

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

## 2e Jaarverslag: Het jaar 2014



## Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4-5 : 2. Vereniging

Blz. 6-8 : 3. Financiën

## 1. Activiteiten

Het was een druk jaar met zoeken naar locaties voor nieuwbouw voor de vereniging. Hierover volgt in dit hoofdstuk meer. Sommige locaties vielen af. Over andere werd het overleg in 2015 voortgezet.

Verenigingszaken, samenhangende met de naamswijziging, kostten ook veel aandacht. In het hoofdstuk 'Vereniging' staat dit toegelicht. In dit hoofdstuk gaat het over de mogelijkheden die zich aandeden voor bouwen, kopen en huren.

Het contact met de vastgoedontwikkelaar AM over de 'Kop Zuidas' (Zuidelijke Wandelweg) leidde tot de conclusie dat er geen ruimte voor onze vereniging kwam. Met Bouwinvest dat er een project huurwoningen realiseert, kon de afspraak worden gemaakt dat er een voorrangsregeling voor onze leden zou komen. Maar een eigen mogelijkheid voor ons, aansluitend aan dit project, bleek er dus niet te zijn.

Overleg met de Dienst Zuidas leidde ertoe dat we betrokken zouden kunnen worden bij de ontwikkeling van het deelgebied 'Ravel' (hoek Beethovenstraat/Boelelaan). Dit werd schriftelijk vastgelegd. Overigens zal het tot na 2015 duren voordat hier bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.

Eind 2014 startte een overleg met de Sector Vastgoed van het Spoorwegpensioenfonds (SPF) over de mogelijkheid om van hen een te ontwikkelen nieuw complex te kunnen huren. De mogelijkheden op de Zuidas werden in dat verband gezamenlijk bekeken. Van onze kant was daarbij ook architect Wilfried van Winden uit Delft betrokken, die wij graag voor de bouw van een complex in de arm willen nemen.

Met het SPF werd ook gekeken naar een terrein aan de Vlaardingenlaan en een terrein aan de Laan van Spartaan. In beide gevallen betrof het een terrein waarbij een woningcorporatie betrokken is. Ondanks eerdere berichten bleek corporatie De Key uiteindelijk alsnog zelf verder te gaan met de Vlaardingenlaan. Voor de Laan van Spartaan gold dat de besprekingen met corporatie Ymere en de betrokken ontwikkelaar Bouwfonds in 2014 nog niet tot een beslissing konden leiden.

SPF is in principe bereid een complex in zijn geheel aan onze vereniging te verhuren.

Met de gemeente en met corporatie Stadgenoot werd het overleg over Oostenburg-Noord voortgezet. Het wachten is op vaststelling van het bestemmingsplan. Dat zal op zijn vroegst rond de zomer van 2015 gebeuren. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) dat eigenaar van een deel van het terrein is, zal tegen die tijd een verkoopprocedure starten. Via Biedboek blijven we op de hoogte van de aanbiedingen van het RVB.

Voor 'Jeruzalem' lijken de kansen uiterst klein tot uitgesloten voor ons. Dat werd al in het jaarverslag 2013 uitgesproken, maar werd ook nog eens bevestigd in hernieuwde contacten met het Stadsdeel Oost en met corporatie Rochdale.

Voor het Havenstraatterrein was de situatie redelijk onbepaald. Het wachten is daar ook op vaststelling van het bestemmingsplan.

Aan het eind van het jaar was er overleg met de zorginstelling Puur Zuid over het Schinkelhaventerrein, waar een combinatie van huurwoningen en zorgwoningen mogelijk was. Puur Zuid ging deze locatie verkopen. Samen met het SPF was er overleg met een andere zorgaanbieder. Al snel zag het ernaar uit dat verwerving niet haalbaar zou zijn.

Aan het eind van het verslagjaar richtte de aandacht zich tevens op een leegstaand gebouw in de Karel du Jardinstraat (voormalig stadskantoor). Op dat moment was nog onzeker onder welke condities de eigenaar het te koop zou zetten.

Het zoeken naar locaties bracht ook overleg met de gemeente met zich mee. Dit betrof wat korthedshalve het Grondbedrijf heet en de zogeheten Kantorenloods. Daarnaast was er onder meer contact met raadsleden van de VVD en D66 met de portefeuille Wonen ter introductie van onze vereniging.

De veelheid aan inspanningen hebben in 2014 nog niet tot een concrete mogelijkheid geleid, maar wel tot veelbelovende contacten. Als vereniging ontmoeten we interesse en waardering voor ons streven. Het versterkt de verwachting dat we erin zullen slagen uiteindelijk 'een nieuw stukje Amsterdam' kunnen realiseren. En zoals aangeduid gaan de besprekingen over diverse locaties in 2015 verder.

Om zelf een woningcomplex te kunnen verwerven is kapitaal nodig. Hernieuwd overleg met de Rabobank gaf wederom de conclusie dat minimaal dertig procent eigen vermogen nodig is om tot een koop te kunnen overgaan, waarbij de bank maximaal zeventig procent wil lenen in de vorm van een hypotheek.

Bij huur van een complex, bijvoorbeeld van SPF, is minder eigen vermogen nodig. Maar ook dan zal de vereniging zoals in het jaarverslag 2013 ook stond, bijvoorbeeld een huurgarantie moeten kunnen aanbieden en een voorziening moeten hebben in verband met leegstandrisico. Het punt van de opbouw van een eigen vermogen vormt zo een dringend aandachtspunt voor de vereniging

## **2. Vereniging**

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 404 leden. Aan het eind van het jaar waren er 397 leden. Er kwamen 31 nieuwe leden bij en 38 leden zagen af van het lidmaatschap. Dat laatste gebeurde om diverse redenen, bijvoorbeeld doordat men een huis van Samenwerking (S) kon huren.

Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 464. Vervallen nummers worden niet opnieuw uitgegeven. Nieuwe leden krijgen een nieuw nummer, volgend op het laatst uitgegeven nummer.

Het overleg met S over een nieuwe naam voor de vereniging verliep moeizaam, maar leidde ten slotte tot overeenstemming. Samengevat was de afspraak dat een nieuwe naam niet het woord 'Samenwerking' zou bevatten en dat S vijfzevende deel van de kosten zou vergoeden met een maximum van vijfduizend euro.

Een eerste ledenvergadering leidde tot de keuze voor 'Ons Nieuwe Hof' (ONH) als nieuwe naam. Daarna volgden nog twee ledenvergaderingen om de bijpassende statutenwijziging goed te keuren. Op 23 juni passeerde vervolgens de statutenwijziging bij de notaris en was ONH een feit. De leden kregen in dat verband een nieuw certificaat van lidmaatschap.

De vacature in het bestuur werd vervuld en tevens breidde het bestuur zich uit tot vier leden. De ledenvergadering ging akkoord met de benoeming van Joep Hesseling en Els van Eijden. Zij vervullen de rol van algemeen bestuurslid. Pitt Treumann bleef voorzitter en Theo Capel secretaris/penningmeester.

Het bestuur kwam in het verslagjaar vier keer bijeen en vertegenwoordigde daarnaast in diverse samenstelling de vereniging in allerlei overleg dat in 'Activiteiten' staat beschreven. De vereniging heeft een website ([www.onsnieuwe.hof.nl](http://www.onsnieuwe.hof.nl), na de naamswijziging) 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 11 afleveringen voor de leden en 2 voor belangstellenden.

Een bijzondere en gewaardeerde ledenactiviteit was de fietstocht langs allerlei locaties eind september. Iedereen kon zich zo een beeld vormen waarover het overleg met allerlei partijen gaande was. De directeur van de sector vastgoed van het SPF (Peter van Gool) deed hieraan ook mee.

Tegen het eind van het jaar kon de rekening voor alle kosten van de naamswijziging worden opgemaakt. Dat leidde tot de maximale vergoeding door S.

Met het Comité van Aanbeveling is minimaal een jaarlijks overleg voorzien. Dat gebeurt dan tegen het jaareinde. Dit keer werd het verschoven naar het begin van 2015. Het lid Robert Samkalden was door ziekte het grootste deel van het jaar uitgeschakeld. Het was aan het eind van het jaar nog onduidelijk of hij hiervan in voldoende mate zou herstellen.

De vereniging werd in de persoon van Theo Capel door Aedes, de vereniging van woningcorporaties, uitgenodigd op de jaarvergadering deel te nemen aan een forum rond 'Huren is hip'. Daaruit volgde tevens een uitnodiging voor een studiedag van woningcorporaties over nieuwe vormen van huren en kopen.

### 3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening was als volgt:

#### Lasten

	Resultaat 2014	Resultaat 2013
Kosten vereniging	13.568	35.754
Bestuurskosten	345	476
	-----	-----
Totaal lasten	13.913	36.230

#### Baten

Contributie	11.850	11.990
Inschrijfgeld	1.920	24.240
Rentebaten	143	n.v.t.
	-----	-----
Totaal baten	13.913	36.230
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t.

### 3.2 Balans per 31-12-2014

	<b>Activa</b>			<b>Passiva</b>	
	31-12-14	31-12-13		31-12-14	31-12-13
Liquide middelen	42.077	28.832	Voorziening Bureau	42.077	28.832
Totaal	42.077	28.832	Totaal	42.077	28.832

### 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 (ruim 35.000 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. De toevoeging dit jaar bedroeg iets meer dan 13.000 euro.

In de exploitatie maakt de toevoeging aan de Voorziening Bureau deel uit van de verenigingskosten. De bijdrage van S aan de kosten van de naamswijziging zijn als negatieve kosten opgevoerd, zodat er dit jaar slechts zeer beperkte uitgaven resteerden. Op zich was dat ook al voorzien door het vervallen van aanloopkosten, zoals die in het eerste verslagjaar plaatsvonden.

De kosten van de naamswijziging bedroegen iets meer dan 8.000 euro die werden gemaakt in het jaar 2013 (ca. 3.100 euro) en verder in het het verslagjaar. Hierop kon dus 5.000 euro in mindering worden gebracht

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