

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

6e Jaarverslag: Het jaar 2018



Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4 : 2. Vereniging

Blz. 5-7 : 3. Financiën

1. Activiteiten

In het vorige jaarverslag stond al aangeduid dat twee projecten die kans op succes leken te bieden, uiteindelijk strandden. Indertijd was Ons Nieuwe Hof benaderd door woningcorporatie De Alliantie over transformatie van hun woningen rondom het Staalmanplein in Slotervaart. Men zag in onze verenging een partner voor middenhuur, maar na veelvuldig overleg bleek uiteindelijk dat men ervoor koos middenhuurwoningen zelf te ontwikkelen.

Voor het eerste gemeentelijke proefproject voor wooncoöperaties dat een kavel betrof op het Centrumeiland op IJburg, was Ons Nieuwe Hof toegelaten tot de slotronde van de selectie. Drie partijen dongen mee zo mee naar de toekenning. We moesten helaas met een tweede plaats genoegen nemen.

In de selectie voor het Centrumeiland maakten we kennis met de derde coöperatie die meedeed in de slotronde. Met hen kwam het tot een afspraak om in te schrijven op een van de gebruikelijke tenders van de gemeente. Het ging om een kavel aan de Polderweg, waarbij een 'groen' gebouw werd benadrukt. Architect Erik Wiersema maakte hiervoor een plan dat de titel 'Groen Carré' kreeg. Helaas drongen we niet tot de slotronde voor deze tender voor middenhuurwoningen door.

In de loop van het verslagjaar waren er oriënterende contacten over locaties die voor Ons Nieuwe Hof een mogelijkheid konden bieden. Het betrof Oostenburg waar door de verkoop van het bezit van het Rijksvastgoedbedrijf de bouwontwikkeling steeds dichterbij kwam. Met de dienst Zuidas was er er contact over de plannen met name in wat men het 'Kenniskwartier' noemt (tegenover de VU). Er was een gesprek met Amstelring over de plannen rondom het verpleeghuis Vreugdehof aan de Boelelaan. Een ontwikkelaar die bezig was op het Centrumeiland werd benaderd. Zijdelings keken we ook naar Haarlem en was Ons Nieuwe Hof daar aanwezig op de jaarlijkse 'Bouwdag'.

Met woningcoöperatie 'Samenwerking' was een gesprek over wederzijdse plannen. De Havenstraat kwam daarbij vooral ter sprake. De ontwikkelingen voor dit gebied toonden geen voortgang in het verslagjaar. Met 'Samenwerking' werd ook gesproken over het Aquinohof, een complex voor senioren in de Rivierenbuurt. Men wil zich daar graag aansluiten bij een coöperatie.

Naast de contacten over diverse locaties was Ons Nieuwe Hof ook veelvuldig aanwezig bij bijvoorbeeld maatschappelijke discussies over de woningmarkt. Die vinden vooral in Pakhuis de Zwijger plaats. Landelijk was er een dag in de Haag vanuit het Platform31 over de woningcoöperatie. De jaarlijkse uitreiking van de Zuiderkerkprijs voor woningbouw kan verder worden genoemd. En een symposium over het hergebruik van monumentale wandkunst waarvan Ons Nieuwe ook een voorstander is.

Een nieuwe ontwikkeling was de oprichting van een Amsterdams platform van woningcoöperaties, al dan niet in wording. Het voornaamste doel hiervan is om een spreekbuis te vormen naar de gemeente om onder meer te benadrukken dat meer kavels beschikbaar moeten komen voor coöperaties en ook in een sneller tempo. En er zou bereikt moeten worden dat coöperaties minder tegen elkaar moeten opbieden dan nu het geval is. Het lijkt er te veel op dat de gemeente maatschappelijke initiatieven op dezelfde manier benaderd als ontwikkelaars/investeerders. Er komt over deze zaken ook overleg met de verantwoordelijke wethouder.

Aan het eind van het verslagjaar opende de gemeente de inschrijving voor het tweede proefproject wooncoöperaties. Dit betreft het Archimedesplantsoen. Met enige aarzeling besloot Ons Nieuwe Hof hierop in te schrijven. De aarzelingen hadden betrekking om de vele regels die weer van kracht zijn en op het feit dat er de eis is dat een belangrijk deel van de woningen voor de sociale huur beschikbaar moet zijn. Vooruitblikkend op het verslagjaar 2019 kan al worden gemeld dat in het begin van dat jaar bleek dat wij niet tot de slotselectie werden toegelaten. Het blijft hard werken om een woningcomplex van de grond te krijgen voor onze leden. Moedig voorwaarts, blijft het motto.

2. Vereniging

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 249 leden. Er volgden gedurende het jaar 4 opzeggingen en de inschrijving van 2 nieuwe leden. Aan het eind van het jaar waren er zo 247 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 482. De ledenlijst staat permanent open voor aanmelding door een ieder.

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 bleef ongewijzigd. Melle Koch nam het voorzitterschap over van Pitt Treumann die algemeen bestuurslid werd. Daarnaast maakten Theo Capel, als secretaris/penningmeester en Els van Eijden als algemeen bestuurslid deel uit van het bestuur.

Het bestuur kwam in het verslagjaar vier keer bijeen en vertegenwoordigde de vereniging in allerlei overleg en representaties, wat in 'Activiteiten' staat beschreven. Vooral de inschrijving voor de gemeentelijk proefprojecten wooncoöperaties hadden de aandacht.

In juli vond de gebruikelijke jaarlijkse ledenvergadering plaats waarin onder meer het jaarverslag 2017 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 5 afleveringen. Er is ook een aparte nieuwsbrief voor belangstellenden die onregelmatig verschijnt. In het verslagjaar verscheen die niet. Op Facebook startten we een pagina over Ons Nieuwe Hof. Daar is een overzicht te lezen van wat we onze queeste naar een locatie noemen. Een tocht door de woestijn dringt zich als omschrijving op.

Het Comité van Aanbeveling werd omgezet in een Raad van Advies met dezelfde personele samenstelling. De opzet is om minimaal een maal per jaar te overleggen met het bestuur over de ontwikkelingen en kansen voor Ons Nieuwe Hof.

3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening was als volgt:

Lasten

	Resultaat 2018	Resultaat 2017
Kosten vereniging	7.244	7.221
Bestuurskosten	208	400
Kosten locaties	5075	n.v.t.
	-----	-----
Totaal lasten	12.527	7.621

Baten

Contributie	7.380	7.440
Inschrijfgeld	120	60
Rentebaten	27	121
Bijdrage locaties	5.000	n.v.t.
	-----	-----
Totaal baten	12.527	7.621
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t.

3.2 Balans per 31-12-2018

	Activa			Passiva	
	31-12-18	31-12-17		31-12-18	31-12-17
Liquide middelen	139.349	133.489	Voorziening Bureau	45.000	45.000
			Voorziening Huurderving	29.349	22.739
			Eigen vermogen	65.000	65.750
Totaal	139.349	133.489	Totaal	139.349	133.489

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 (bijna 69.000 euro). Daarnaast is er een aparte spaarrekening waarop tot nader order de stortingen op de aandelen staan (ruim 65.000 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 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 2018 bedroeg ca. 6.600 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 263 stuks af tot 260.

Los van de toevoeging aan de Voorziening Huurderwing bedroegen de overige verenigingskosten ca. 635 euro. Het zijn onder meer bankkosten, kosten van de website en kosten van de ledenvergadering.

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

In het verslagjaar zijn kosten van verwerving e.d. van locaties als nieuwe kostenpost opgenomen. Het betreft 3 locaties (Centrumeiland, Staalmanpleinbuurt en Polderweg). Het leeuwendeel van de kosten had betrekking op de inschrijving voor het Centrumeiland.

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