

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

7e Jaarverslag: Het jaar 2019



Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4-5 : 2. Vereniging

Blz. 5-7 : 3. Financiën

1. Activiteiten

Het jaar startte met de inschrijving voor het Archimedesplantsoen, het tweede proefproject wooncoöperaties uit een serie van drie. Anders dan bij het eerste project - op het Centrumeiland - gold hier een verplichting een deel van de woningen in de sociale huur op te nemen. Omdat Ons Nieuwe Hof is opgericht om middenhuurwoningen te realiseren, gaf dit enige aarzelingen, maar besloten werd om toch in te schrijven. Een deel van de leden van onze coöperatie zou qua inkomen hiervoor ook in aanmerking kunnen komen, met name ouderen.

Er was wederom een selectie in twee fases voorzien. Tot onze teleurstelling werden we niet geselecteerd voor de slotfase, samen met drie andere inschrijvers van de in totaal zeven gegadigden. Over de wijze van selectie hadden we ernstige vraagtekens. Helaas kwam hierop geen antwoord. Er was zo bij ons grote twijfel aan de redelijkheid en juistheid van de selectie. Toen twee van de drie gegadigden voor de slotronde zich terugtrokken, werd dat gevoel alleen maar sterker. We vonden dat er alle redenen aanwezig waren om de gunningsbeslissing juridisch aan te vechten, maar ten slotte beperkten we ons tot overleg met de gemeente waarin we onze kritiek nog eens duidelijk verwoordden. Medio september kon zo een punt achter deze kwestie worden gezet.

Een tweede poging om een bouwkaal te verwerven vormde de inschrijving voor een middenhuurproject in Geuzenveld (Bakemapark Zuid). Dit was een van de projecten uit de tenderkalender van de gemeente. Hieraan deden dertien gegadigden mee. Vier hiervan konden door naar een slotronde. Helaas gold dat niet voor Ons Nieuwe Hof (en acht anderen).

De inschrijving gebeurde in samenwerking met de collega-coöperatie met wie we eerder ook een inschrijving deden voor een middenhuurproject in Amsterdam-Oost (Polderweg). Voor de inschrijving maakte Wilfried van Winden van WAM-Architecten - de vaste architect van Ons Nieuwe Hof - het ontwerp dat de werknaam Mathilde kreeg naar een roman van Lodewijk van Deijssel, de naamgever van de straat waaraan het complex zou verrijzen.

Uitgifte van het derde proefproject (Havenstraat) liep ernstige vertraging op doordat het voorliggende bestemmingsplan door de Raad van State werd verworpen. Men vond de afspraken met de Museumtramlijn te plekke onvoldoende. Een herzien bestemmingsplan zal vermoedelijk pas eind 2020 dan wel begin 2021 gereed zijn.

Het Platform Wooncoöperaties Amsterdam kreeg vorm en werd door de gemeente als gesprekspartner aanvaard. De belangstelling voor wooncoöperaties nam toe. De gemeente stimuleerde dit ook door oud-wethouder van Poelgeest te vragen een actieplan op te stellen. Een van de punten hierin vormt uitbreiding van het aantal kavels en snellere beschikbaarheid ervan. Dat sluit aan bij de wensen van Ons Nieuwe Hof en daarvan gaven we ook kennis aan de commissie Wonen en Bouwen van de gemeenteraad. In hetzelfde verband was er contact met de Dienst Zuidas, volgden we de ontwikkelingen rond transformatie van een complex in de Nieuwe Uilenburgerstraat, hadden we contact met woningcorporatie Rochdale en werd bezien of we konden participeren in een MO-project op IJburg. Dat laatste leidde niet tot een vervolg.

Ons Nieuwe Hof kreeg aandacht op AT5 via het videoplatform BouwWoonLeef. En zoals gebruikelijk probeerden we de ontwikkelingen op de Amsterdamse woningmarkt bij te houden. Discussieavonden in Pakhuis de Zwijger vormen daarvan een belangrijk onderdeel.

Tegen het eind van het verslagjaar kregen de contacten rond het seniorencomplex Aquinohof in de Rivierenbuurt een verrassende wending. Eigenaar woningcorporatie De Key bood het te koop aan Ons Nieuwe Hof. Eerder was er sprake van dat woningcoöperatie Samenwerking de nieuwe eigenaar zou worden, maar deze vereniging zag er vanaf. Vanuit de eerdere contacten kregen wij nu de mogelijkheid van aankoop. Daaraan was ook overleg met de bewonerscommissie voorafgegaan. De eerste stap was wachten op het beschikbaar komen van een taxatie die als verkoopprijs zou gaan gelden. Dit kostte meer tijd dan voorzien en zo werd de jaarwisseling gepasseerd.

Een tweede verrassing was het aanbod van Bouwfonds Property Development tot aankoop van twee kleine nog te bouwen woningblokken in het Sloterdijkgebied. Dat contact kwam tot stand via de directeur van de Dienst Grond en Ontwikkeling van de gemeente. Het speelde net voor het eind van het jaar, zodat slechts de melding voor dit verslag moet volstaan.

Het jaar startte zo met twee teleurstellingen en eindigde met twee beloftes Tezamen met de aangekondigde versnelling in het gemeentelijk beleid voor wooncoöperatie zou 2020 een succesvol jaar voor Ons Nieuwe Hof kunnen worden. Kijken in de toekomst blijft overigens onbepaald.

2. Vereniging

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 246 leden. Er volgden gedurende het jaar 4 opzeggingen en daarnaast de inschrijving van 8 nieuwe leden. Aan het eind van het jaar waren er zo 250 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 491. 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 en verdeling van de functies bleven ongewijzigd. Voorzitter is Melle Koch, Theo Capel secretaris/penningmeester en Pitt Treumann en Els van Eijden algemeen bestuurslid.

Het bestuur kwam in het verslagjaar twee keer bijeen en vertegenwoordigde de vereniging in allerlei overleg en representaties, wat in 'Activiteiten' staat beschreven. Vooral de ontwikkelingen rond het gemeentelijk proefproject Archimedesplantsoen hadden de aandacht.

In juli vond de gebruikelijke jaarlijkse ledenvergadering plaats waarin onder meer het jaarverslag 2018 werd vastgesteld en de stand van zaken rond diverse locaties aan de orde kwam met speciaal het Archimedesplantsoen.

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 8 afleveringen. Er is ook een aparte nieuwsbrief

voor belangstellenden die onregelmatig verschijnt. In het verslagjaar verscheen die niet. Op Facebook heeft Ons Nieuwe Hof een pagina. 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. De leden Robert Samkalden en Marja Ruigrok traden uit. Ze werden opgevolgd door Peter van Gool en Tineke Lupi. Alexander Rinnooy Kan bleef de Raad van Advies voorzitten. De opzet is om minimaal een maal per jaar te overleggen met het bestuur over de ontwikkelingen en kansen voor Ons Nieuwe Hof. In 2019 vond dat overleg in april plaats. Ook hier ging het vooral over het Archimedesplantsoen.

3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening was als volgt:

Lasten

	Resultaat 2019	Resultaat 2018
Kosten vereniging	6.740	7.244
Bestuurskosten	155	208
Kosten locaties	918	5.075
	-----	-----
Totaal lasten	7.813	12.527

Baten

Contributie	7.380	7.380
Inschrijfgeld	420	120
Rentebaten	13	27
Bijdrage locaties	n.v.t.	5.000
	-----	-----
Totaal baten	7.813	12.527
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t.

3.2 Balans per 31-12-2019

	Activa			Passiva	
	31-12-19	31-12-18		31-12-19	31-12-18
Liquide middelen	147.035	139.349	Voorziening Bureau	45.000	45.000
			Voorziening Huurderving	12.600	29.349
			Bouwfonds	22.935	n.v.t.
			Eigen vermogen	66.500	65.000
Totaal	147.035	139.349	Totaal	147.035	139.349

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 (bijna 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 in 2015 besloten een Voorziening Huurderving te vormen ten laste van de exploitatie. Over het maximum van de voorziening moet nog een definitief besluit komen. Het zal in ieder geval gaan om enkele procenten van de jaarlijkse huursom. Een herziene schatting op basis van een bezit van 30 woningen leidde voorlopig tot een lagere vaststelling van de voorziening. Het meerdere werd toegevoegd aan het nieuw gevormde Bouwfonds, bedoeld om deels de toekomstige bouwkosten te kunnen financieren. Door de toevoeging uit de voorziening Huurderving en een toevoeging uit de lopende exploitatie bedraagt dit fonds eind 2019 bijna 23.000 euro.

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 260 stuks toe tot 265.

Los van de toevoeging aan het nieuw gevormde Bouwfonds bedroegen de overige verenigingskosten ruim 500 euro, eenzelfde beeld als in voorgaande jaren. Het betreft 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.

Door toevoeging aan het Bouwfonds kwam het exploitatieresultaat uit op nihil.

Bijna 100 procent van de kosten voor locaties betreffen de tender voor Bakema Park Zuid (Geuzenveld).

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.