

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

4e Jaarverslag: Het jaar 2016



Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4-5 : 2. Vereniging

Blz. 6-8 : 3. Financiën

1. Activiteiten

In het begin het verslagjaar waren er twee interessante mogelijkheden voor een nieuwbouwproject voor Ons Nieuwe Hof (Steigereiland-Noord op IJburg en de zogeheten Podiumlocatie aan de Cornelis Lelylaan in Nieuw-West). Ze kwamen voort uit het gronduitgiftebeleid van de gemeente Amsterdam. Dat beleid voorziet in inschrijvingen waarbij diverse voorwaarden gelden, waaronder een aanvullend bod op de grondprijs die de gemeente als minimum hanteert. Helaas leidde onze inschrijvingen niet tot toekenning.

Op het Steigereiland ging het om klein project van circa 30 woningen. Het aanvullend bod op de grondprijs speelde een grote rol bij de toekenning. Ons bod dat uitging van gezinswoningen van een redelijke omvang, werd door andere aanbieders enkele malen overstegen. Dat vormde een afspiegeling van de trend in Amsterdam om zeer hoge grondprijzen te willen betalen met als gevolg kleine woningen in combinatie met hoge huren.

Op de Podiumlocatie was een fors complex voorzien met ruim 150 woningen en publieke voorzieningen. Hier werden de beste 3 aanvragers door een jury uitgekozen om een definitief plan in te dienen. Ons Nieuwe Hof werkte in samenwerking met architect Wilfried van Winden en met de ontwikkelaar Brouwershoff aan een plan waarbij wonen en werken elkaar aanvulden. Jammer eindigden we net onder de laatste drie.

Andere bouw mogelijkheden deden zich in het verslagjaar niet voor. Wel ontstond een gesprek over overname van bestaande bouw. We werden benaderd door woningcorporatie De Alliantie voor een complex van enkele tientallen woningen in Nieuw West, bij het Slotervaart Ziekenhuis, die men vanuit de sociale huur in middenhuur wil omzetten. Die contacten liepen vanwege ontwikkelingen op de locatie het hele verslagjaar door en werden in 2017 voortgezet. De Alliantie is nog niet aan definitieve besluitvorming toe.

Uitbreiding van het segment middenhuurwoningen in de stad - de doelstelling van Ons Nieuwe Hof - werd in het verslagjaar steeds meer een aandachtspunt van de politiek. Met name vanuit D66 wordt hierop sterk aangedrongen. Met deze partij waren er zo diverse contacten.

In de gemeenteraad werd de notitie van B&W behandeld over een proefproject voor toewijzing van grond aan coöperatie verenigingen als de onze. De eerste mogelijkheid komt op het nieuwe Centumeiland op IJburg. Aan het eind van het verslagjaar was dat nog niet gebeurd. Dit wordt nu voor medio 2017 voorzien.

De twee andere mogelijkheden betreffen een stuk grond in de Watergraafsmeer (bij het treinstation Science Park) en op het Havenstratterrein in Zuid. Over dit laatste project houden we al vanaf de oprichting van Ons Nieuwe Hof nauw contact met de gemeente. Beslissingen kunnen echter pas vallen als een bestemmingsplan is vastgesteld. Hetzelfde geldt voor het project in Oost. In 2016 was het nog niet zo ver.

Ons Nieuwe Hof houdt de woningmarkt scherp in het oog. Dat leidde in het verslagjaar opnieuw tot velerlei contacten. Zo werd aan de Dienst Zuidas nogmaals bevestigd dat we interesse houden voor het deelgebied Ravel. En er onstond overleg met belangstellenden voor een renovatie/nieuwbouwproject in het Stadsdeel Centrum (Nieuwe Uilenburgerstraat). Voor Ons Nieuwe Hof lijken daar echter geen mogelijkheden.

Met de portefeuillehouder Wonen van Stadsdeel Oost was contact over eventuele andere locaties in Oost dan het proefproject in de Watergraafsmeer. Het werd duidelijk dat 'Jeruzalem' definitief geen mogelijkheden zal bieden voor ons.

Ons Nieuwe Hof sloot zich aan bij het Platform Wooninitiatieven in Amsterdam, een groep die zich vooral richt op woningen voor ouderen.

Het Pakhuis de Zwijger dat een platform is voor stedelijke ontwikkeling, organiseerde diverse bijeenkomsten over woningcoöperaties die we bijwoonden.

Follow the Money, het journalistieke onderzoeksplatform, publiceerde een vraaggesprek met ons over de pogingen om een voet aan de grond te krijgen in de stad.

We waren aanwezig bij diverse bijeenkomsten die de gemeente voor bouwers, ontwikkelaars en andere betrokkenen organiseert, zoals de uitreiking van de prijzen voor Nieuwbouw.

Met ABNAMRO was een positief overleg over financiering van eventuele bouwplannen.

Met woningcoöperatie Samenwerking waarvan vele leden van Ons Nieuwe Hof eveneens lid zijn, was hierover ook overleg dat nog eens bevestigde dat van hen geen steun viel te verwachten.

Met Stadsherstel was een verkennend gesprek over mogelijke samenwerking bij vernieuwbouw/restauratie van jonge monumenten. Dat leidde voorlopig niet tot nadere afspraken.

De ontwikkelingen op Oostenburg bleven een punt van aandacht. In het verslagjaar vielen nog geen verkoopbesluiten over dit gebied.

Onverdroten gaan we verder om middenhuurwoningen voor onze leden te kunnen realiseren.

2. Vereniging

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 377 leden. Hiervan zegden 135 leden op. Daarnaast meldden zich 8 nieuwe leden zich aan. Aan het eind van het jaar waren er zo 250 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 478. Vervallen nummers worden niet opnieuw uitgegeven. Nieuwe leden krijgen een nieuw nummer, volgend op het laatst uitgegeven nummer.

De sterke teruggang dit jaar was een gevolg van de verplichting een aandeel in de coöperatie te nemen, wat in de loop van het verslagjaar werd ingevoerd. Hieronder staat hierover meer.

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

Het bestuur kwam in het verslagjaar vier keer bijeen en vertegenwoordigde daarnaast de vereniging in allerlei overleg, wat in 'Activiteiten' staat beschreven.

De stand van zaken rond locaties en de vorming van een eigen vermogen waren de hoofdzaken die werden besproken. Bij de oprichting van Ons Nieuwe Hof werd in de statuten vastgelegd dat aan de leden een deelname (aandeel) in de coöperatie kon worden opgelegd. Die verplichting werd alsnog niet geëffectueerd, maar in het verslagjaar werd duidelijk dat externe financiering en eigen financiering hand in hand gaan. Zodoend viel het besluit om de leden te verplichten minimaal één aandeel van 250 euro te nemen in de coöperatie. Dit werd vastgelegd in een Huishoudelijk Reglement. De algemene ledenvergadering ging met dit reglement akkoord.

De vier bestuursleden lieten weten dat zij elk vier aandelen namen, ook ter aanmoediging van de overige leden. Voor veel leden betekende het een nadere overweging van hun lidmaatschap en een besluit om van storting af te zien en zo hun lidmaatschap op te zeggen. Uiteindelijk namen 250 leden een aandeel in Ons Nieuwe Hof, waarvan vier leden dus 4 en verder twee leden die 2 aandelen namen. De overige leden namen één aandeel. Vastgelegd werd verder dat bij huur van een woning een lid minstens twintig aandelen zal moeten storten.

In het verslagjaar vond één maal een ledenvergadering plaats waarin onder meer het jaarverslag 2015 werd vastgesteld.

De contributie 2016 bleef gehandhaafd op 30 euro. De leden kregen de mogelijkheid toestemming te geven voor automatische incasso van de contributie.

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 een nieuwsbrief. In het verslagjaar volgden er 5 afleveringen. Er is ook een aparte nieuwsbrief voor belangstellenden die onregelmatig verschijnt. In het verslagjaar vond dat niet plaats.

Met het Comité van Aanbeveling werd afgesproken het voorziene overleg in 2016 naar 2017 te verschuiven naar een moment dat er meer duidelijkheid over mogelijke locaties zal zijn.

3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening was als volgt:

Lasten

	Resultaat 2016	Resultaat 2015
Kosten vereniging	8.791	11.313
Bestuurskosten	263	340
	-----	-----
Totaal lasten	9.054	11.653

Baten

Contributie	8.370	11.070
Inschrijfgeld	480	360
Rentebaten	204	223
	-----	-----
Totaal baten	9.054	11.653
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t

3.2 Balans per 31-12-2016

	Activa			Passiva	
	31-12-16	31-12-15		31-12-16	31-12-15
Liquide middelen	127.010	52.742	Voorziening Bureau	45.000	45.000
			Voorziening Huurderving	16.010	7.742
,			Eigen vermogen	66.000	n.v.t.
Totaal	127.010	52.742	Totaal	127.010	52.742

3.3 Toelichting op de balans en de exploitatierekening

De liquide middelen bestaan uit de saldi op 3 bankrekeningen bij de Rabobank. Er is een depositorekening om gelden te parkeren die niet direct nodig zijn (ca. 59.000 euro). Daarnaast is er een aparte spaarrekening waarop tot nader order de stortingen op de aandelen staan (66.000 euro). Voor de lopende uitgaven is er 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 2015 bereikt.

Bij verwerving van woningbezit moet rekening worden gehouden met het risico van leegstand en huurderving. In dat verband werd besloten in 2015 een Voorziening Huurderving te vormen ten laste van de exploitatie. Over het maximum van de voorziening moet nog een besluit komen. Het zal in ieder geval gaan om enkele procenten van de jaarlijkse huursom. De toevoeging 2016 bedroeg ruim 8.200 euro. Het exploitatieresultaat kwam zodoend uit op nihil.

Het eigen vermogen van de coöperatie bestaat uit het totaalbedrag van het aantal aandelen van 250 euro die de leden hebben gestort. In het verslagjaar stortten 250 leden minimaal één aandeel. Vier leden kozen voor 4 stuks en twee leden voor twee stuks. Dat leidde tot een aantal van 264 stuks.

Los van de toevoeging aan de Voorziening Huurderving bedroegen de overige verenigingskosten bedragen ca. 520 euro. Het zijn onder meer bankkosten (163 euro), kosten van de website (65 euro) en kosten van de ledenvergadering (167 euro). 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.