

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

5e Jaarverslag: Het jaar 2017



Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4-5 : 2. Vereniging

Blz. 5-8 : 3. Financiën

1. Activiteiten

Voor twee locaties begon het erop te lijken dat er daadwerkelijk woningen voor de leden van Ons Nieuwe Hof beschikbaar zouden komen. Er was veelvuldig voortgezet contact met woningcorporatie De Alliantie over de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam Nieuw-West. Een deel van de sociale huurwoningen aldaar wordt getransformeerd tot middenhuurwoningen. Ons Nieuwe Hof zou hiervan enkele tientallen kunnen kopen dan wel huren. Uiteindelijk werd huren de leidende gedachte. De mogelijkheid van optopping met een liftgebonden verdieping kwam daarbij ook ter sprake. Aan het eind van het verslagjaar leek een overeenkomst in zicht. Begin 2018 bleek echter dat de hoofddirectie alsnog de in samenwerking voorbereide plannen afwees. Men bleef de woningen in eigen beheer houden. Na alle inspanning was dat een teleurstellend resultaat.

In juli opende de gemeente Amsterdam de inschrijving voor de eerste van drie proefprojecten voor wooncoöperaties (de term die de gemeente hanteert in plaats van woningcoöperatie zoals Ons Nieuwe Hof). Het was een twee-fasenmodel. Uit de inschrijvingen in de eerste fase zouden drie partijen worden geselecteerd die uiteindelijk om de gunning met elkaar wedijverden. Ons Nieuwe Hof was een van de inschrijvers. Op de locatie was ruimte voor maximaal dertig woningen.

Begin november kregen we het bericht dat we tot de slotronde waren toegelaten. De modelstatuten die de gemeente voorschreef, vormden een moeilijk punt. Ze botsten met onze statuten. Het werd duidelijk dat de gemeente geen ruimte tot aanpassing van hun model bood, zodat ten slotte werd besloten een aparte coöperatie op te richten om serieus aan de slotronde mee te kunnen doen. Deze coöperatie kreeg de naam Ons Nieuwe Hof Centrumeiland en stond uitsluitend open voor leden van Ons Nieuwe Hof.

De inschrijving voor de eerste ronde leidde tot veelvuldig overleg met onze architect Wilfried van Winden met wie ook al voor eerdere projecten samenwerkte. Daarnaast was er overleg met ABNAMRO die zeer positief sprak over financiering door hen van het project. Zo startten we vol optimisme de deelname aan de finale. Eind maart 2018 bleek dat we niet de winnende partij werden, maar met een tweede plaats genoeg moesten nemen. Het vormde helaas een tweede teleurstelling.

Het Havenstraatterrein vormt het derde proefproject voor coöperaties (en het Archimedesplantoen het tweede). Ons Nieuwe Hof is al vanaf de oprichting geïnteresseerd in deze locatie. In het verslagjaar was het wachten nog steeds op vaststelling van het bestemmingsplan. De verwachting was dat dit nu begin 2018 zou plaatsvinden. Discussie over de museumtramlijn ter plaatse en de remise hiervoor vertraagden het proces

Met woningcorporatie Stadgenoot was er overleg over Oostenburg-Noord. Dat leidde tot de beslissing dat Ons Nieuwe Hof geen partij kon zijn voor een kavel die door Stadgenoot zelf wordt ontwikkeld. Het wachten is zo op kavels die door Stadgenoot in de verkoop worden gebracht. In het verslagjaar gebeurde dat niet voor kavels die voor Ons Nieuwe Hof geschikt zouden zijn.

Terzijde vond overleg plaats met andere belangstellenden voor een locatie in de Nieuwe Uilenburgerstraat die door de gemeente in de verkoop zou worden gebracht. Hier zouden enkele woningen voor ouderen kunnen worden gerealiseerd. De verkoop vond tot nader order niet plaats en voor Ons Nieuwe Hof bood het geheel ook geen werkbaar project.

Woningbouw op de Zuidas blijft een optie die door Ons Nieuwe Hof met belangstelling wordt gevolgd. In het verslagjaar waren er geen nieuwe ontwikkelingen.

In 2017 begon de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen 2018. Vooral de woningmarkt stond midden in de belangstelling van de lokale politiek. Ons Nieuwe Hof woonde diverse discussiebijeenkomsten bij. Met D66 was er verder overleg over de regels voor wooncoöperaties. Ons Nieuwe Hof is een voorstander van lichtere regelgeving dan nu wordt gehanteerd.

Evenals in vorige verslagjaren hield Ons Nieuwe Hof zich op de hoogte van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Amsterdam. Die verkeert nog steeds in een hoera-stemming met stijgende grondprijzen, huurprijzen en met aangepaste regelgeving om alle woningzoekenden ruimte te kunnen bieden. De gemeente zet steeds meer in op middenhuur wat men definieert als huren onder de 1.000 euro per maand. Ons Nieuwe Hof woonde zo ook weer diverse bijeenkomsten bij die Pakhuis de Zwijger organiseert en bezoekt bijeenkomsten die de gemeente houdt, zoals de jaarlijkse zelfbouwmarkt en uitreiking van architectuurprijzen zoals de Zuiderkerkprijs. Ook was Ons Nieuwe Hof aanwezig bij uitwisseling van ideeën met woningcoöperaties in andere delen van het land.

In het vorige verslagjaar schreven we dat we onverdroten verder gingen om middenhuurwoningen voor onze leden te kunnen realiseren. Het jaar 2017 leek uitzicht op realisatie te bieden, maar zoals vermeld bleek in het nieuwe verslagjaar dat het onverdroten aanpakken voorlopig zal moeten worden voortgezet.

2. Vereniging

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 250 leden. Er volgden gedurende het jaar 2 opzeggingen en de aanmelding van 1 nieuw lid. Aan het eind van het jaar waren er zo 249 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 480.

De jaarcontributie bleef ongewijzigd en bedroeg 30 euro. Voor nieuwe leden geldt verder een inschrijvingsgeld van 60 euro. Leden zijn daarnaast verplicht minimaal 1 aandeel van 250 euro in de coöperatie te nemen.

De samenstelling van het bestuur wijzigde zich. Joep Hesseling trad terug en werd, na raadpleging van de leden, opgevolgd door Melle Koch. Voor de de bekleding van de functies gold : Pitt Treumann, voorzitter; Theo Capel, secretaris/penningmeester; Joep Hesseling (tot 1 september), Melle Koch (vanaf 1 september) en Els van Eijden, algemeen bestuurslid.

Het bestuur kwam in het verslagjaar twee keer bijeen en vertegenwoordigde daarnaast de vereniging in allerlei overleg en representatie, wat in 'Activiteiten' staat beschreven. Vooral de inschrijving voor het gemeentelijk proefproject wooncoöperaties had de aandacht.

In juli vond de gebruikelijke jaarlijkse ledenvergadering plaats waarin onder meer het

jaarverslag 2016 werd vastgesteld en de stand van zaken rond diverse locaties aan de orde kwam.

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 6 afleveringen. Er is ook een aparte nieuwsbrief voor belangstellenden die onregelmatig verschijnt. In het verslagjaar werd die 1 maal verzonden.

In plaats van Comité van Aanbeveling werd de aanduiding Raad van Advies gebruikt. Met hen was in november een overleg. Dit ging speciaal over de inschrijving voor het terrein voor een wooncoöperatie op IJburg.

3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening was als volgt:

Lasten

	Resultaat 2017	Resultaat 2016
Kosten vereniging	7.221	8.791
Bestuurskosten	400	263
	-----	-----
Totaal lasten	7.621	9.054

Baten

Contributie	7.440	8.370
Inschrijfgeld	60	480
Rentebaten	121	204
	-----	-----
Totaal baten	7.621	9.054
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t.

3.2 Balans per 31-12-2016

	Activa			Passiva	
	31-12-17	31-12-16		31-12-17	31-12-16
Liquide middelen	133.489	127.010	Voorziening Bureau	45.000	45.000
			Voorziening Huurderving	22.739	16.010
			Eigen vermogen	65.750	66.000
Totaal	133.489	127.010	Totaal	133.489	127.010

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. 64.000 euro). Daarnaast is er een aparte spaarrekening waarop tot nader order de stortingen op de aandelen staan (65.750 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 huurderwing. In dat verband werd in 2015 besloten een Voorziening Huurderwing 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 2017 bedroeg ruim 6.700 euro. Het exploitatieresultaat kwam zodoende 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 nam door ledenmutaties het aantal aandelen van 264 stuks af tot 263.

Los van de toevoeging aan de Voorziening Huurderwing bedroegen de overige verenigingskosten ca. 490 euro. Het zijn onder meer bankkosten (156 euro), kosten van de website (65 euro) en kosten van de ledenvergadering (133 euro). De bestuurskosten worden gevormd door kosten van vergaderingen en overige activiteiten, zoals 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.