

Amsterdamse Coöperatieve Woningvereniging "Ons Nieuwe Hof" U.A.

3e Jaarverslag: Het jaar 2015



Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4-5 : 2. Vereniging

Blz. 6-8 : 3. Financiën

1. Activiteiten

In het verslagjaar leek het in twee gevallen erop dat Ons Nieuwe Hof een eerste woningproject zou kunnen realiseren. Uiteindelijk ging het toch niet door. In het ene geval doordat de aanbieder (Stadgenoot) zich terugtrok. In het andere geval doordat er vanuit de leden te weinig belangstelling was (Holland Park). Behalve over deze twee mogelijkheden, was er uitgebreid overleg met allerlei partijen over andere locaties.

Met de woningcorporatie Stadgenoot spraken we verder over de ontwikkelingen op Oostenburg. Ook met het Rijksvastgoedbedrijf dat een deel van het terrein bezit, was hierover contact. Beide partijen (Stadgenoot en het Rijk) gaven uiteindelijk aan dat men het gebied zou gaan tenderen (in een soort veiling op de markt brengen) zodra het bestemmingsplan door de gemeente is vastgesteld. Aan het eind van 2015 was dat nog niet gebeurd.

Stadgenoot sprak ook over een sloop-nieuwbouwproject in Amsterdam-West (Bos en Lommer). Het ging over een aantrekkelijk project met laagbouwoningen. Uiteindelijk bleek dat de afspraken erover al dusdanig vastlagen dat er voor ons geen ruimte was. Stadgenoot bracht tevens een groot voormalig bedrijfsgebouw op de markt (Amsterdam-Zuid). Bij bezichtiging en een gesprek over de financiering bleek dat aankoop en verbouwing een te ingewikkelde zaak zou zijn.

Contacten met de ontwikkelaar van Holland Park (een groot nieuwbouwproject op een voormalig kantorengedebied in Diemen-Zuid) leidde tot een aanbod van een gebouw met 28 ruime appartementen. Ondanks dat de beoogde huren zouden uitstijgen boven wat Ons Nieuwe Hof nastreeft, vond het bestuur het een mogelijkheid die in ieder geval aan de leden moest worden voorgelegd. Met name de hoogte van de huren leidden ertoe dat er te weinig belangstelling was om daadwerkelijk te trachten tot een koop te komen. Dat het hier Diemen betrof en niet Amsterdam speelde ook een rol.

De woningmarkt in Amsterdam in het algemeen trok in 2015 steeds sterker aan en de stijging van de grondprijs begon grote vormen aan te nemen. Ontwikkelaars tuimelden over elkaar heen om een positie te verwerven. Steeds meer delen aan de buitenzijde van de stad worden ook aantrekkelijk, inclusief randgemeenten zoals Diemen. Voor onze vereniging maakte dat de zaken alleen maar lastiger. De gemeente begon zich ook enige zorgen te maken - naast vreugde over hoge grondopbrengsten - en startte een beleid dat zich richt op coöperatieve verenigingen als de onze. Hierover staat verderop meer.

Zoals in het verslag over 2014 al stond aangegeven, leidde het overleg over het Schinkelhaventerrein (Amsterdam-Zuid) niet tot een bod en viel deze locatie zo af. Hetzelfde gold voor een oud kantoorgebouw/bedrijfspannd in Zuid (Karel du Jardinstraat) dat op de markt kwam. Met Coöp-Amsterdam (een verwante organisatie) en HVO Querido (in verband met een gedeeltelijke maatschappelijk bestemming van het pand) werd een bieding gezien. Het bleek echter dat de markt bereid was om veel hoger te bieden dan onze plannen met huurwoningen konden velen. Zo moesten we deze mogelijkheid laten varen.

Aan de GGZ-instelling inGeest brachten we een bod uit op een voormalig schoolgebouw dat zij in Zuid (van Hilligaertstraat) in gebruik hebben en mogelijk wilden afstoten. Uiteindelijk bleek dat men het gebouw vooralsnog wil houden.

De ontwikkelingen rond het Havenstratterrein volgden we nauwlettend. Evenals bij Oostenburg is hier het wachten op vaststelling van het bestemmingsplan. Dat zou op zijn vroegst medio 2016 moeten gebeuren. De gemeente meldde dat men eraan denkt om er ook een mogelijkheid te bieden aan een vereniging als Ons Nieuwe Hof. We blijven hier zeer op gespitst.

Voor het gebied Laan van Spartaan viel uiteindelijk de mogelijkheid af om hier samen met het Spoorwegpensioenfonds (SPF) huurwoningen te ontwikkelen. De oorspronkelijke ontwikkelaar besloot alsnog zelf verder te gaan.

De afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente nam ons op in de verzendlijst voor tenders (de aanbiedingen van bouwgrond). Aan het eind van het verslagjaar kwamen zo twee interessante opties in zicht (Steigereiland-Noord en de Podiumlocatie). Ook was er overleg met het Zelfbouwteam van deze afdeling. Men was onder meer door eerdere contacten met ons bezig met de voorbereiding van een beleidsnotitie om ook ruimte te bieden aan coöperatieve verenigingen die huurwoningen



Inschrijving
Kavel F Podium
Lelylaan



willen bouwen naast aandacht voor zelfbouwers die koophuizen willen neerzetten. Begin 2016 zou hiervoor een plan naar buiten worden gebracht door het college van B&W. Met het stadsdeel Nieuw-West was contact over mogelijkheden van bouwen aldaar en met name over de Podiumlocatie. Met het stadsdeel Zuid was contact met de gebiedsmanager voor Buitenveldert over de plannen van de gemeente aldaar. Die zijn voorlopig onbepaald.

Aan het eind van het jaarverslag 2014 schreven we dat de veelheid aan inspanningen nog niet tot een concrete mogelijkheid hadden geleid, maar wel tot veelbelovende contacten. In 2015 werden die contacten versterkt en dienden zich zoals hierboven staat beschreven, de eerste mogelijkheden van verwerving aan. Met volle ijver gaan we in 2016 verder om daadwerkelijk een eerste blok huurwoningen te realiseren.

2. Vereniging

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 397 leden. 26 leden zegden op en 6 nieuwe leden meldden zich aan. Aan het eind van het jaar waren er zo 377 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 470. Vervallen nummers worden niet opnieuw uitgegeven. Nieuwe leden krijgen een nieuw nummer, volgend op het laatst uitgegeven nummer.

De samenstelling van het bestuur bleef ongewijzigd evenals de bekleiding van de functies: Pitt Treumann, voorzitter; Theo Capel, secretaris/penningmeester; Joep Hesseling en Els van Eijden, algemeen bestuurslid.

Het bestuur kwam in het verslagjaar vijf keer bijeen en vertegenwoordigde daarnaast in diverse samenstelling de vereniging in allerlei overleg dat in 'Activiteiten' staat beschreven. De stand van zaken rond locaties en de vorming van een eigen vermogen waren terugkerende zaken op de vergaderingen. Overleg met Samenwerking en voorbereiding van de ledenvergadering waren andere punten.

De vereniging heeft een website (www.onsnieuwehof.nl) om leden en belangstellenden op de hoogte te houden van haar activiteiten. Daarnaast krijgen de leden regelmatig en belangstellenden op gezette tijden een nieuwsbrief. In het verslagjaar waren er 7 afleveringen voor de leden en was er 1 voor belangstellenden.

In september was er net als in 2014 een fietstocht met een groepje leden. Dit keer langs de oostrand van de stad (Diemen, IJburg en Zeeburgereiland) om met eigen ogen mogelijke locaties te waarderen.

Met het Comité van Aanbeveling is een jaarlijks overleg voorzien. Dat gebeurde tegen het jaareinde. De zeer ervaren onroerendgoedadviseur Jan Doets nam ook aan het overleg deel. Vooral financieringsmogelijkheden kwamen aan bod, waaronder mogelijke steun door Samenwerking waarmee aan het begin van 2016 nader overleg zou worden gevoerd.

Platform31, de kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling, bracht een brochure uit over coöperatieve woningverenigingen. Ons Nieuwe Hof werd daarin ook belicht via een vraagggesprek met Pitt Treumann en Theo Capel.

We bezochten de vastgoedbeurs Provada om bestaande contacten te versterken en nieuwe contacten aan te gaan. Hieruit volgde onder meer een gesprek met woninginvesteerder Syntrus Achmea. Daarbuiten was er ook contact met de investeerders Vesteda en Altera. Met ABNAMRO en de Triodosbank was er een introducerend overleg. Het bestaan van Ons Nieuwe Hof en onze ideeën en wensen kregen zo meer en meer bekendheid. De samenstelling van 'uitgebreid visitekaartje' (overzicht van het hoe en wat van Ons Nieuwe Hof) hielp daarbij ook.

3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening was als volgt:

Lasten

	Resultaat 2015	Resultaat 2014
Kosten vereniging	11.313	13.568
Bestuurskosten	340	345
	-----	-----
Totaal lasten	11.653	13.913

Baten

Contributie	11.070	11.850
Inschrijfgeld	360	1.920
Rentebaten	223	143
	-----	-----
Totaal baten	11.653	13.913
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t

3.2 Balans per 31-12-2015

	Activa			Passiva	
	31-12-15	31-12-14		31-12-15	31-12-14
Liquide middelen	52.742	42.077	Voorziening Bureau	45.000	42.077
			Voorziening Huurderving	7.742	n.v.t.
Totaal	52.742	42.077	Totaal	52.742	42.077

3.3 Toelichting op de balans en de exploitatierekening

De liquide middelen bestaan uit de saldi op 2 bankrekeningen bij de Rabobank. Het grootste deel staat op een depositorekening (bijna 50.000 euro). De overige gelden staan op een rekening-courant.

De Voorziening Bureau is gevormd om een deel van de kosten te kunnen dekken van een verenigingsbureau op het moment dat er daadwerkelijk bouw- en verhuuractiviteiten gaan plaatsvinden. Besloten werd om voor deze voorziening een maximum van 45.000 euro te hanteren. Dit maximum werd in het verslagjaar bereikt.

Bij verwerving van woningbezit moet rekening worden gehouden met het risico van leegstand en huurderving. In dat verband werd besloten een Voorziening Huurderving te vormen. Het resterende deel van het exploitatieoverschot 2015 - na toevoeging aan de Voorziening Bureau - vormde de eerste toevoeging.

In de exploitatie maken de toevoegingen aan de Voorziening Bureau (ca. 2.900 euro) en Voorziening Huurderving (ca. 7.700 euro) deel uit van de verenigingskosten. De toevoegingen leidde ertoe dat het exploitatieresultaat 2015 op nihil uitkwam.

De overige verenigingskosten bedragen ca. 650 euro en zijn onder meer bankkosten en kosten van de website.

De bestuurskosten worden gevormd door kosten van vergaderingen en overleg met derden. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor hun inzet.

De inkomsten bestaan uit de inschrijvingsbijdrage van 60 euro die voor nieuwe leden geldt en de jaarcontributie voor het lidmaatschap van 30 euro. Daarnaast zijn er ook enige rentebaten.