

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

## 1e Jaarverslag: Het jaar 2013



## Inhoudsopgave

- Blz. 3 : 1. Aanloop
- Blz. 3-4 : 2. De oprichting van een nieuwe coöperatieve vereniging
- Blz. 4-6 : 3. Activiteiten
- Blz. 6-8 : 4. Financiën

## **1. Aanloop**

Het idee voor de oprichting van Ons Nieuwe Hof – onder de eerdere naam Samenwerking-2 – ontstond met een column van Theo Capel in het ledenblad van 'Samenwerking' (S) in mei 2012.

S is een coöperatieve woningvereniging die huurwoningen exploiteert in Amsterdam-Zuid, waarvan Theo Capel lid is. In het ledenblad opperde hij de gedachte om met de woningcorporatie Rochdale te gaan praten over mogelijke nieuwbouw in de Amsterdamse Watergraafsmeer in een deel hiervan dat in de volksmond 'Jeruzalem' heet. Op die manier zou de lange wachttijd voor leden van S voor een woning beduidend kunnen teruglopen. Hij suggereerde dat een nieuwe vereniging onder de naam Samenwerking-2 (S-2) een goede aanpak zou zijn. S-2 zou dan primair openstaan voor leden van S.

Na publicatie van het artikel zocht hij contact met directie en bestuur van S. en met Rochdale om te zien of een plan voor 'Jeruzalem' inderdaad levenskansen had. Dat leidde in het najaar 2012 tot een overleg bij Rochdale waaruit bleek dat er ruimte was voor huurwoningen in de vrije sector in de wijk waar sloop en aansluitende nieuwbouw voorzien is. Rochdale was in een fase van overleg met diverse investeerders. S-2 zou daar op enige manier in tweede termijn bij betrokken kunnen worden.

Pitt Treumann woonde als lid van de ledenraad van S het overleg met Rochdale bij. Theo Capel en hij besloten als vervolg een initiatiefcomité te stichten dat het bestuur van S. zou vragen aan een peiling bij hun leden over een mogelijke oprichting van S-2 mee te werken. In een gesprek hierover met de hun bekende universiteitshoogleraar Alexander Rinnooy Kan, leidde dit tot de vorming van een Comité van Aanbeveling naast een initiatiefcomité.

Theo Capel en Pitt Treumann vonden Huib de Vet, eveneens lid van S, bereid tot het initiatiefcomité toe treden. In dezelfde periode in traden advocaat Robert Samkalden en gemeenteraadslid en ondernemster Marja Ruigrok toe tot het Comité van Aanbeveling onder voorzitterschap van Alexander Rinnooy Kan.

Tevens vond in het najaar 2012 overleg plaats met bestuursleden en leden van de ledenraad van S over het initiatief voor S-2. Door roerselen in het bestuur kwam het maar niet tot besluitvorming over medewerking aan een ledenraadpleging over S-2. Uiteindelijk kwam er via de ledenraad van S een fiat. Het jaar 2013 was inmiddels aangebroken en begin maart 2013 kregen de leden van S. een brief van het initiatief-comité, met een steunbetuiging van het Comité van Aanbeveling.

## **2. De oprichting van een nieuwe coöperatieve vereniging**

De leden van S reageerden enthousiast op het initiatief voor een nieuwe woningcoöperatie. Meer dan 300 gaven aan lid ervan te willen worden. Deze brede steun vormde voor het initiatief-comité de doorslag tot oprichting van S-2. Op 8 mei 2013 passeerden zo de statuten van S-2 bij de notaris. Voor deze statuten vormden het oorspronkelijke gedachtegoed van S en hun statuten het voorbeeld. Zo krijgen leden bij volgorde van binnenkomst een lidmaatschapsnummer dat bepalend is bij toewijzing van een eventuele woning (het laagste nummer krijgt als eerste de toewijzing). Doordat veel aspirant-leden gelijktijdig toetraden, werden de eerste nummers (ruim 300) bij loting toebedeeld.

De leden van het initiatief-comité vormden als eersten het bestuur van S-2.

Voor de vereniging werd een website gemaakt ([www.onsnieuwehof.nl](http://www.onsnieuwehof.nl)) waarop iedereen kan lezen hoe je lid kunt worden (onder meer voordracht door 2 leden van S-2 dan wel S). Besloten werd de communicatie met de leden zo veel als mogelijk digitaal te voeren. In dat verband startte ook een mailing van nieuwsbrieven. Leden krijgen via e-mail een certificaat van lidmaatschap.

Om kennis te maken met de leden en ideeën uit te wisselen besloot het bestuur tot het organiseren een informatieavond die plaatsvond op 19 juni 2013. Een kleine 100 leden waren daarbij aanwezig die met veel interesse en enthousiasme reageerden op het ontstaan en de plannen van S-2.

Tijdens de avond kwamen enkele locaties met de mogelijkheid van nieuwbouw aan de orde en kwam ook de vorming van kapitaal van de coöperatie (aandelenuitgifte aan de leden) ter sprake.

Enkele leden gaven zich na de bijeenkomst als vrijwilliger op. Dat leidde er onder meer toe dat een eerste ledenenquête werd gehouden over woonwensen.

Het contact met de leden wordt onderhouden via een digitale nieuwsbrief waarvan er in het verslagjaar 10 verschenen.

Aan het eind van het verslagjaar 2013 telde de vereniging 404 leden. Van de belangstellende leden van S zagen uiteindelijk een aantal af van het lidmaatschap van Ons Nieuwe Hof. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 433, wat betekent dat 29 nummers kwamen te vervallen. Deze nummers worden niet opnieuw uitgegeven. Nieuwe leden krijgen een nieuw nummer, volgend op het laatst uitgegeven nummer.

### **3. Activiteiten**

Het vinden van een locatie om een complex huurwoningen te realiseren vormde de eerste stap voor het bestuur. Het verwerven van een eigen kapitaal van de vereniging via uitgifte van aandelen aan de leden zou hiermee gepaard moeten gaan, maar besloten werd dit uit te stellen totdat duidelijk zou worden of met een project zou kunnen worden gestart. Alhoewel het doel van de vereniging is om woningen direct in eigen beheer te verwerven, zou deze weg ook kunnen lopen via een langdurig huurcontract met een investeerder/bouwer. Besloten werd om deze mogelijkheid in eerste instantie na te gaan.

Naast kennismakings- en adviesgesprekken met onder meer de gemeente Amsterdam, woningcorporaties en diverse deskundigen op het gebied van bouwen en financieren van huurwoningen, richtte de aandacht zich vooral op overleg met investeerder Bouwinvest die bezig was met een project op de zogeheten 'Kop Zuidas'. Het overleg of Ons Nieuwe Hof de 75 huurwoningen die hier eind 2015 zullen worden gerealiseerd, zou kunnen huren om ze vervolgens aan leden door te kunnen verhuren, eindigde uiteindelijk in teleurstelling. Bouwinvest besloot de woningen zelf individueel te gaan verhuren. De aantrekkelijke woningmarkt in Amsterdam met kansen op een verbeterd rendement voor investeerders speelde daarbij een belangrijke rol. Wel bood Bouwinvest aan leden van ons voorrang te willen bieden als huurder in het complex dat 'Rivers' ging heten.

'Kop Zuidas' was de locatie waarop de aandacht zich voor de korte termijn richtte. Daarnaast werd besloten voor de langere termijn aan de gemeente te laten weten dat de vereniging bij de woningbouw op het zogeheten Havenstratterrein betrokken wilde worden. In dat verband vond er overleg met het Stadsdeel Zuid plaats en werd onze belangstelling ook schriftelijk vastgelegd naar de gemeente.

Het overleg over het wijkje 'Jeruzalem' met woningcorporatie Rochdale leidde niet tot concrete afspraken. Aan het eind van het verslagjaar leek het erop dat Rochdale in tegenstelling tot eerdere uitspraken alsnog zelf de stadsvernieuwing aldaar ter hand wil nemen.

Met woningcorporatie Stadgenoot was er overleg over de plannen die men heeft voor woningbouw op Oostenburg-Noord (Stadswerf Oostenburg). Daar zou mogelijk ook plaats zijn voor een initiatief als onze vereniging. De contacten werden aangehouden. Een belangrijke stap voor dit stukje stad is de vaststelling van een bestemmingsplan. Dat werd voor medio 2015 verwacht.

Naast overleg met Bouwinvest, dat in woningbouw investeert met gelden van het pensioenfonds voor de Bouw, was er aan het eind van het verslagjaar een veelbelovend contact met de investeerder van het pensioenfonds voor de Spoorwegen. Het pensioenfonds zoekt mogelijkheden om in Amsterdam in huurwoningen in hetzelfde segment als wij te investeren en gaf aan te willen bezien of er gezamenlijk iets te realiseren valt.

De gesprekken gingen dus vooral over collectieve huur door de vereniging van een complex. Ook in dat verband is kapitaal van de vereniging nodig, bijvoorbeeld om een huurgarantie af te kunnen geven.

Met de Rabobank en ook anderen was er overleg over kapitaalvorming. Duidelijk werd dat bij koop van een complex de vereniging minstens 30% van de koopsom zou moeten kunnen opbrengen naast een hypothecaire financiering. Maar de makkelijkste manier zou zijn als S met zijn grote vermogen een garantie zou willen afgeven. In dat geval zou een 100% financiering tot de mogelijkheden behoren. Helaas bleek dat S daar in het geheel niet toe bereid is.

De relatie met S kreeg een moeizame wending door de onverwachte sommatie hunnerzijds om S-2 als naam van de vereniging te wijzigen om elke suggestie van een verband met S te voorkomen. Er bleek angst en walging te heersen binnen met name de ledenraad van S over het bestaan van S-2. Vooral de huurders van S zijn pertinent tegen uitbreiding en nieuwbouw.

Gezien de onredelijke opstelling van S. kostte het moeite om niet vanuit dezelfde gevoelens te reageren. Het geschil legde beslag op veel tijd en ook geld vanwege dreiging met juridische procedures door het bestuur en de ledenraad van S. Het aanbod om de naam S-2 te laten vallen tegen een vergoeding van de kosten die daarmee gepaard zouden gaan, leverde aan het eind van het verslagjaar uitgebreid overleg op waarbij vooral wij ons van onze goede kant lieten zien. Het zag er zo naar uit dat een naamswijziging zou volgen. Zoals al uit dit jaarverslag blijkt, leidde dit ten slotte tot de nieuwe naam Ons Nieuwe Hof.

Na de oprichting van de vereniging was er met het comité van aanbeveling op gezette

tijden overleg over de stand van zaken. Daarbij kwam ook het abrupte uittreden van Huib de Vet als voorzitter en een van de oprichters van de vereniging ter sprake. Zijn opvatting dat plannen in deze fase van meer belang waren dan bijvoorbeeld financiële onderbouwing vond geen steun bij de andere twee bestuursleden. Pitt Treumann nam vervolgens tijdelijk het voorzitterschap op zich. Al eerder was besloten om het aantal bestuursleden van drie uit te breiden naar vijf. Door de ontstane situatie kreeg dat een extra impuls.

#### 4. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

4.1. Het jaar 2013 was het eerste exploitatiejaar. De exploitatierekening was als volgt:

##### Lasten

##### Resultaat 2013

Kosten vereniging	35.754
Bestuurskosten	476
	-----
Totaal lasten	36.230

##### Baten

Contributie	11.990
Inschrijfgeld	24.240
	-----
Totaal baten	36.230
Exploitatieresultaat	n.v.t.

#### 4.2 Balans per 31-12-2013

		<b>Activa</b>		<b>Passiva</b>	
	31-12-13	31-12-12		31-12-13	31-12-12
Liquide middelen	28.832	n.v.t.	Voorziening Bureau	28.832	n.v.t.
Totaal	28.832	n.v.t.	Totaal	28.832	n.v.t.

### 4.3 Toelichting op de balans exploitatierekening

De liquide middelen bestaan uit de saldi op 2 bankrekeningen bij de Rabobank. Het grootste deel staat op een depositorekening (ca. 26.000 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. In afwachting hiervan worden exploitatieoverschotten geheel aan deze voorziening toegevoegd. Dit betrof een bedrag van bijna 29.000 euro

In de exploitatie is onderscheid gemaakt tussen bestuurskosten enerzijds en verenigingskosten anderzijds.

De bestuurskosten betreffen kosten van vergaderen en van overleg. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding. Zij doen hun werk vanuit burgerzin.

De grootste post in de verenigingskosten wordt gevormd door de vorming van de al genoemde Voorziening Bureau. De daadwerkelijke uitgaven bedroegen ca. 7.000 euro, waaronder relatief grote aanloopkosten voor de notaris en de voorlichtingsbijeenkomst (beiden meer dan 1.000 euro). Ook de kosten voor juridisch advies in verband met de door S aangezette kwestie van de naamgeving vormden een hoge post. (3.100 euro)

De inkomsten bestaan uit de inschrijvingsbijdrage van 60 euro die voor nieuwe leden geldt en de jaarcontributie voor het lidmaatschap van 30 euro.