerking komen, hoger dan de standaard vergoeding. We hebben hiervoor een aangepaste begroting aan Schep gestuurd. Deze kosten hoeven niet uit onze contributies betaald te worden. Indien de uitgaven voor dit deel van de begroting onder de bijdrage van Schep blijven, moet het deel boven de standaardvergoeding worden terugbetaald.

De tweede begroting is gemaakt voor de besteding van onze contributies.

De algemene ledenvergadering heeft geen opmerkingen over de begroting.

De contributie is al jaren niet verhoogd. De afgelopen jaren blijkt dat allerlei kosten blijven stijgen.

Het bestuur stelt daarom voor de contributie vanaf 2027 te verhogen tot € 22,50 per jaar. De leden gaan akkoord.

12. Actieplan/speerpunten bestuur 2026

Door de uitvoering van de verduurzaming is een belangrijk speerpunt van ons beleid in uitvoering.

Het probleem blijft de blokverwarming. Door Schep is de hele installatie buiten de verduurzaming gehouden. Zowel de onbetrouwbare metingen (met de soms torenhoge rekeningen), de opzet van de installatie als geheel en het naar onze mening hoge gasverbruik was daarom voor ons aanleiding aan te sturen op een onafhankelijk onderzoek. Het bestuur heeft daarvoor een uitgebreide vragenlijst opgesteld. In november 2025 heeft de vorige verhuurder Amvest een opdracht gegeven voor een onderzoek. Deze opdracht is door de huidige eigenaar a.s.r. overgenomen. In februari is het onderzoek afgerond. Het bestuur heeft het gehele rapport **niet** mogen inzien. Wij hebben daarover een klacht ingediend bij de directie van Schep. Vervolgens zijn in een overleg tussen het bestuur en vertegenwoordigers van a.s.r. en Schep de belangrijkste resultaten van het rapport door Schep toegelicht. De resultaten waren zeer teleurstellend.

Belangrijke vragen waren niet beantwoord. De volgende onderdelen worden naar aanleiding van deze toelichting wel door a.s.r./Schep opgepakt:

- Provato heeft op 19 mei een aantal huisbezoeken afgelegd in ons complex om na te gaan of de installatie per woning klopt en wat moeilijk specifieke klachten van bewoners zijn;
- er worden waarschijnlijk op een aantal radiatoren een tweede metertje geplaatst voor controle (dit was tot onze verbazing niet gebeurd tijdens het onderzoek);
- de isolatie van de verwarmingsbuizen in de bergingen en bergingsgangen wordt vernieuwd en verbeterd;
- er wordt nagegaan of de radiatoren bij het plaatsen van de nieuwe thermostaatknoppen wel of niet watergestuurd zijn afgesteld (dit is volgens Provato wel gebeurd, maar niet gecontroleerd door het onderzoeksbureau). Volgens ons is dit niet gebeurd.

Daarnaast moeten na de afronding van de verduurzaming de instellingen van de gehele installatie aangepast worden aan de betere isolatie. Hierdoor zal het gasverbruik aanzienlijk moeten verminderen.

De belangrijkste doelen blijven:

- correct werken van de gehele installatie,
- nagaan of de onderbouwing van de verdeling van de kosten (nog) juist is
- zijn er mogelijkheden voor een compensatie bij aantoonbaar onjuist functioneren van (onderdelen van) de verwarmingsinstallatie.

Het bestuur stelt voor om de resultaten van de acties van a.s.r./Schep af te wachten. Indien de resultaten onbevredigend zijn en wij nog steeds niet het volledige onderzoeksrapport krijgen, wil het bestuur de mogelijkheid hebben een eigen onderzoek te starten naar de dan nog openstaande punten. De algemene

vergadering gaat met één stem tegen akkoord met een maximale besteding van 3000 euro, goed te keuren in een extra algemene ledenvergadering.

Bij dit voorstel horen drie kanttekeningen.

1. De aanbevelingen van het onderzoek zullen voor a.s.r./Schep geen verplichting vormen om deze uit te voeren.
2. De kans is aanwezig dat de resultaten van het onderzoek weinig opleveren aan verbeteringen omdat de installatie in orde is.
3. De eventuele uitvoeringen van voorgestelde verbeteringen komen ten goede aan alle bewoners van het complex: zowel de leden als de niet-leden. Het geld hiervoor is in de loop van jaren wel opgebracht door de leden uit de contributie. Het bestuur is van mening dat dit onderzoek, indien noodzakelijk, echter van zo groot belang is dat zij hier over heen stapt.

Naar aanleiding van dit onderwerp zijn de volgende zaken nog ingebracht.

De heer van de Boogaard heeft na lang aandringen automatische ontluuchters op zijn radiatoren gekregen.

De BAM moet zorgvuldiger met het gebruik van de verwarming in haar eigen ruimtes omgaan.

Kan er een bijdrage aan de niet-leden worden gevraagd voor het onderzoek?

Actiepunt: Door het bestuur zal er een uitleg worden gemaakt voor het lezen en begrijpen van de afrekening van Ista

Actiepunt: het bestuur gaat na wat de mogelijkheden en kosten zijn van de Ista-app voor het zelf inzien van de warmtegebruik van de woning

Tot slot geeft het bestuur aan dat de verwarming nu al is uitgeschakeld. Eind mei bleken de instellingen niet te kloppen en ging de verwarming tijdens de warme dagen aan tot een onacceptabele hoge temperatuur. Het bestuur heeft toen de elektriciteit van de installatie uitgeschakeld. Het voorstel van het bestuur om de installatie ook voor juni uit te schakelen (in juli en augustus staat de installatie sowieso uit) wordt overgenomen.

13. Afrekening servicekosten

Op dit moment is het voorstel voor de afrekening van 2024-2025 wel bekend, maar de bijbehorende nota's voor de controle heeft het bestuur nog niet. Daarom kan het bestuur nog geen advies op geven aan Schep.

14. Professionalisering van het bestuur

Het bestuur wil haar werkzaamheden professionaliseren en daarbij vooral digitaliseren. Het gebruik van de website zal worden geïntensiveerd. De communicatie met de leden zal meer digitaal gaan. Hiervoor zijn wel alle mailadressen noodzakelijk. Ook de communicatie van het bestuur onderling en opslag van stukken zal beter worden georganiseerd.

Actiepunt: het bestuur wil een bewonersfolder met daarin alle belangrijke adressen, gebruiksaanwijzingen, contact met Schep, gegevens

huurdersvereniging enz. Deze folder moet een onderdeel van de woning worden.

15. Ervaringen tijdens de verduurzaming

Waarom en waarvoor wordt er getekend bij de oplevering? Bewoners zijn geen opdrachtgever en kennen ook de opdracht van uit a.s.r. aan de BAM niet.

Actiepunt: het bestuur zal dit navragen bij de BAM.

Afspraken worden regelmatig niet nagekomen. Voor alle bewoners met een baan is dit uiterst lastig.

De BAM geeft niet altijd antwoord op mails of telefoontjes.

Veel lawaai.

Doeken langs de steigers: zijn nodig voor een juiste temperatuur en droog houden tijdens het schilderwerk.

Het houtrot moet worden gerepareerd vóór het schilderen.

De steigers voor de balkons aan de straatzijde/groengebied Zandvoortselaan zijn te open.

16. Rondvraag

Er is veel overlast van ratten. Dit speelt in heel Den Haag. Rentokil controleert bij ons complex regelmatig de vallen voor ongedierte. De containers en de containerruimte voor het afval moeten beter worden schoongemaakt.

17. Sluiting

jk 20260605

Deze tekst is geestelijk eigendom van Jan Kommer. Deze tekst mag zonder toestemming van de eigenaar niet met vormen van AI-software worden bewerkt en/of aangepast.