

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

8e Jaarverslag: Het jaar 2020



Inhoudsopgave

Blz. 3-4 : 1. Activiteiten

Blz. 4-5 : 2. Vereniging

Blz. 6-8 : 3. Financiën

1. Activiteiten

In het verslagjaar gebeurde van alles, maar het leidde alsnog niet tot een definitief bouwplan/aankoop door Ons Nieuwe Hof. Van de twee beloftes die zich eind 2019 aankondigden, bleef de ene gedurende het hele jaar overeind. De andere eindigde teleurstellend. Onnodig vonden we, maar het eindigde wel zo.

Woningcorporatie De Key bood ons definitief het seniorencomplex Aquinohof in de Rivierenbuurt aan. Dat gebeurde op basis van een hoog uitgevallen taxatie. Daarbij gold dat in de woningen met een vrije huur nog ruimte zat voor verhoging. Voor Ons Nieuwe Hof waren de geldende huren al het maximum, maar de verkoopprijs lag wel vast. De aankoop was te realiseren indien De Key akkoord zou gaan met ons verzoek het aanvullende bedrag dat boven op een hypotheek nodig was, te lenen tegen dezelfde rente als op de hypotheek. De Key wees dit af. Een poging van oud-wethouder Van Poelgeest die in opdracht van Amsterdam bezig was met een advies over wooncoöperaties, om de zaak vlot te trekken gaf helaas geen resultaat. De Key stond erop de koopprijs in één keer te ontvangen.

Hier wreekte zich weer het klassieke probleem van woningcoöperaties met een zeer beperkt eigen vermogen. Naast een hypothecaire lening moet Ons Nieuwe Hof in alle gevallen extra financiering zien te vinden.

De financiering was ook een nog niet opgelost punt voor de aankoop van een nieuwbouwcomplex in het Sloterdijkgebied dat door BPD wordt ontwikkeld. Dat was niet het enige punt dat speelde. Van de oorspronkelijke twee kleine woningcomplexen, aangeduid als kavel O 6 en 9a, bleef op basis van de regels van de gemeente alleen het blok 9 beschikbaar. En in plaats van volledige vrije huur werd bepaald dat van de 32 woningen er 7 in de middenhuur moesten komen. Het leidde ertoe dat een sluitende financiering die eerst voorhanden lag door samenwerking met een woningbelegger van tafel verdween.

De corona-epidemie zorgde ook voor verstoringen/vertragingen. Aan het eind van het verslagjaar werd duidelijk dat ABNAMRO in ieder geval een hypotheek zou willen verlenen. Tevens bood BPD een intentieovereenkomst aan waarin de aankoopprijs werd vastgelegd. De belofte uit eind 2019 werd zo steeds concreter. Alles is erop gericht dat Ons Nieuwe Hof de eigenaar wordt, maar de definitieve beslissing moet nog vallen.

De gemeenteraad stelde een ambitieus plan vast om ruimte te geven aan wooncoöperaties in de stad. Dat gebeurde op basis van het rapport dat oud-wethouder Van Poelgeest had uitgebracht. De financiering van bouwplannen vormde een belangrijk punt. De gemeente nam op zich om een leningfonds te scheppen dat het gat tussen bouwkosten/aankoop en een hypotheek moet dichten. Globaal gesproken werd het uitgangspunt dat een hypotheek 70% van de kosten zou bedragen, dat een coöperatie zelf 5% zou inbrengen en dat het leningfonds de resterende 25% zou leveren. Dat was een verheugende aanpak die hopelijk vaart zou brengen in diverse bouwplannen.

De gemeente nam zich ook voor om vaart te brengen in het aanbod van nieuwe kavels. Zo werden voor 2020 er twee nieuwe aangekondigd, in Bos en Lommer (Kolenkitbuurt) en op het Centrumeiland (IJburg). Bij inspraak over de plannen drong Ons Nieuwe Hof erop aan dat coöperaties die afvielen bij de eerst twee selecties al plaatsvonden (Centrumeiland en Watergraafsmeer) voorrang zouden krijgen bij nieuwe kavels. Dit advies werd overgenomen. Zo ontstonden gesprekken met zes gegadigden voor de

twee nieuwe kavels.

Aan het eind van het jaar verscheen de selectiebrochure met alle gegevens voor de twee kavels. Daaruit bleek dat er een loting zou volgen. Vijf van de zes gegadigden schreven in. Na loting deelde de gemeente mee dat slechts nr. 1 van de loting bekend werd gemaakt. Ons Nieuwe Hof was hierover verbaasd en ontstemd, maar ons verzoek tot vrijgave van de gehele loting werd afgewezen. Vlak voor de jaarwisseling werd zo bekend dat de seniorenvereniging Akropolis nr. 1 was geworden. In het voorafgaande was met hen en met de coöperatie waarmee we al eerder samen een inschrijving hadden gedaan, waaronder die voor een complex in Geuzenveld ('Mathilde'), besproken om een gezamenlijke inschrijving zouden doen. In tweede instantie zag Ons Nieuwe Hof hiervan af vanwege alle ingewikkeldheden die én met de kavel én met de samenwerking samenhangen. Het werd zo afwachten of wij eventueel op plaats 2 zouden staan en zo voor de kavel die overbleef, in aanmerking zouden komen.

Door de corona-epidemie waren contacten en bijeenkomsten in het verslagjaar uiterst beperkt en als ze er al waren vonden ze online plaats. Dat gold bijvoorbeeld voor de uitreiking van de jaarlijkse Zuiderkerkprijs en voor de vergaderingen van het Platform Wooncoöperaties Amsterdam en voor inspreken bij vergaderingen van raadscommissies.

Het jaar startte zo met een teleurstelling en eindigde met de opnieuw met bestaande kans voor Sloterdijk. En dan was er de loting voor nieuwe kavels van de gemeente. Zo zou 2021 een succesvol jaar voor Ons Nieuwe Hof kunnen worden. Kijken in de toekomst blijft overigens iets onbepaalds.

2. Vereniging

Aan het begin van het verslagjaar telde de vereniging 250 leden. Als gevolg van inschrijvingen en opzeggingen waren er aan het eind van het jaar 247 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het verslagjaar 492. 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 drie maal bijeen en vertegenwoordigde de vereniging in divers overleg, wat in 'Activiteiten' staat beschreven. Het verwerven van Bouwlocaties/Woningcomplexen is een vast agendapunt. Als gevolg van de corona-epidemie moest het overleg vooral via video-vergaderen plaatsvinden.

Het rondwarende virus voorkwam dat de gebruikelijke jaarlijks ledenvergadering in een zaal kon plaatsvinden. Zo werd twee keer digitaal om instemming van de leden gevraagd. Dit betrof de mogelijke aankoop van het complex in Sloterdijk van BPD. De tweede maal ging het om vaststelling van het jaarverslag 2019. Voor de stemming werd gebruikt

gemaakt van de regelmatig verschijnende nieuwsbrief voor de leden van de coöperatie.

De nieuwsbrief verscheen in 2020 4 maal. Naast de al genoemde punten kreeg het gemeentelijk beleid voor wooncoöperaties aandacht. De kans op verwerving van een nieuwe door de gemeente uit te geven locatie was een ook belangrijk punt.

De website van de vereniging (www.onsnieuehof.nl) bevat algemene informatie, zoals bijvoorbeeld de statuten en ook de historie van Ons Nieuwe Hof. Op een vraag-en-antwoordpagina kan men lezen hoe men lid kan worden.

Daarnaast is er een Facebookpagina van Ons Nieuwe Hof met berichten over het reilen en zeilen van de coöperatie. Daarbij gaat het vooral om de pogingen een woningcomplex van de grond te krijgen.

Er was naast de ledennieuwsbrief ook een zeer onregelmatig verschijnende nieuwsbrief voor belangstellende buitenstaanders. Deze nieuwsbrief werd stopgezet. De Facebookpagina vervult nu deze rol.

Ons Nieuwe Hof heeft een Raad van Advies als klankbord voor het bestuur. De samenstelling bleef in 2020 ongewijzigd. Alexander Rinnooy Kan treedt op als voorzitter. In 2020 was er geen gezamenlijk overleg. Wel waren er individuele contacten over de financiering van projecten. Ook de Raad van Advies blijft via de ledennieuwsbrief op de hoogte van alle ontwikkelingen.

3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

3.1. De exploitatierekening 2020 was als volgt:

Lasten

	Resultaat 2020	Resultaat 2019
Kosten vereniging	7.471	6.740
Bestuurskosten	72	155
Kosten locaties	n.v.t.	918
	-----	-----
Totaal lasten	7.543	7.813

Baten

Contributie	7.470	7.380
Inschrijfgeld	60	420
Rentebaten	13	13
Bijdrage locaties	n.v.t.	n.v.t.
	-----	-----
Totaal baten	7.543	7.813
Exploitatieresultaat	n.v.t.	n.v.t.

3.2 Balans per 31-12-2020

	Activa			Passiva	
	31-12-20	31-12-19		31-12-20	31-12-19
Liquide middelen	153.470	147.035	Voorziening Bureau	45.000	45.000
			Voorziening Huurderving	12.600	12.600
			Bouwfonds	29.620	22.935
			Eigen vermogen	66.250	66.500
Totaal	153.470	147.035	Totaal	153.470	147.035

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. 84.000 euro). Daarnaast is er een aparte spaarrekening waarop tot nader order de stortingen op de aandelen staan (ca. 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 maximaal gaan om enkele procenten van de jaarlijkse huursom. Een herziene schatting op basis van een bezit van ca. 30 woningen leidde tot een lagere vaststelling van de voorziening,. Voorlopig is deze voorziening gefixeerd op een bedrag van 12.600 euro.

Het Bouwfonds is bedoeld om deels de toekomstige bouwkosten te kunnen financieren. Door een toevoeging uit de exploitatie 2020 bedraagt dit fonds nu ruim 29.000 euro.

Het eigen vermogen van de coöperatie bestaat uit het totaalbedrag van het aantal aandelen van 250 euro die de leden hebben gestort. Aan het eind van het verslagjaar waren dat er 265. Dit aantal fluctueert door toetreding van nieuwe leden en opzegging door bestaande leden en bijbehorende terugstorting van hun aandeel.

Los van de toevoeging aan het nieuw gevormde Bouwfonds bedroegen de overige verenigingskosten een kleine 800 euro. In 2020 onstond een nieuwe post als gevolg van het afsluiten van een bestuursaansprakelijkheid. Vanwege de corona-epidemie vervielen de kosten (huur e.d.) van de algemene ledenvergadering. Het betreft verder onder meer bankkosten en kosten van de website.

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

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

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.