



## ALGEMENE LEDENVERGADERING

Datum: 18 april 2018  
Tijd: 19.30-21.30 uur  
Plaats: Het Olympisch Kwartier, Amstelveenseweg 308 te Amsterdam.

### **Aanwezig:**

#### **Bestuur:**

Onafhankelijk voorzitter: Herman Leisink;  
Bestuursleden: Agnes Johannesma, Daphne Meijer, Jan Melis, Eliane Schoonman, Eva Visser,  
Hans Visser, Andres Wiecherink;

#### **Eigen Haard:**

Saskia Ossebaar;

#### **Bewonerscommissies:**

Zie presentielijst;

**Afwezig:** 6 bewonerscommissies hebben zich afgemeld;

**Notulist:** Joyce Goede.

---

## 1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

### *Opening:*

Herman Leisink, onafhankelijk voorzitter, opent de vergadering nadat hij de aanwezigen welkom heeft gezegd.

### *Mededelingen:*

- Zes bewonerscommissies hebben zich afgemeld.
- Herman Leisink, onafhankelijk voorzitter, helpt het bestuur met een aantal zaken, onder andere de vernieuwing naar een nieuw team.
- Mocht men met de auto zijn, er is tot 21:00 uur betaald parkeren.
- De aanwezigen wordt verzocht bij de ingang de presentielijst te tekenen.

### *Vaststellen agenda:*

De agenda wordt conform vastgesteld.

## 2. Verslag ALV 21 september 2017

Het verslag van de algemene leden vergadering staat op de website, daar kunnen de bewoners commissies en de huurders van Eigen Haard deze terugvinden.

### *Tekstueel en naar aanleiding van:*

Er zijn geen op en aanmerkingen naar aanleiding van het verslag van de ALV van 21 september 2017. Het verslag van 21 september 2017 worden conform vastgesteld.

## 3. Jaarverslag 2017

In het jaarverslag 2017 staat opgesomd wat het bestuur het afgelopen jaar heeft gedaan en doet. Naar aanleiding van het jaarverslag 2017 zijn er geen opmerkingen of vragen. Het jaarverslag 2017 wordt conform vastgesteld. Het zal op de website worden gezet.

## 4. Financieel jaarverslag 2017

Het financieel overzicht 2017 wordt aan het begin van het jaar naar Eigen Haard opgestuurd. De kascontrole commissie heeft het financieel jaarverslag 2017 en de kas gecontroleerd en geen onrechtmatigheden gevonden. De leden gaan akkoord met het financieel overzicht 2017 en verlenen derhalve decharge aan het bestuur voor het door hen gevoerde financiële beleid.

## 5. Benoeming bestuursleden

Er zijn vier kandidaten: Eliane Schoonman, Daphne Meijer, Andres Wiecherink en Jan Melis. Het bestuur stelt voor hen tot bestuurslid te benoemen. Er hebben zich verder geen nieuwe kandidaten gemeld, zij konden zich tot aanvang van de vergadering aanmelden.

Twee personen uit het zittend bestuur zijn herkiesbaar:

- Hans Visser (penningmeester): wil zoveel mogelijk zaken voor huurders voor elkaar krijgen en
- Eva Visser: zij wil zich inzetten voor gemengde complexen met een VvE en het opzetten van de vervanging van de Huurdersvereniging Amsterdam. HBO Argus heeft daarin een voortrekkersrol. In deze vereniging gaat het om het maken van afspraken voor huurders met corporaties en gemeente.
- Daarnaast zet Agnes Johannesma van Leeuwen zich in voor HBO Argus. Zij onderhoudt de website, behandelt e-mails, draagt onderwerpen aan voor nieuwsbrieven, maakt Argusogen en is verantwoordelijk voor alle secretariële handelingen.

Beoogde nieuwe bestuursleden zijn:

- Andres Wiecherink: stedelijk beeldhouwer en ruimtelijk schilder: wil zich inzetten voor de openbare ruimten, met een focus op het overgangsgebied woning - openbare ruimte, om met de woningcorporatie en de gemeente een stimulans tot stand te brengen om huurders hierbij te betrekken en te honoreren. De buurt wordt hierdoor beter.
- Jan Melis is nu een kwartaal bezig met absorberen van alle wetten en regels, is van origine gebiedsregisseur. Hij heeft altijd in het buitenland gewerkt. Graag wil hij huurders die 'geen poot aan de grond' krijgen bij EH helpen. Ook EH is welwillend om te verbeteren.
- Eliane Schoonman, is 4de generatie Amsterdammer. Zij is politiek adviseur, communicatie. Eliane houdt zich graag bezig met de beleidssector sociale woningen in Amsterdam.
- Daphne Meijer, sinds 2005 woonachtig in Amsterdam Oost, Indië 1, een gemeentelijk monument. Zij heeft als bewoonster de renovatie meegemaakt. Daarbij heeft zij één en ander meegemaakt en ervaringen opgedaan met EH en de afdeling monumenten. Graag wil zij haar parate kennis inzetten. Bij renovatie krijg je ondersteuning van !WOON, maar niet van iemand die het zelf heeft meegemaakt. Als bestuurslid van HBO Argus zou zij bewonerscommissies die hiermee te maken hebben of krijgen kunnen begeleiden en helpen bij activiteiten.

*Vraag aan de vergadering:* bovengenoemde zittende en nieuwe bestuursleden te benoemen voor de komende bestuursperiode.

**Besluit:** de vergadering gaat unaniem akkoord met de benoeming van de zittende en de nieuwe bestuursleden voor de komende bestuursperiode.

## 6. Wat betekent precies "Passend toewijzen" en wat zijn de consequenties?

*Presentatie door Saskia Ossebaar, medewerkster Eigen Haard.*

Saskia Ossebaar werkt als beleidsadviseur op de afdeling woonbeleid bij EH, woningtoewijzing wat betreft de regelgeving Den Haag en de gemeente Amsterdam.

Passend toewijzen: er zijn regels vanuit Den Haag, daarnaast hoe het nu verder werkt.

Waarom zijn deze regels ingesteld?

De sociale huursector wordt middels geborgde leningen en goedkope grondprijzen gesubsidieerd.

Sociale huurwoningen in de grote steden zijn zeer schaars. Wat is dan een eerlijke verdeling?

Vanuit de centrale overheid worden de inkomensnormen bepaald wat betreft passend toewijzen en de huisvestingsvergunning. De gemeente stuurt hier verder op.

Passend toewijzen:

Passend toewijzen gaat over inkomens en de passende huur die daarbij hoort. 95% Van de toewijzingen in de sociale sector moet passend zijn, met genoeg betaalbare woningen voor alle groepen. Lagere inkomens krijgen bij EH voorrang op woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Hogere inkomens kunnen ook reageren, maar maken hierdoor minder kans. Met deze methode bedient EH alle groepen, maar het blijft goed kijken of het zo blijft.

Hoe komt het dat sociale huurwoningen verkocht worden?

Vaak worden onder druk van overheidsregelingen sociale huurwoningen verkocht, ook door de invoering van de heffing. Nu is er een omwenteling met minder vrije sector en nauwelijks verkoop.

Scheef wonen:

*Vraag:* als je op termijn de sociale huurwoning verlaat dan wordt de huur van die woning veel hoger opgetrokken dan sociaal.

80 à 85 % van de sociale huurwoningen gaat nu weg onder de huurtoeslag grens, onder de € 640.

Huren worden dan weer verlaagd.

Vraag: ontstaan hierdoor geen getto'?

Dat is een zorg van EH. Passend toewijzen vindt al 2 jaar plaats.

Vraag: de 4-kamerwoning van nu is 4-kamerwoning die straks weggaat voor meer dan € 900.

Antwoord: Dat gebeurt tegenwoordig niet meer en het betrof slechts een heel klein deel van de woningvoorraad. De gemeente en de overheid controleren of EH nog voldoende sociaal is. In het totale plaatje woningbezit is tot 10% van de woningen vrije sector.

Welke rol speelt de Europese inkomenstoets?

€ 36.798, nu nog 2,5 jaar max 10% tot € 41.056 bruto per jaar. Met een inkomen daarboven mag men niet meer meedoen voor een sociale huurwoning. Het gaat hier om overheidswetgeving. EH vindt dat grens eigenlijk wel hoger mag, een gezin met kinderen is duur.

Er wordt een tabel getoond van inkomens en huurgrenzen. Daarin zijn de wettelijke grenzen aangegeven. EH probeert in de overspannen markt alle mensen een kans te geven. Alle toewijzingen door EH worden gecontroleerd door de accountant.

Heeft men een AOW uitkering, dan mag het jaarinkomen zelfs € 25 minder zijn. Vorig jaar was het verschil groter.

Hoe wordt de vrije ruimte ingevuld?

Maximaal 5% van de toewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden mag niet passend zijn en 10% zonder inkomensgrens. EH probeert hierin collectief met andere corporaties in Amsterdam op te trekken.

De 5% wordt niet ingevuld. De 10% geeft ruimte om afspraken te maken met gemeente voor de mensen uit een urgentiegroep, die zelf niet kunnen slagen op de woningmarkt.

Ook dit controleert de accountant jaarlijks.

Welke afspraken zijn er nog meer?

De huisvestingswet: in de Verordening staat welke prioriteiten in woningtoewijzing worden uitgevoerd. EH heeft te maken met verschillende gemeenten en dus verschillende afspraken. Hier wordt met de betreffende gemeente een bod over afgesproken. Ook zijn er gemeenten met een bezettingszone, met hoeveel personen men op een woning mag wonen.

Ben je woningzoekende, dan weet je dat speciale woningen voor bepaalde groepen in de markt worden gezet, zoals voor studenten, ouderen, atelierwoningen, enzovoort. Er zijn ook vastgestelde voorrangregels bij het toewijzen van woningen. Voor woningzoekenden is het lastig terug te vinden in de advertentie. Andere zaken worden wel aangegeven in de advertentie. Er wordt gewerkt aan een nieuw Woningnet, waarin voor woningzoekenden duidelijker moet worden wat de regels zijn voor een woning welke wordt aangeboden.

Als iemand hier aanwezig een idee heeft, of een mening, dat het beter zou kunnen, laat het weten.

Huurbeleid

Het vaststellen van huurbeleid is het meest ingewikkelde deel. De overheid komt met regels, er is een huursom, met daarnaast de eigen begroting van EH. Het beleid moet recht doen aan de woningmarkt, de woningzoekende en er moet een logisch verband zijn tussen woning - kwaliteit - huurprijs. Recent is het huurbeleid vastgesteld, waar meer is gelet op inkomens van de huurders. Dit maakt dat zelfde woning in een pand in huurprijs kan verschillen. Puur om voor alle inkomensgroepen en gezinssamenstellingen woningen te kunnen aanbieden.

Vraag: er is geen verschil in huur voor dezelfde woning onder de inkomensgrens van € 41.000?

Dat is zeker het geval. Je wil iedereen bedienen, zittende huurders, nieuwe huurders en je wilt een mix in de wijk. Het lukt niet om iedereen blij te maken.

Vraag: EH levert raamwerk. In hoeverre is er inspraak bij toewijzing middels Woningnet?

Woningnet bepaalt niets, het is het systeem van de woningcorporatie. Zij bepalen dit.

Vraag: is het waar dat woningcorporaties subsidies aanpassen voor senioren en dan duur verkopen aan gezinnen?

Saskia herkent dit niet. Er zijn accountants en gemeenten die de woningtoewijzingen controleren.

Vraag: in hoeverre wordt beleid samen opgesteld met gemeenten en dergelijke?

Aan alle tafels is er overleg met gemeenten, in gezamenlijkheid met corporaties, zij nemen zelf het initiatief. Gemeentelijke huisvesting is een politiek onderwerp, politiek die de woningcorporatie soms wel/niet betreft. De gemeente is in 'the lead' als het gaat om de woningmarkt en toewijzing.

Eva Visser: de woningwet heeft ervoor gezorgd dat ook de Koepels aan tafel zitten. HBO Argus vertegenwoordigt de huurders, zij is de derde partij aan tafel.

De presentatie wordt via de mail opgestuurd als men de presentielijst heeft getekend.

De tabel inkomensgrenzen ligt op tafel om mee te nemen of is op het Internet terug te vinden. Saskia Ossebaar wordt hartelijk bedankt voor de presentatie en duidelijke uitleg.

## Pauze

### 7. Twilight zone.

*Aandacht, betrokkenheid en samenwerking tussen Eigen Haard, gemeente en bewoners met betrekking tot het ontwerpen, uitvoeren, onderhoud en verzorging van de "schemerzone" tussen de woningen en de openbare ruimte.*

*Presentatie door Andres Wiecherink*

Domus = thuis.

De schemerzone: de ruimte tussen de gebouwen, de overgang van privé tuin en openbare ruimten. De strijd om het stedelijk tapijt: de stenen, het asfalt, allen gecatalogiseerde keuzes van de gemeente Amsterdam, uiteraard met hier en daar wat uitzonderingen, waar het net iets anders is. In huis, dat is privé, jouw eigen ding. Buiten is openbaar gebied, wat door iedereen wordt gezien. Andres heeft foto's gemaakt in Gaasperdam waar hij een Atelier woning heeft en rondom het kantoor van HBO Argus. Nabij de Atelier woning van Andres in Gaasperdam is het ongelooflijk verloederd. Dat doet iets met de bewoners, wat maakt dat de puinhoop groter wordt. Over het algemeen hebben bewoners in een sociale woonwijk geen geld om de buitenruimten op te knappen. Vanuit het bestuur van HBO Argus wil Andres samen met de dienst openbare ruimte en EH een initiatief ontwikkelen dat als jezelf iets aan deze situatie wil doen, meer dan andere bewoners, er een beloningssysteem komt, dat je op zijn minst de spullen ter beschikking krijgt. Denk aan een hogedrukspuit, tuingereedschap en planten. De gemeente zorgt voor de stoep en de weg. Het gaat hier om het 'sluimergebied' ertussenin.

He gebied waar sociale huurwoningen van Stadgenoot in Gaasperdam staan is een stukje opgewaarderd. Zo zijn de binnentuinen afgesloten. De stadsdienst coördineert de samenwerking tussen bewoners om het buitengebied te verfraaien.

Nu wordt Holendrecht West aangepakt. Holendrecht Oost blijft achter en begint zo langzamerhand op een getto te lijken. Opmerkelijk is dat rondom het metro station, waar het zicht op is, het buitengebied wel wat beter onderhouden is door de woningcorporatie.

Ook het kantoor van HBO Argus zou aan de buitenkant een opknopbeurt kunnen gebruiken. Wat betreft Andres zou het bestuur zich daarvoor moeten inzetten.

Je kunt constateren, als je afgaat op wat je in de wijk ziet, dat als er iets wordt opgeknapt er niet wordt gekeken of het werk kwalitatief is uitgevoerd. Zo zijn er in Gaasperdam vlakken op woningen geschilderd, over bruin heen. Nu, drie jaar later, is de aangebrachte verf eraf gevallen of aan het afbladderen. De vraag is wie dit controleert. Worden schildersbedrijven hierop aangesproken? Worden dit soort wantoestanden geëvalueerd, afspraken gemaakt hoe dit beter uit te voeren? Is er na een bepaalde tijd een schouw? Het lijkt nu op weggegooid geld.

Zo zijn er bijvoorbeeld geen bankjes bij de speelplaatsen geplaatst voor de begeleiders. Ontbreekt er verlichting bij de schuurtjes in Gaasperdam, waar als het donker wordt rare dingen gebeuren en onveilige situaties ontstaan.

Sommige aanwezigen geven aan dat zij bereikt hebben dat er licht bij de schuurtjes is geplaatst, anderen is het niet gelukt. Het lijkt op willekeur. Kan dit in de voorjaar of najaar schouw meegenomen worden?

**Actie:** vraag van Andres, als je zulke zaken constateert, maak een foto en mail dit naar [info@hboargus.nl](mailto:info@hboargus.nl) ook kan via dit emailadres om hulp van Andres gevraagd worden.

De omgeving waar je woont, daar gaat het bij de buitenruimte, het schemergebied, om: een samenspel tussen bewoners, woningcorporatie en stadsdeel om daar met elkaar kwaliteit in te brengen. Het is de ambitie van het bestuur van HBO Argus om deze kwaliteit na te streven.

Opmerking vanuit de zaal: Een bewoner heeft van Eigen Haard instructies ontvangen over hoe de tuin eruit moet zien. Controle ontbreekt. Ook storten bewoners uit Landsmeer alle puin in Noord neer, wat één keer per maand wordt opgehaald. In Landsmeer moet er namelijk voor worden betaald. Handhaven is hier het grootste probleem. Joris Smit van EH heeft gezegd: geef het door. Vervolgens zijn er foto's gemaakt en doorgestuurd. Er wordt gezegd dat er **geen** opzichter is om één en ander in de gaten te houden. Leefbaarheid is een onderdeel van de werkzaamheden van EH. Er is niets meer vernomen.

## 8. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

## 9. Sluiting

De aanwezigen worden bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng waarna de vergadering om 21.20 uur wordt gesloten.

## Actielijst per 18 april 2018

Nummer	Actie	Wie
001/2018	Als er ideeën zijn rondom woningtoewijzing, geef dit door	Allen
002/2018	Presentatie Saskia Ossebaar mailen naar aanwezigen ALV	Agnes
003/2018	Foto's van wantoestanden mailen naar info@hboargus.nl	Bew.com
004/2018	Als hulp nodig is bij opwaarderen 'twilight zone' vraag om hulp van Andres Wiecherink, bestuurslid HBO Argus	Als nodig is