

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

## **Slotverslag: De jaren 2021 & 2022**



## **Inhoudsopgave**

- Blz. 3 : 1.1 Het einde van Ons Nieuwe Hof**
- Blz. 3-5 : 1.2 Op weg naar het einde**
- Blz. 6 : 1.3 Wat gebeurde er in 2021 en 2022**
- Blz. 6-9 : 1.4 Het jaar 2021**
- Blz. 9-11 : 1.5 Het jaar 2022**
- Blz. 12-13 : 2. Vereniging**
- Blz. 14-16 : 3. Financiën**
- Blz. 17 : 4. Afwikkeling van het vermogen van Ons Nieuwe Hof**
- Blz. 18 : Bijlage Overzicht pogingen verwerving woningen 2013-2023**

## 1.1 Het einde van Ons Nieuwe Hof

Het jaar 2021 was een zeer teleurstellend jaar voor Ons Nieuwe Hof (ONH). Het voorzichtige optimisme dat in het jaarverslag 2020 werd uitgesproken over de stand van zaken aan het eind van dat jaar, werd weggevaagd. De uitspraak dat 2021 een succesvol jaar voor Ons Nieuwe Hof had kunnen worden, kwam niet uit. We schreven al dat kijken in de toekomst iets onbepaalds heeft. Die toekomst werd duister en dat leidde tot uitstel van uitbrengen van het jaarverslag 2021. Vervolgens bleek in 2022 dat er in het geheel geen toekomst voor onze woningcoöperatie bestond. Het leidde tot opheffing van Ons Nieuwe Hof waartoe in de ledenvergadering van 28 november 2022 werd besloten.

Sinds onze oprichting in 2013 ondernamen we 22 pogingen om een complex middenhuurwoningen te realiseren. Om diverse redenen liepen al die pogingen dood. In de verslagen over de jaren voor 2021 is dat grotendeels al beschreven. Bestuur en leden moesten uiteindelijk toegeven dat er voor Ons Nieuwe Hof geen plaats was in Amsterdam. De onvermijdelijke opheffing gebeurde met pijn in het hart en bitterheid in de mond. Een overzicht van de 22 pogingen zit als bijlage bij dit verslag.

De loop der dingen bepaalde dat er nu verslag wordt gedaan over de jaren 2021 en 2022 bijeen. Het waren het 9de en 10de jaar in het bestaan van onze woningcoöperatie. Daaraan voorafgaand willen we in algemene zin aangeven wat de belangrijkste redenen waren om ONH op te heffen. Dat zijn er twee, waarvan het tweede uiteenvalt in drie subredenen.

## 1.2. Op weg naar het einde

Om te beginnen was er het gebrek aan eigen vermogen, een probleem waarmee alle andere woningcoöperaties ook te maken hebben. Ons Nieuwe Hof bracht vooral burgerzin in. Van de leden werd een relatief kleine financiële inbreng in de coöperatie verwacht, wat spoorde met de gedachte dat men een woning ging huren. Het zou dan nogal navrant zijn dat je als huurder een aanzienlijk deel van de bouwsom zou moeten inbrengen. Helemaal, omdat het om huurwoningen gaat voor mensen met een middeninkomen. Er zou zodoend moeten worden gezocht naar een externe financier, boven op een hypothecaire lening.

Het gebrek aan kapitaal had simpel opgelost kunnen worden door woningcoöperatie Samenwerking waaruit Ons Nieuwe Hof voortkwam. Samenwerking is een oude, steenrijke coöperatie met een onbezwaard woningbezit ter waarde van circa 500 miljoen euro. Hun leencapaciteit is zo bijna onmetelijk. Gezien de vraag naar huurwoningen zou een lening aan Ons Nieuwe Hof dan wel een bankgarantie van Samenwerking een uiterst klein risico hebben betekend voor hen. Banken begrepen dan ook niet waarom men dat niet wilde. De enige verklaring vormde de behoudzucht van de grotendeels bejaarde huurders van Samenwerking.

Er is vele malen met Samenwerking gesproken en vele malen kreeg Ons Nieuwe Hof een

afwijzing te horen. Dat Samenwerking zelf ooit alleen dankzij maatschappelijke steun heeft kunnen bouwen, legde geen enkele gewicht in de schaal.

Ondanks de afwijzende houding van Samenwerking lukte het Ons Nieuwe Hof om in beginsel kapitaal aan te trekken. Het Leenfonds van de gemeente Amsterdam dat in 2021 vorm begon te krijgen, is daarvan een voorbeeld. Helaas lukte het desondanks niet uiteindelijk sluitende financiering te vinden. Het beleid van de gemeente Amsterdam vormde daarvoor het voornaamste struikelblok, maar niet het enige. Zo werd in het jaarverslag 2020 al genoemd dat woningcorporatie Lieven de Key weigerde de aankoop van een complex van hen deels met een lening van hun kant te financieren. Eenzelfde soort probleem onstond ook in de huidige verslagjaren met woningontwikkelaar BPD.

Het beleid van Amsterdam vormde naast het gebrek aan kapitaal de tweede belangrijke reden dat Ons Nieuwe Hof moest falen.

Amsterdam maakte zelfs op drie wijzes het leven voor Ons Nieuwe Hof onmogelijk. De eerste factor waren de beleidsregels an sich. Wooncoöperaties, zoals Amsterdam het noemt, moeten zich beperken tot één locatie. Leden moeten huurders zijn. Ons Nieuwe Hof wilde groeien naar enkele honderden woningen op diverse locaties. Wij stonden open voor iedereen, of die nu wilden huren van Ons Nieuwe Hof, of daarmee wilden wachten, of dat die een woningcoöperatie alleen maar wilden steunen, die waren allen welkom. Het beleid van de gemeente betekende dat her en der in de stad slechts kleine enclaves zullen ontstaan. Waarom men dat wilde, begreep niemand, behalve de ambtenaren die het bedacht hadden. Het viel aan ons en aan buitenstaanders niet uit te leggen. Waarom zou er naast allerlei kabouterdorpjes niet ook ruimte kunnen zijn voor enkele grote coöperaties?

Kleine coöperaties bleken in de praktijk ook meer in zichzelf gekeerde woongroepen te zijn waar buitenstaanders niet hoeven aan te kloppen. Zo bestempelde je de woningcoöperatie tot een elitair verschijnsel, geheel in tegenspraak met de visie van Ons Nieuwe Hof. Discussie over het beleid leidde tot niets. Ambtelijk gedroeg men zich meer als verbalisant dan als meedenker. Regels zijn regels en regels dienen te worden opgevolgd, los van de vraag of je daarmee ruimte voor coöperaties teniet doet. De hoop dat een nieuw college van B&W na de verkiezingen in 2022 meer speelruimte zou geven, kwam helaas ook niet uit.

Amsterdam richtte verder een Leenfonds op, wat je eigenlijk alleen maar kunt toejuichen gezien het gebrek aan kapitaal bij de coöperaties. Tegelijkertijd werd de omvang van de lening kunstmatig laag gehouden met voorbijzien aan bouwkosten die alleen maar de neiging hadden tot stijgen. Zo werd het kind met het badwater weggegooid. Ook hier hield de regelzucht de overhand ten nadele van het resultaat.

En dan was er naast de verstikkende beleidsregels ook nog als derde reden het selectiemechanisme voor de toewijzing voor kavels. Dat was bijna nog dodelijker voor Ons Nieuwe Hof. Voor elke kavel werd een nieuwe beoordelingscommissie in het leven

geroepen. De ene commissie gaf Ons Nieuwe Hof een goede beoordeling, maar helaas kreeg een andere partij een betere. De andere commissie gaf een plan dat in wezen gelijk was aan een vorig initiatief juist een lage beoordeling, zodat Ons Nieuwe Hof helemaal niet aan de beurt kwam. Het aandringen van onze zijde dat een coöperatie met een initiële goede beoordeling, zoals wij, niet iedere keer zou moeten meedingen, maar een kavel zou kunnen worden toegewezen die paste in onze plannen, werd van de hand gewezen. In de praktijk bleek dat in het algemeen de voorkeur uitging naar groepen van relatief jonge mensen, liefst met uitgesproken opvattingen en onuitgesproken een hoop egoïsme. Ons Nieuwe Hof met leden in alle leeftijden werd maar saai en gewoontjes gevonden. De selectiecommissies droegen uit dat een woningcoöperatie iets bijzonders moest zijn en niet zo maar een blok huizen aan de stad zou moeten toevoegen waar mensen met tevredenheid zouden wonen. Wat zou een stad zich eigenlijk beter kunnen wensen?

Van de zijde van gemeente was het min of meer expliciete advies aan Ons Nieuwe Hof dat wij maar van de gereserveerde kavels voor wooncoöperaties moesten wegblijven. We konden ons beter op de vrije markt richten en meedingen met ontwikkelaars in het reguliere tenderbeleid van de gemeente. Dat dat financieel onmogelijk was, daaraan werd voorbij gezien.

Het werd zo tegen beter weten in om voort te gaan met onze inspanningen om een plek op de woningmarkt te verwerven. Toen we in 2022 voor de vierde maal ons hoofd stootten aan de onwelwillendheid van de gemeente, was het genoeg geweest. Ons Nieuwe Hof werd ontbonden.

### 1.3 Wat gebeurde er in 2021 en 2022

In het hierna volgende staat beschreven wat er in 2021 en 2022 plaatsgreep. En tevens hoe de ontbinding van Ons Nieuwe Hof wordt afgewikkeld.

Vanuit de leden en anderen werd met verbazing, teleurstelling, verwondering en onthutst gereageerd op de opheffing. Zie hiervan enige voorbeelden:

‘Ontzettend spijtig en nog steeds een goed initiatief’; ‘Het is zuur en ook voelt het onrechtvaardig, dat Ons Nieuwe Hof niet kon meedoen’; ‘Het was de moeite waard te proberen om vanuit een open vereniging een betaalbaar huurcomplex van de grond te krijgen’; ‘Een begrijpelijk besluit, maar wel heel jammer en een gemiste kans voor Amsterdam.’

Achter die laatste reactie kunnen we ons volledig scharen. Burgerzin werd door bureaucratie gesmoord. Zo'n stad zou je niet moeten willen. Jammer dat het wel het geval is.

### 1.4 Het jaar 2021

Het jaar 2021 begon met een juichstemming. De gemeente had een geheime loting onder 5 partijen voor 2 kavels (Kolenkitbuurt en Centrumeiland) gehouden, waarvan alleen nummer 1 bekend was gemaakt. Deze winnende combinatie van 2 coöperaties koos na wikken en wegen voor het Centrumeiland, waarna voor de ongekende nr. 2 de grote kavel in de Kolenkitbuurt overbleef. Ons Nieuwe Hof bleek die nr. 2 te zijn. Het was de kavel waarop ONH al in eerste instantie haar zinnen had gezet. Zo ontstond er vreugde alom. Er moest een woningcomplex komen met 80% middenhuur en 20% vrije huur. Tevens moest er ruimte zijn voor een zogeheten Huis van de Wijk. Het was een gecompliceerde opgave, ook al door de huurgrenzen voor middenhuur die Amsterdam hanteert. Het ging niet alleen om minimumhuren en maximumhuren, maar er mocht ook niet meer dan een aangeduide gemiddelde huur worden gevraagd. En de gemeente dacht dat de vrije huur wel deels de middenhuur kon subsidiëren, een opvatting die ONH niet deelde. Dat was meer iets voor commerciële partijen. ONH was als maatschappelijke instelling een voorstander van een vrije huur die niet al te ver boven het maximum voor de middenhuur uitging.

ONH liet door een gespecialiseerd adviesbureau in de bouwwereld een opzet van de stichtingskosten maken en van de bijbehorende exploitatie. Dat gaf aan dat het complex 89 woningen zou kunnen bevatten, waarbij de stichtingskosten van een woning iets meer dan 300.000 euro zouden bedragen.

ONH had in de loop van de tijd een goede werkrelatie met ABNAMro opgebouwd. De bank was zo bereid een hypotheekaanbod te doen onder de voorwaarde dat ONH zelf voor de resterende financiering zou zorgen. ONH ging daarbij uit van het financieringsmodel dat de gemeente hanteerde, waarbij de coöperatie 5% zou inbrengen, een bank 70% in de vorm van een hypotheek en de gemeente 25% via een op te richten Leenfonds. De

verordening voor dat fonds zou in de loop van het verslagjaar worden vastgesteld, maar er kon al op worden vooruitgelopen. Wel ontstond onmiddellijk het probleem dat uit het fonds niet meer dan 40.000 euro per woning kon worden geleend. De stichtingskosten wezen dus op circa 75.000 euro. De bouwkosten waren sterk gestegen, maar het denken van de gemeente had die stijging niet gevolgd.

In de besprekingen met de gemeente in aanloop naar het indienen van een definitief plan werd door ONH dit financiële probleem met nadruk ingebracht. Het leidde ertoe dat uiteindelijk de lening per woning slechts naar 50.000 euro werd opgetrokken. Zo bleef er nog steeds een financieringsgat aanwezig. En viel de bodem uit de verwerving van een hypotheek. Op de geldmarkt naar een aanvullende lening zoeken zou alleen met hoge rentes kunnen en dat zou tot een verlieslatende exploitatie leiden.

ONH zocht als alternatief contact met de pensioenwereld en vond zo het pensioenfonds Rail en Openbaar Vervoer geïnteresseerd. Het had in Rotterdam al goede ervaringen opgedaan met financiering van een groot complex voor een woningcorporatie. Ook pensioeninvesteerder Vesteda was bereid het geheel te financieren. Met hen werd verder gesproken, waarbij het met name ook ging om de mogelijkheid dat ONH uiteindelijk eigenaar zou kunnen worden na een periode waarin Vesteda het complex aan ONH zou verhuren.

Helaas was de gemeente niet bereid de uitgestoken hand van de pensioenwereld aan te nemen en tevens evenmin bereid om haar eigen beleid aan te passen zodat het meer klassieke model van financiering met deels een hypotheek ook geen kans van slagen had. Formalisme stond doelgerichtheid in de weg. Het leidde ertoe dat tegen de zomer ONH van de kavel werd geduwd en dat die ter beschikking werd gesteld aan een uitgelote partij. Het gebouw De Majoor, zoals ONH het noemde vanwege de ligging aan de Majoor Fransweg, zou er niet komen.

De financieringsproblematiek was niet het enige punt dat problemen gaf, maar dat wel van doorslaggevende aard was. Daarnaast speelde de modelstatuten van de gemeente voor wooncoöperaties ook een hinderlijke rol en het feit dat de eis van een gemiddelde huur een probleem vormde voor de exploitatie. Voor dat laatste punt zou er ruimte zijn geweest voor een aanpassing. Over de statuten ging het gesteggel verder. En zoals gezegd, was er over de financiering in het geheel geen overeenstemming te vinden.

Parallel aan de plannen voor De Majoor liepen er ook de voortgezette besprekingen voor een nieuwbouwcomplex bij station Sloterdijk dat BPD aan het ontwikkelen was. Hier ging het om 32 woningen en ook hier vormde de financiering een flink probleem. Het was gelukkig aanzienlijk beperkter dan voor De Majoor. Voor het gebouw dat ONH De Caravelle noemde, een vroege versie van een straalvliegtuig, een naam die paste bij de vliegveldnaam van de straat (Arlandaweg) waaraan het gebouw zou komen, moest een gat van circa 15% overbrugd worden als aanvulling op de hypotheek.

In samenhang met de financiering van De Majoor leek het erop dat Vesteda ook hier voor de oplossing zou zorgen. Door het wegvallen van De Majoor kwam dat helaas te vervallen. Het had als effect dat BPD in overleg met de gemeente ook het alternatief van huur in plaats van koop kon aanbieden. Dan moest er wel een koper worden gevonden waarmee ONH graag een huurrelatie wilde aangaan.

Intussen werd het zoeken naar de ontbrekende financiën voor De Caravelle voortgezet. Tegen het eind van het jaar kwam een constructie in beeld waarbij BPD aangaf in te kunnen stemmen met uitstel van betaling van het laatste deel van de koopsom. Het overgrote deel van de koopsom werd dan betaald door een hypotheek van ABNAMro. Een aanpak waarbij RABO als financier zou optreden ging daaraan nog vooraf. BPD is een dochteronderneming van RABO en had zodoend een voorkeur voor deze bank. RABO kwam echter met een aanbod dat de zaken alleen maar extra compliceerde.

Eind 2021 kwam de beslissing in zicht. Op verzoek van ABNAMro moest er een taxatie komen die ONH voor haar rekening nam. Dat het uiteindelijk toch nog misging in 2022 staat hieronder over dat jaar verder toegelicht.

Naast de twee locaties waarmee we druk waren, vallen nog drie andere zaken uit 2021 te noemen.

De gemeente hield een evaluatiegesprek met de coöperaties die bij de loting voor De Kolenkitbuurt en het Centrumeiland betrokken waren. De coöperaties pleitten nogmaals voor een beleid waarbij ruimte is voor initiatieven die aan de eisen van de gemeente voldoen en daarbij niet met elkaar in de slag moeten of worden blootgesteld aan een loterij. Van beleidswijzigingen door de gemeente viel op basis van het gesprek niets te verwachten.

De gemeente begon met de registratie van coöperaties. Men noemde dat de 'kaartenbak'. Bij toekomstige kavels zouden alleen coöperaties mee mogen dingen die geregistreerd staan. Het ging zo meer om toetsing dan registratie op zich. Je moest voldoen aan allerlei voorwaarden, waaronder de al genoemde eis dat een coöperatie slechts aan één locatie gebonden kon zijn. Een woningcoöperatie als ONH was zo niet welkom. De registratiepoort bleef voor ons gesloten.

Het leidde tot nader overleg met de directeur van Grond & Ontwikkeling die de locatieverplichting minder zwaar leek te wegen en ONH in dat verband naar nader ambtelijk overleg verwees met het onder haar figurerende projectteam Zelfbouw. Het duurde lang voordat het overleg plaatsvond en – erger- het leverde niets op. De regels waren nu eenmaal de regels. In 2022 zou deze kwestie opnieuw opspelen.

In de zomer legde de gemeente de verordening voor het Leenfonds definitief vast. ONH maakte, net als het Platform Wooncoöperaties Amsterdam, gebruik van de inspraakmogelijkheid en richtte zich daarbij speciaal tot D66, een partij die met een opener blik naar wooncoöperaties keek. Het voorkwam niet dat de regeling ongewijzigd werd vastgesteld, inclusief een leningplafond dat ruimschoots onder de altijd genoemde 25%



van de bouwkosten bleef. Contraproductief dus.

## 1.5 Het jaar 2022

Het jaar begon met druk overleg met ABNAMro over de financiering van De Caravelle. Met BPD was een vaste aankoopprijs overeengekomen. Een vereiste taxatie wees uit dat de waarde van het te stichten complex hier stevig bovenuit zou gaan. Zo was er een hypotheek te voorzien die ruim 80% van de koopprijs dekte. Van de zijde van BPD kwam de toezegging het resterende deel af te dekken door akkoord te gaan met uitgestelde betaling. De algemeen directeur van BPD verkondigde dit in het openbaar bij een minisymposium naar aanleiding van het verschijnen van het boek 'Operatie Wooncoöperatie'. Wat kon er dan nog misgaan? Alles, bleek in het vervolg. ANBAmro en BPD zaten op elkaar te wachten om tot specifieke afspraken te komen en BPD kreeg steeds meer koudwatervrees. In maart trok BPD alsnog zeer onverwacht zijn toezegging in. Men wilde de totale koopprijs meteen bij oplevering ontvangen. Zo kwam er in maart een onaangenaam einde aan De Caravelle.

BPD bood alsnog de huuroptie aan waarover al eerder was gesproken. Hun eigen Woningfonds zou dan intern als koper optreden en het complex vervolgens aan ONH verhuren. Voor ONH was huur alleen maar wenselijk indien er uitzicht zou zijn op verwerving in een later stadium. Het woonfonds was niet bereid om ONH een exclusieve optie te geven voor aankoop. Hooguit zou ONH het bod van derden mogen evenaren en zo eigenaar worden. ONH verwachtte ook dat bij aankoop een deel van de meeropbrengst aan ONH ten goede zou komen vanwege het feit dat ONH als goede huurder zou bijdragen aan die meeropbrengst. Daarvan kon geen sprake zijn. ONH zag vervolgens af van de huuroptie en zo eindigde De Caravelle definitief. BPD ging op zoek naar een andere woningcoöperatie. De gemeente had BPD namelijk verplicht het complex aan een coöperatie te leveren in koop dan wel huur.

In de periode dat De Caravelle over de horizon verdween, kondigde de gemeente aan dat er nieuwe kavels beschikbaar kwamen. Het ging om twee kleine kavels in Amsterdam-Noord en een grote kavel in Nieuw-West (August Allebéplein). Die laatste kavel sloot goed aan bij de wensen van ONH en vormde als het ware een goede vervanging voor de eerder misgelopen kavel in de Kolenkitbuurt. Erop inschrijven kon echter slechts als ONH geregistreerd stond bij de gemeente, wat eerder dus door hen was geweigerd.

Na intern beraad, onder meer na raadpleging van de Raad van Advies, werd besloten dat ONH alsnog zou buigen voor de eisen van de gemeente. Zo startte eind mei de procedure tot registratie. Dat begon met een visiedocument waarmee de gemeente na enige aanpassingen aan de kant van ONH akkoord kon gaan. Inmiddels was de inschrijvingstermijn voor de Allebé-kavel aan het verstrijken, maar ONH kon zo toch nog voor sluitingstijd laten weten dat het graag meedeed aan de gunning ervoor. Dat hield in dat bij toelating halverwege september een kavelspecifiek plan moest worden ingediend.

Hoewel de gemeente geen mededelingen deed over de inschrijvers, werd door collegiale contacten in het wereldje van de wooncoöperaties al snel duidelijk dat er naast ONH nog drie andere gegadigden waren. Een activistische groep uit Nieuw-West was een ervan, en verder een groep die uit een architectenbureau voortkwam en een groep die specifiek voor leraren wilde bouwen. Alle vier gegadigden werden toegelaten om een nader plan in te dienen. Slechts een van hen zou dan uiteindelijk mogen doorgaan op basis van de keuze van een selectiecommissie.

Ondanks dat de plannen moesten worden uitgewerkt midden in de periode van de zomervakanties lukte het ONH om tot een goed plan te komen voor een gebouw dat De Bauer moest gaan heten, een verwijzing naar de Marius Bauerstraat waaraan de kavel grenst en uiteraard een verwijzing naar bouwen.

Het plan werd opgesteld in overleg met een werkgroep vanuit de leden. Onze vaste architect Wilfried van Winden zette de ideeën om in een gebouw met 136 huurwoningen. Deze woningen zouden behalve voor de leden ook beschikbaar komen voor werkers in maatschappelijk beroepen zoals de zorg en ook voor doorstromers uit de buurt. Voor het plan werd een beroep gedaan op deskundigheid vanuit de woningbouwwereld. En uiteraard was er overleg over de financiering van het geheel.

De stichtingskosten van De Bauer bedroegen ruim 33 miljoen euro, exclusief de grondkosten. Daarvoor zou een jaarlijkse erfpachtcanon gelden die direct uit de exploitatie zou worden bekostigd. ABNAMro deed een toezegging voor een hypotheek. Dat was niet zo eenvoudig gezien de snel oplopende hypotheekrente en aangescherpte leningsvoorwaarden die banken hanteren. Dat bracht met zich mee dat ONH, en verder iedere coöperatie, rekening moest houden met een maximale hypotheek van circa 60 procent van de stichtingskosten. Tot dan was het gebruikelijk dat het percentage op 70 lag.

Dat verzwaarde druk om tot resterende financiering te komen, maar op basis van gesprekken met andere financiers was er uitzicht op een solide financiering van het geheel.

De plannen van alle gegadigden werden getoetst waarbij ook een interview met de selectiecommissie was voorzien. ONH ging dit gesprek in oktober optimistisch tegemoet, met name ook omdat het plan van ONH regelrecht inspeelde op de woningbehoefte van werkers in de maatschappelijke sectoren voor wie in Amsterdam veel te weinig betaalbare woonruimte beschikbaar is. ONH verliet het gesprek iets minder optimistisch, maar bleef vol goede moed. Het uiteindelijke oordeel van de commissie kwam echter als een koude douche aan, en eerder nog als een vernedering of iets zwakker geformuleerd, als een miskennis. ONH werd nummer 4 en moest zo de andere 3 partijen voor laten gaan. De vierde plaats betekende ook dat ONH niet op de reservelijst kwam in tegenstelling tot de nummers 2 en 3. Winnaar werd de activistische groep. Een voor ONH onbegrijpelijk besluit.

Gezien alle eerdere slechte ervaringen met de gemeente stond voor ONH vast dat er voor onze coöperatie geen plaats was in Amsterdam. Dat gevoel had ons dus al eerder bekropen. Maar nu was het definitief.

De hoop dat het nieuw aangetreden college van B&W ook ruimte zou bieden aan grote coöperaties zoals ONH, was ook al vervlogen na een gesprek met de nieuwe wethouder voor Woningbouw, Grond en Ontwikkeling en Ruimtelijke Ordening. Alles bleef bij het oude. Een moeilijk te verteren slotsom, maar ONH moest het er maar mee doen. ONH dacht daar dus anders over en hief zichzelf op.

## 2. Vereniging

Aan het begin van 2021 telde de coöperatie 247 leden. Als gevolg van inschrijvingen en opzeggingen waren er eind van dat jaar 239 leden. Het laatst uitgegeven lidmaatschapsnummer was aan het eind van het jaar 498. In 2022 werden er 2 nieuwe leden ingeschreven. Zo zijn er uiteindelijk 500 leden van Ons Nieuwe Hof geweest. Door uittreden in 2022 eindigde het ledenbestand op het moment van opheffing op 230. Van de nieuwe wooncoöperaties in Amsterdam was Ons Nieuwe Hof met straatlengtes voorsprong de grootste, vooral als gevolg van het open karakter van de coöperatie. De jaarcontributie bleef in beide verslagjaren ongewijzigd en bedroeg 30 euro. Hetzelfde gold voor het inschrijfgeld van 60 euro en voor de verplichting om minimaal 1 aandeel van 250 euro in de coöperatie te nemen. Op het moment van de opheffing stonden er 242 aandelen uit.

De samenstelling van het bestuur en verdeling van de functies bleven in 2021 en 2022 ongewijzigd. Voorzitter was Melle Koch, Theo Capel secretaris/penningmeester en Pitt Treumann en Els van Eijden algemeen bestuurslid.

Het bestuur kwam in 2021 vijf maal bijeen, waaronder een keer in samenspraak met de Raad van Advies. In verband met de corona-epidemie vonden de vergaderingen in de periode tot juni plaats via video-overleg.

De plannen rond 'De Majoor' en de uiteindelijke afwijzing door de gemeente vulden het overleg voornamelijk. Daarnaast kwam de slepende kwestie van de statuten die in de ogen van de gemeente te breed waren gesteld opnieuw aan de orde.

De jaarlijks ledenvergadering kon in 2021 weer in een zaal worden gehouden in plaats via een videovergadering. Het jaarverslag 2020 werd vastgesteld. De zorgen om de positie van ONH in het geheel van wooncoöperaties kwamen ter tafel. Zou de locatie Havenstraat ooit nog ter beschikking komen? Het wachten was om te beginnen op het hernieuwde bestemmingsplan voor dit stukje Amsterdam. Later werd overigens duidelijk dat er op deze locatie geen exclusieve kavel voor een coöperatie zou komen.

De Caravelle was zo de enige optie in afwachting van het aanbod van nieuwe kavels. Het was daarbij tevens afwachten of het nieuwe college van B&W in 2022 tot wijzigingen in het beleid zou aanbrengen ten gunste van ONH.

De nieuwsbrief verscheen in 2021 6 maal. Het afspringen van De Majoor en de kansen voor De Caravelle vormden de hoofdonderwerpen. De leeftijdsverdeling binnen ONH kwam aan de orde. De buitenwereld was daarin geïnteresseerd. Het bleek dat drie generaties in dezelfde mate het ledenbestand vormden. Dat zijn de Geboortegolf, de No—Futuregeneratie en de Millennials. Daarnaast waren er enkele leden van de oude Oorlogsgeneratie en van de jonge Z-generatie.

In 2022 vergaderde het bestuur 6 maal, waarvan een keer samen met de Raad van Advies. Dat ging toen om de keuze alsnog te buigen voor de eisen aan de statuten door

de gemeente. Het echec met De Caravelle en de miskening van De Bauer waren andere belangrijke zaken. En ten slotte de voorbereiding van algemene ledenvergadering (ALV) in verband met de opheffing.

De ALV vond op 28 november plaats. Met één stem tegen werd tot opheffing besloten. De secretaris/penningmeester werd belast met de afwikkeling van de opheffing.

In 2022 verschenen zes nieuwsbrieven met vooral aandacht voor De Caravelle en voor De Bauer. De laatste nieuwsbrief ging over de financiële afwikkeling van ONH.

### 3. Financiën

Alle bedragen staan afgerond in euro's.

#### 3.1. De exploitatierekeningen 2021 en 2022

##### Lasten

	Resultaat 2021	Resultaat 2022
Kosten vereniging	7.715	17.896
Bestuurskosten	69	99
Kosten locaties	–	2.309
	-----	-----
Totaal lasten	7.784	20.304

##### Baten

Contributie	7.410	6.990
Inschrijfgeld	360	60
Rentebaten	14	15
Vrijval voorzieningen	–	87.862
	-----	-----
Totaal baten	7.784	94.927
Exploitatieresultaat	n.v.t.	74.623

### 3.2 Balans per 31-12-2021 en per 28-11-2022

	<b>Activa</b>			<b>Passiva</b>	
	31-12-21	28-11-22		31-12-21	28-11-22
Liquide middelen	153.334	135.622	Voorziening Bureau	45.000	-
			Voorziening Huurderving	12.600	-
			Bouwfonds	32.984	-
			Eigen vermogen	62.750	135.622
Totaal	153.334	135.622	Totaal	153.334	135.622

### 3.3 Toelichting op de balans en de exploitatierekeningen

Gebruikelijk was dat er jaarlijks een overschot ontstond doordat de contributies meer oprachten dan de te maken kosten. Dit overschot diende dan als toevoeging aan een van de voorzieningen die ONH had ingevoerd. In de latere jaren kwam dat vooral ten goede aan het Bouwfonds. Uiteindelijk werd zo het boekjaar afgesloten zonder dat er van een overschot sprake was. Deze toevoeging maakte deel uit van de Kosten vereniging.

Het Bouwfonds diende om te beginnen voor de financiering van aanloopkosten voor een project, zoals bijvoorbeeld een bouwkostenberekening door een bureau. Dat gebeurde in 2021 voor De Majoor en in 2022 voor De Caravelle. Toen in 2022 duidelijk werd dat ONH zou worden opgeheven werden de kosten voor De Bauer in de gewone jaarexploitatie opgenomen en liepen die niet via de balans zoals gebruikelijk.

Vanwege de opheffing vielen de voorzieningen vrij. Zo werden ze onderdeel van de inkomsten en ontstond er een groot exploitatieoverschot in 2022.

ONH was als coöperatie belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. In eerdere jaren betekende dat een nul-heffing doordat er geen exploitatieoverschot was. Voor 2022 moet echter rekening worden gehouden met een aanslag. De omvang ervan is niet in de balans opgenomen als schuld, maar er is wel rekening mee gehouden bij de afwikkeling van het geheel, die verderop wordt toegelicht.

De Kosten vereniging waren in 2022 aanzienlijk hoger dan in voorgaande jaren. Een gift aan Stadsherstel die deel uitmaakt van de afwikkeling zorgde hiervoor.

Zoals uit de exploitatierekening 2022 en de balans 2022 blijkt, eindigde ONH met een eigen vermogen dat aanzienlijk is te noemen en jammer genoeg niet kon worden gebruikt om een woningcomplex mede te helpen financieren. Dit vermogen ontstond door spaarzaamheid vanaf de oprichting van ONH in 2013.



#### 4. Afwikkeling van het vermogen van Ons Nieuwe Hof

In overleg met de leden werd besloten het resterende eigen vermogen voor een deel aan de leden uit te keren en voor een deel te besteden aan giften die wonen en bouwen in Amsterdam ten goede zouden komen. Op die manier zou indirect het bestaan hebben van ONH toch nog enig resultaat krijgen.

Voor de uitkering aan de leden werd bepaald dat de waarde van de ingelegde aandelen werd opgehoogd van de oorspronkelijke 250 euro per stuk naar 500 euro. Een lid kon daarbij aangeven of men zich wilde beperken tot de oorspronkelijke waarde. Het opgehoogde deel kwam dan het bedrag voor de giften ten goede. Een deel van de leden gaf aan om zo te willen handelen. De uitbetaling aan de leden vond inmiddels plaats.

Stadsherstel, een instelling aan wie Amsterdam veel te danken heeft door monumenten te restaureren en beschikbaar te stellen als huurwoningen, kreeg een toezegging van 12.500 euro. Dit bedrag is bedoeld als bijdrage voor herstel van het pand Geldersekade 39, in ieder geval om een timpaan op de top van de gevel te plaatsen. Onder deze steen zal komen te staan '2013 ONH 2023' om aan het bestaan van ONH te herinneren.

ONH had altijd het plan om in een eigen complex een monumentaal glaskunstwerk uit de tijd van de wederopbouw te herplaatsen. Deze kunstwerken dreigen door sloopwoede nogal eens te verdwijnen. Voor herplaatsing van een glasmosaïek van Joop van den Broek in het Sint Ignatius gymnasium is 2.500 euro gereserveerd als bijdrage in de kosten ervan.

Voor de Stichting BeterBuren is een nog nader te bepalen gift voorzien. Deze stichting zet zich in voor een beter leefmilieu in Amsterdam door te bemiddelen bij burenc conflicten.

En dan is er met het Van Eesteren Museum vastgelegd dat er een gift komt die in ieder geval de kosten van een zogeheten Van Eesteren Gesprek dekt. Deze bijeenkomst zal gaan over gentrification en verstedelijking, twee zaken die samenhangen met wat ONH voor ogen stond. Theo Capel, als initiator van ONH, zal de gespreksleider zijn.

Zoals aangeduid moet er ook rekening worden gehouden met een aanslag voor de vennootschapsbelasting. En volgt er nog de betaling van diverse kleinere kosten. Daar zal het uiteindelijke bedrag dat voor giften beschikbaar is, door worden bepaald.

De verwachting is dat rond de zomer 2023 alle zaken zullen zijn afgewikkeld. Met het Stadsarchief zal worden besproken of een deel van de stukken van ONH bij hen kan worden opgenomen. Aanvullend aan een gevelsteen zou dat ervoor kunnen zorgen dat de burgerzin die ONH bewoog, ook anderen inspireert.

## Bijlage Overzicht pogingen verwerving woningen 2013-2023

<b>Volgnr.</b>	<b>Jaar</b>	<b>Locatie</b>
1	2013	Jeruzalem/Rochdale
2		Kop Zuidas/Bouwinvest
3		Oostenburg/Stadgenoot
4	2014	Boelelaan/SPF
5		Laan van Spartaan/SPF
6		Vlaardingenlaan/SPF
7		Schinkelhaven/Puur Zuid
8	2015	Karel du Jardinstraat/SPF
9		Bs & Lmmr Piggelmee/Stadgenoot
10		Hilligaertsraat/ In Geest
11		Holland Park Diemen/Snippe
12	2016	Steigereiland IJburg/G&O Asd
13		Kavel F Lelylaan/Zadelhoff
14		Staalmanplein/De Alliantie
15	2017	Centrumeiland IJburg/G&O Asd
16	2018	Polderweg/G&O Asd
17		Archimedesplantsoen/G&O Asd
18	2019	Bakemapark Geuzenveld/G&O Asd
19		Aquinohof/De Key
20		Sloterdijk/BPD
21	2020	Kolenkitbuurt/G&O Asd
22	2022	August Allebéplein/ G&O Asd