

**AMSTERDAMSCHЕ COÖPERATIEVE  
WONINGVEREENIGING  
“SAMENWERKING” B.A.**



**HONDERDDERDE**

**JAARVERSLAG**

**2010**



ACW “Samenwerking” B.A.

# **AMSTERDAMSCHЕ COÖPERATIEVE WONINGVEREENIGING**

**“Samenwerking” B.A.**

**Amsterdam**

Jaarverslag over het boekjaar 2010

ACW "Samenwerking" B.A.

	Blz.
<b>INHOUDSOPGAVE</b>	
Kengetallen	4
<b>Bestuursverslag</b>	
Voorwoord	5
De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" B.A.	7
De Leden	7
Samenstelling van Bestuur en Ledenraad	7
Het personeelsbestand per 31 december 2010	9
Activiteiten in het boekjaar 1 januari 2010 – 31 december 2010	10
Overige aangelegenheden	19
<b>Jaarrekening</b>	
Balans per 31 december 2010	24
Winst- en Verliesrekening over 2010	25
Staat van herkomst en besteding van middelen 2010 en 2009	26
Toelichting behorende tot de jaarrekening 1 januari 2010 – 31 december 2010	27
<b>Overige gegevens</b>	
Controleverklaring accountant	37
<b>Bijlagen</b>	
Toewijzingsoverzicht ter verhuring beschikbaar gekomen woningen in het boekjaar 2010	39
Overzicht woningbezit en bedrijfsruimten	40

**KENGETALLEN**

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Aantal leden</b>	4.031	3.969	3.890	3.809	3.755
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
- woningen	886	886	886	862	862
- appartementen (188)	1	1	1	1	1
- bedrijfsruimten	21	21	21	20	20
Totaal	908	908	908	883	883
<b>Aantal opnieuw verhuurde woningen (per boekjaar)</b>	48	44	78	31	41
waarvan aan leden huurders	17	11	14	7	10
en aan leden niet-huurders	31	33	64	24	31
<b>Aantal personeelsleden</b>	9	9	7	7	8
<b>Balans en Winst- en verlies rekening (x € 1.000)</b>					
- eigen vermogen	18.045	16.755	15.540	13.661	12.395
- totaal vermogen	30.449	28.693	27.907	25.733	26.058
- solvabiliteit	59,3	58,4	55,7	53,1	47,6
- voorzieningen	11.746	11.181	11.601	11.387	10.346
- bedrag leningen	0	0	0	0	0
- huren en overige bedrijfsbaten	7.503	7.376	7.006	6.692	6.580
- resultaat	1.391	1.307	1.164	1.349	1.476

**AMSTERDAMSCHЕ COÖPERATIEVE  
WONINGVEREENIGING "Samenwerking" B.A.  
ROELOF HARTSTRAAT 42-44  
1071 VK AMSTERDAM**

**BESTUURSVERSLAG OVER HET  
HONDERDDERDE BOEKJAAR  
2010**

## **Voorwoord**

### **Missie en visie**

In 2010 is met de Ledenraad aan de hand van de Missie, visies en ambities van Samenwerking verder gewerkt om te komen tot een beleidskader waaruit in de toekomst een ondernemingsplan kan worden samengesteld. Dit heeft geresulteerd in een beleidsnotitie die op 19 april door de Ledenraad is aangenomen en die op 21 juni is gepresenteerd in de Algemene Ledenvergadering. Dit heeft geleid tot veel opmerkingen in deze vergadering waarbij uiteindelijk door de Ledenraad is besloten de uitvoering van een aantal maatregelen die genoemd zijn in deze beleidsnotitie op te schorten tot een nader te bepalen moment. Het bestuur heeft toegezegd over deze beleidsnotitie een aparte bijzondere algemene ledenvergadering te beleggen. Het bestuur heeft het voornemen te kennen gegeven om een ledenraadpleging te houden in het eerste kwartaal van 2011, om de leden van "Samenwerking" die daaraan behoefte hebben, zich uit te laten spreken over het beleid voor de toekomst van "Samenwerking". Dit ter voorbereiding van deze BALV.

### **Huurverhoging**

De huursom van "Samenwerking" steeg met circa. 2,8% door de huurverhoging per 1 juli 2010 (indexatie van 1,2%), verhoging van de aanvangshuren na mutatie en verhoging door vervanging van CV-ketels door HR-ketels. Hierdoor blijft het naar verwachting mogelijk de kostenstijgingen op te vangen en de beleidsvoornemens uit te voeren. De totale huursom werd negatief beïnvloed door de leegstandkosten van de Gerard Terborgstraat 44-46 (het voormalige postkantoor).

### **"Het Nieuwe Huis"**

In 2010 is hard gewerkt aan de afronding van de uitvoering van het uitgesteld groot onderhoud voor Het Nieuwe Huis. De gemeenschappelijke badkamers zijn in 2009 al geheel gerenoveerd, de appartementen zijn van een nieuwe elektrische groepenverdeling en tussenmeter voorzien. In 2010 zijn de werkzaamheden ten behoeve van de koud- en warmwaterleidingen afgerond en opgeleverd.

### **Gerard Terborgstraat 44-46**

In 2009 was de huuropzegging ontvangen van Postkantoren BV met betrekking tot de ruimte aan de Gerard Terborgstraat 44-46. Sinds 1928 was daar het postkantoor gehuisvest. Op 11 september 2009 heeft het postkantoor ook daadwerkelijk de deuren gesloten. Dit is een gemis in de algemene voorzieningen in de wijk, maar is wel het beleid van Postkantoren BV. De Ledenraad heeft zich in het verleden al uitgesproken om in deze ruimte een voorziening te huisvesten die zich met gezondheidszorg bezighoudt. In 2010 is er contact gelegd met een medisch diagnostisch centrum dat mogelijkheden zag om hier de gewenste voorzieningen in te huisvesten, nadat de rechtstreekse onderhandelingen met de huisartsen op niets uitgelopen waren. In het gehele jaar 2010 zijn er besprekingen en onderhandelingen geweest tussen "Samenwerking" en deze partij, maar die hebben tot eind 2010 nog niet geleid tot een huurovereenkomst. De onderhandelingen waren in 2010 wel zodanig gevorderd dat er een goede hoop op een positieve uitkomst is ontstaan.

### **KWH meting en uitkomst**

In 2010 is voor het eerst meegedaan aan een kwaliteitsmeting door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huur-sector (KWH). Dit om te bepalen op welke wijze "Samenwerking" de kwaliteit van dienstverlening aan de leden-bewoners en niet leden-bewoners verzorgt. Hoewel deze eerste meting als een nulmeting werd uitgevoerd en niet heeft geresulteerd in het verkrijgen van het KWH label, was de uitkomst van deze eerste meting voor "Samenwerking" positief. Het blijkt dat onze bewoners uitermate tevreden zijn over de dienstverlening van het verenigingsbureau. De reden waarom het label niet is gehaald ligt in het feit dat we in communicatieve zin meer informatie dienen te verstrekken over het onderwerp "huur betalen" en "klachtenmeldingen" niet zijnde reparatieverzoeken.

### **Business Information System**

In 2010 is er een project uitgevoerd om een nieuw Business Information System (BIS) te selecteren. De belangrijkste aanleiding hiervoor was dat het huidige systeem, WOCAS/X van Centric, na een gebruiksperiode van 12 jaar, met ingang van 2013 niet meer door de leverancier onderhouden en ondersteund zal worden. Aangezien de implementatie van een nieuw systeem een ingrijpend en langdurig proces is, diende er tijdig naar een alternatief te worden gezocht. Dit was tevens een goede gelegenheid om gevolg te geven aan het in 2009 gepresenteerde ICT beleidsplan, met als doel de kwaliteit van de informatievoorziening te verbeteren en de kwetsbaarheid van "Samenwerking" te verkleinen. Daarom is in 2010 een projectgroep samengesteld die uitgebreid heeft onderzocht welk product het beste bij "Samenwerking" past.

Tijdens het selectieproject is een gedetailleerd programma van eisen opgesteld en is er een uitgebreide marktverkenning uitgevoerd. Uiteindelijk is een drietal leveranciers gevraagd een offerte uit te brengen. Vervolgens is aan twee leveranciers gevraagd om op basis van een door "Samenwerking" opgestelde "businesscase" een presentatie te geven.

Na beoordeling van alle verzamelde gegevens, heeft de projectgroep eind 2010 een rapport uitgebracht, waarin werd geadviseerd een 10-jarige overeenkomst aan te gaan voor het product Viewpoint van firma Itris. Voor de implementatie werd een budget van ruim € 500.000 voorgesteld. Dit advies is door het Bestuur en de Ledenraad overgenomen.

De implementatie van het nieuwe BIS zal in 2 fasen plaatsvinden. Fase 1 zal plaatsvinden in 2011 en betreft het converteren en overzetten van de oude gegevens en het in gebruik nemen van het basis systeem. Fase 2 vindt plaats in 2012 waarbij onder andere de nieuwe website in gebruik zal worden genomen. Tevens wordt in 2011 een begin gemaakt met het digitaliseren van de woningplattegronden ten behoeve van de woningcartotheek.

## De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" B.A.

"Samenwerking" is een coöperatie met als statutaire doelstelling in Amsterdam en in aan Amsterdam grenzende gemeenten woningen en gebouwen te beheren, te doen bouwen, te kopen, zo nodig te verbeteren en aan haar leden te verhuren.

Het bezit van "Samenwerking" bestaat uit 908 verhuurbare eenheden, thans 886 woningen, 1 archiefruimte, 13 winkels en de volgende gebouwen:

- Het complex "Het Nieuwe Huis" (7 verhuureenheden), waarvan het woongedeelte met 188 appartementen wordt verhuurd aan de Coöperatieve Woonvereniging U.A. "Het Nieuwe Huis" en waarin zich verder zes bedrijfsruimten bevinden voor o.a. een openbare bibliotheek en een voormalig postkantoor;
- De begane grond van de voormalige Beatrixschool die verhuurd wordt aan Stichting Puur Zuid en onderdeel uitmaakt van Multifunctioneel Centrum Coenen–Lydia.

### De Leden

Het aantal leden van de coöperatie nam van 1 januari tot en met 31 december 2010 per saldo toe met 62. (43 uitgeschreven en 105 toegetreden). Het ledental aan het eind van het verstreken boekjaar was 4031 (Het ledental per ultimo 2009 was 3969). Er bestaat nog steeds grote belangstelling voor het lidmaatschap van "Samenwerking". Sinds 1995, toen de permanente ledenstop eenmalig werd opgeheven om 500 nieuwe leden toe te laten, worden vanwege het grote aantal woningzoekende leden geen nieuwe leden meer toegelaten. Een uitzondering wordt nog steeds gemaakt voor kinderen en partners van leden. Vooral kinderen van leden melden zich veelvuldig voor het lidmaatschap.

### Samenstelling van Bestuur en Ledenraad

#### Bestuur

De samenstelling van het Bestuur was op 31 december 2010 als volgt:

		Aftredend:
P. Verheij	voorzitter	2012
R.I.G. Tonkens	secretaris	2015
W.H. Daems	penningmeester	2014
M. van Daalen	vicevoorzitter	2013
A. Hagenaars	vicesecretaris	2011

De heer Tonkens heeft te kennen gegeven zich herkiesbaar te stellen voor een volgende periode. De heer Tonkens is herkozen voor een periode van 5 jaar. De enige andere kandidaat voor het bestuur heeft zich na sluiting van de kandidaatstellingstermijn teruggetrokken.

## Ledenraad

De samenstelling van de Ledenraad was op 31 december 2010 als volgt:

	Aftredend:		Aftredend:
Coöp.Woningver."Het Nieuwe Huis"	2013	Mw. G. de Kok	2014
F.F. Bekker	2012	C.F.F. Mensing	2012
J. Bettelheim	2014	D.C. Ottevangers*	2013
S. Th. Capel	2014	Mw. Ch. Van Rutte-de Ruyter *	2013
Th. G. Drupsteen	2011	Th. B. Trautwein	2011
H.R. Dijkhoff	2015	Th.P. Treumann*	2014
Mw. E.M. van Eijden	2011	Ph. van Tijn	2010
Mw. J.C.M. Felten	2011	D.B. Sajet	2012
N. de Graaff	2013	R. Vrouwes *	2012
Mw. M.J. de Hoop	2015	Mw. T.C.M. Winkels	2015

De met \* aangeduide personen waren op 31 december 2010 tevens lid van de Commissie van Gedelegeerden.

Mevrouw De Vries heeft te kennen gegeven zich niet herkiesbaar te stellen. Er waren acht kandidaten voor de Ledenraad waardoor het noodzakelijk was verkiezingen uit te schrijven. De volgende leden hadden zich kandidaat gesteld:

Mw. E.F. van Caspel, de heer H.R. Dijkhoff, mw. M.J. de Hoop, mw. M. Janssen-Verhoeven (herkiesbaar), de heer Ph. van Tijn (herkiesbaar), mw. R. Tolsma (herkiesbaar), mw. T.C.M. Winkels en mw. L.C.M. Zuiderwijk. De verkiezingsuitslag was als volgt:

1. mw. T.M.C. Winkels	(505 stemmen)
2. mw. M.J. de Hoop	(417 stemmen)
3. dhr. Ph. van Tijn	(372 stemmen)
4. dhr. R. Dijkhof	(371 stemmen)
5. mw. R. Tolsma	(294 stemmen)
6. mw. L.C.M. Zuiderwijk	(291 stemmen)
7. mw. E.F. van Caspel	(264 stemmen)
8. mw. M.M. Janssen-Verhoeven	(211 stemmen)

Op basis van deze uitslag zijn tot de ledenraad nieuw toegetreden: de heer H.R. Dijkhoff, mw. M.J. de Hoop en mw. T.C.M. Winkels. De heer Ph. van Tijn werd herkozen.

Het Bestuur dankt de dames Janssen-Verhoeven, Tolsma en De Vries voor hun inzet als ledenraadslid.

## Het personeelsbestand per 31 december 2010

Per 31 december 2010 waren bij de coöperatie werkzaam:

P.D. Trumpie	Directeur
J.L.A. Reuver	Chef de Bureau
R.J. Looze	Boekhouder
Mw. A.A. Jiawan	Secretaresse
Mw. M. Heidenrijk	Secretaresse
H. Heygele	Projectleider BIS
M. Keus	Uitzendkracht receptie (tijdelijk i.v.m. ziekte)
S.J. Hermens	Chef Technische Dienst
A. van Mansom	Allround onderhoudsmedewerker
P.G. de Reus	Allround onderhoudsmedewerker

Op 27 mei 2010 nam het voormalig hoofd technische dienst, de heer H. Eggens, afscheid van "Samenwerking". Tijdens een zeer druk bezochte feestelijke receptie bij de roeivereniging aan de Hobbemakade heeft het Bestuur de heer Eggens hartelijk bedankt voor zijn langjarige inzet voor de vereniging.

Mevrouw Jiawan is werkzaam gedurende 25 uren per week. Mevrouw Heidenrijk is werkzaam gedurende 20 uur per week. De heer Heygele is werkzaam voor 28,8 uur per week op tijdelijke basis. De heer Trumpie is werkzaam gedurende 34 uur per week. De overige medewerkers zijn voltijds (36 uur) in dienst. De heer Keus was als uitzendkracht werkzaam als ziektevervanging van mw. A. Jiawan en mw. M. Heidenrijk gedurende de laatste maanden van 2010.

## Activiteiten in het boekjaar 1 januari 2010 – 31 december 2010

### Algemene Vergadering

Op 21 juni 2010 werd de Algemene Vergadering gehouden in het Wyndham Apollo hotel. Deze Algemene Vergadering mocht zich verheugen in een grote toeloop aan belangstellenden, mede gevoed door de beleidsnotitie die bij de stukken voor deze vergadering was meegezonden. Aan de vergadering namen meer dan 150 leden deel. Door de grote toeloop was het niet mogelijk alle leden te registreren en aan te geven welke leden leden-huurders waren en welke leden leden niet-huurders waren. (vorig jaar: 68 leden, waarvan 60 huurders en 8 niet-huurders). In de vergadering legde het Bestuur rekening en verantwoording af over het boekjaar 2009. Daarnaast is het beleidsdocument aan de Algemene Vergadering gepresenteerd wat voor veel reacties heeft gezorgd.

### Ledenraad

De Ledenraad kwam in het boekjaar 2010 10 keer bijeen waarvan 1 keer in een besloten vergadering. In 2009 was dit 8 keer. De opkomst voor de ledenraadsvergaderingen is met gemiddeld ruim 59%, aanzienlijk lager dan het vorig jaar (in 2009 gemiddeld 77%).

Naast standaard onderwerpen als de begroting, de meerjarenraming, de jaarrekening, de aanpassing van de tarieven en de huurverhoging besprak de Ledenraad de volgende onderwerpen:

- Voortgang van de werkzaamheden in "Het Nieuwe Huis";
- Beleidsdocument;
- Uitkomsten van de KWH meting;
- Instellen van toevoerschap voor leden voor een proefperiode van 1 jaar;
- Wederverhuur Gerard Terborgstraat 44-46 (voormalig postkantoor);
- Aanpassing van de Voorrangsregeling;
- Ontwikkeling Stadionplein en mogelijke aanschaf van woningen;
- Het instellen van een agendacommissie;
- Voorstel om te komen tot een permanente beroepsadviescommissie;
- Het aanschaffen van een nieuw Business Information System;
- Lidmaatschap ex-medewerkers;
- Validatie van het USP rapport waarop een aantal beleidsuitgangspunten mede zijn bepaald

### Bestuur

Het Bestuur vergaderde in het boekjaar 2010 14 keer (in 2009 11 keer) in reguliere bestuursvergaderingen en daarnaast 1 keer met een aantal verontruste briefschrijvers met betrekking tot de beleidsnotitie. Naast de voorbereiding van de onderwerpen voor de Ledenraad waren er de gebruikelijke jaarlijks terugkerende zaken als huurverhoging, vaststelling van de tarieven, jaarrekening, meerjarenraming en begroting en bewoners- en ledenaangelegenheden. Tevens kwam aan de orde het inkomensbeleid, de relatie tussen Ledenraad en Bestuur, het Business Information System, de aanpak voor de Ledenraadplegingen in 2011, de samenstelling van de Commissie Voorrangsregeling, tijdelijke aanpassing van de website van "Samenwerking", rapportage van de Werkgroep Mutatieonderhoud, evaluatie aankoop Beethovenstraat, kandidaatstelling vacature Bestuur, verkiezing Ledenraadsleden, toepassing harde vloerbedekkingen, digitaliseren woningplattegronden, concept beleidsnotitie tuinonderhoud, het tijdsbeslag op het verenigingsbureau en de bestuursleden in verband met de enorme toename van het aantal met name per email ontvangen ingekomen stukken.

### Commissie VoorrangsRegeling

De VoorrangsRegeling (VR).

Deze Regeling beoogt voor leden van "Samenwerking" een medisch noodzakelijke verhuizing te vergemakkelijken. De voorwaarden zijn in deze Regeling opgenomen.

Met ingang van 1 juli 2010 zijn, na goedkeuring door de Ledenraad, enkele wijzigingen doorgevoerd, onder andere in de A-regeling: daarin wordt uitgegaan van de normale huurprijs met de mogelijkheid van huurmatiging.

De Commissie Voorrang Regeling behandelt de aanvragen en brengt hierover advies uit aan het Bestuur en stelt dan tevens een urgentievolgorde voor. Het Bestuur beslist.

In 2010 werden negen aanvragen behandeld, waarvan er drie in 2009 waren ingediend.

Van de negen aanvragen was eind 2010 één aanvraag nog in behandeling, één aanvraag werd ingetrokken, twee aanvragen vervielen omdat tijdens de behandeling op eigen nummer een huis werd gehuurd. De Commissie heeft het Bestuur vijf voorstellen gedaan: twee tot toelating en drie tot afwijzing. Van deze laatste drie werd één aanvraag alsnog door het Bestuur gehonoreerd, na voorafgaande consultatie van de Commissie.

In 2010 werd slechts één woning met voorrang aan een gegadigde, die al binnen "Samenwerking" woonde, verhuurd. Ultimo 2010 zijn er in totaal 34 woningen op grond van de VR verhuurd.

De Commissie vergaderde in 2010 vijf maal, waarvan één keer met afgevaardigden van het bestuur en de directeur.

Nadat dhr. J. Louwes in 2005 om gezondheidsredenen zijn voorzitterschap beëindigde, werd dhr. G. Braam voorzitter. Volgens rooster was dhr. Braam in 2010 aan de beurt van aftreden. Hij stelde zich tot spijt van de Commissie niet herbenoembaar.

Het oud-ledenraadslid C. Welgraven heeft de vacante zetel ingenomen en heeft zich ook bereid verklaard het voorzitterschap op zich te nemen.

De Commissie bestaat ultimo 2010 uit de volgende leden:

dhr. C. Welgraven, voorzitter, dhr. J. Wattèl, secretaris, mw. A. Felten, namens de Ledenraad, mevr. M.C. Rouwendaal, lid en mw. A. Theuns, lid.

### **Toekomst van "Samenwerking"**

De oprichters van onze coöperatieve woonvereniging hebben met veel visie en daadkracht hun dromen en plannen in werkelijkheid omgezet. Daar hebben inmiddels vele duizenden leden van "Samenwerking" een prachtige woon-, maar ook leefomgeving aan te danken gehad.

In 2010 is samen met de Ledenraad verder gewerkt aan de uitwerking van het Missie- en visie document en is er een beleidsnotitie aangenomen. Dit om met elkaar de toekomst van de vereniging te bepalen en de lijnen uit te zetten voor de volgende generaties. Deze beleidsnotitie schetst de contouren van een daaruit voortvloeiend ondernemingsplan dat nog verder vorm gegeven dient te worden. Deze beleidsnotitie is aan de leden ter hand gesteld en heeft tot discussie geleid tijdens de Algemene Vergadering in juni 2010. In verband hiermee heeft de Ledenraad besloten de verdere uitwerking voorlopig op te schorten. Het Bestuur heeft voorgesteld om begin 2011 ledenraadplegingen te houden ter voorbereiding van een Bijzondere Algemene Vergadering waarbij dit onderwerp kan worden besproken. Tijdens deze ledenraadplegingen krijgt een ieder die zich daarvoor heeft opgegeven de gelegenheid om zich over de toekomst en het beleid van "Samenwerking" uit te spreken. Deze ledenraadplegingen worden door het adviesbureau Gerrichhausen en partners begeleid.

### **"Het Nieuwe Huis"**

In het jaarverslag over 2008 werd uitvoerig ingegaan op de ontwikkelingen betreffende "Het Nieuwe Huis" en de voorgestelde werkzaamheden in het kader van het uitgestelde groot onderhoud vanwege toen nog aan de orde zijnde verbouwingsplannen. Deze zijn inmiddels in de ijskast gezet als gevolg van nieuwe regelgeving met betrekking tot het samenvoegen van appartementen. Eind 2008 is een begin gemaakt met de uitvoering van deze werkzaamheden. Omdat een en ander toch complexer was dan bij aanvang was voorzien, zijn de werkzaamheden uiteindelijk pas in oktober 2010 afgerond voor wat betreft het installatietechnische deel. De werkzaamheden met betrekking tot een aantal daarmee samenhangende bouwkundige voorzieningen zijn uiteindelijk begin 2011 afgerond.

### **Planmatig onderhoud**

De uitvoering van het regelmatig terugkerende onderhoud aan het casco van de woningen geschiedt op basis van een door het ingenieursbureau DHV opgestelde onderhoudsplanning. Deze planning wordt eens in de vijf jaar geactualiseerd. Een begin 2005 geactualiseerde planning heeft ten grondslag gelegen

aan de planning van de uit te voeren werkzaamheden. De dotatie aan de voorziening in de jaarrekening 2010 is evenals in 2009 gebaseerd op de thans geldende nieuwe afspraken met de fiscus. In 2010 is de gehele onderhoudsplanning geactualiseerd mede in verband met de in 2008 aangekondigde wijziging in de schildercyclus en de besprekingen met de belastingdienst, die geresulteerd hebben in de voortzetting van de huidige vaststellingsovereenkomst (vso).

De planmatige onderhoudswerkzaamheden betreffen de kortlopende onderhoudscyclus van schilderwerk en houtreparaties. Geleidelijk komen ook werkzaamheden met een langere onderhoudscyclus aan bod, zoals reparaties aan metsel- en voegwerk en het vernieuwen van dakbedekkingen. Met deze aangepaste en geactualiseerde onderhoudsplanning is in de begroting en de meerjarenraming rekening gehouden. Naast de werkzaamheden aan "Het Nieuwe Huis" is er schilderwerk uitgevoerd aan complex 16 (Frans van Mierisstraat, Banstraat, Nicolaas Maesstraat). Dit is in het eerste kwartaal van 2010 afgerond. Ook heeft er onderhoud aan de gevel van Het Nieuwe Huis plaatsgevonden. Er zijn in pandig een aantal trappenhuisen geschilderd. Daarnaast hebben er betonrenovaties plaatsgevonden aan balkonvloeren. Voor complex 20 (Beethovenstraat) is de dakbedekking vervangen en is het opgaand metselwerk van de schoorstenen (bovendaks) vernieuwd.

### **Inpandige renovatie en mutatieonderhoud van leeggekomen woningen**

Om de bewoners zoveel mogelijk te vrijwaren van overlast heeft "Samenwerking" ervoor gekozen het inpandig onderhoud en het aanbrengen van verbeteringen uit te voeren in de periode tussen twee verhuringen, op het moment dat de woning leeg is. Afhankelijk van de staat waarin de woning na afloop van de huurovereenkomst verkeert, wordt bepaald welke werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Er zijn grofweg twee soorten van aanpak te onderscheiden: ingrijpend verbouwen of alleen weer geschikt maken voor verhuur.

In geval van een ingrijpende verbouwing worden waar nodig de volgende werkzaamheden uitgevoerd: herstel van plafonds en wanden, vernieuwing en uitbreiding van de elektrische installatie, aanpassen en vernieuwen van de keuken en toiletruimte, gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de gas- en waterleiding, aanleg van een cv.-installatie, vernieuwing en zo mogelijk uitbreiding van de badkamer of de douche. Daarnaast worden er veelal geluidswerende plafonds en/of vloeren aangebracht, die de gehorigheid tussen de woningen moeten verminderen en aldus bijdragen aan een verbetering van het leefklimaat. Indien de kosten van het aanbrengen van geluidsisolatie onevenredig hoog zijn ten opzichte van de te bereiken kwaliteitsverbetering, worden deze werkzaamheden uitgesteld tot een volgende mutatie.

De kosten van het verbouwen van woningen bedroegen in het boekjaar gemiddeld € 47.999 (2009: € 50.625) per woning, exclusief de aanleg van centrale verwarming en inclusief geluidsisolatie.

Ook het opknappen van de tuin bij de begane grond woningen is onderdeel van het uit te voeren mutatieonderhoud. De kosten hiervan worden uit het groenfonds betaald.

### **Dagelijks onderhoud**

De Technische Dienst voert het dagelijks onderhoud in beginsel zo veel mogelijk zelf uit. Er wordt naar gestreefd om eventuele onderhoudsklachten en reparatieverzoeken nog dezelfde dag op te lossen. Uit de KWH meting bleek dat dit door de bewoners bijzonder op prijs wordt gesteld. Voor werkzaamheden van specialistische aard of werk dat de capaciteit van de Technische Dienst te boven gaat, worden derden ingeschakeld. In 2010 zijn 2935 (in 2009 2990) reparatieverzoeken ontvangen en door de medewerkers van de Technische Dienst, soms in samenwerking met externe leveranciers, opgelost.

Reparatieverzoeken buiten kantooruren worden aangenomen door onze boodschappendienst. Zij traceren de ernst van het verzoek en schakelen zo nodig een aannemer of installateur in om problemen te verhelpen. De afgelopen 10 jaar was het gemiddeld aantal ontvangen verzoeken 180. Het jaar 2006 was met 64 ontvangen verzoeken een laagte-record. In 2008 waren er 211 verzoeken. In 2009 waren dit er 164. In 2010 ontving de Boodschappendienst 186 verzoeken.

Met veiligheidskeuringen in verhuurde woningen is onderzocht hoe het gesteld is met de veiligheid van installaties in de woning. Naar hedendaagse inzichten heeft dit geleid tot het aanbrengen van verbeteringen, die aanzienlijke kosten met zich mee hebben gebracht. Dit heeft geleid tot verbeterde bedrading, gasleidingen, e.d. De kosten hiervan zijn verwerkt in de post dagelijks onderhoud. Ook in 2010 is hieraan aandacht besteed. Deze veiligheidskeuringen zullen overigens in 2011 eveneens worden uitgevoerd, in principe alleen bij de mutatiewoningen.

### **Individuele woningaanpassingen**

Bewoners die door ouderdom of handicap een woning van "Samenwerking" zouden moeten verlaten, kunnen vaak langer blijven wonen als voorzieningen hen daartoe in staat zouden stellen. "Samenwerking" werkt zoveel mogelijk mee aan het aanbrengen van de betreffende voorzieningen. Soms passen de maatregelen echter niet in het beleid van "Samenwerking", bijvoorbeeld trapliftvoorzieningen in gemeenschappelijke trappenhuizen die het monumentale karakter aantasten en de overige bewoners overlast bezorgen. In dit soort gevallen kan ook de Voorrangregeling uitkomst bieden. Het Bestuur blijft alles in het werk stellen om passende oplossingen te vinden.

Ingrijpende voorzieningen worden veelal gesubsidieerd door de Dienst Zorg en Samenleven. Deze dienst zorgt tevens voor de uitvoering van de voorzieningen. "Samenwerking" heeft in overleg met deze dienst in het boekjaar toestemming verleend voor enkele aanpassingen vooral in badkamers en bij toegangsdeuren van de woning en het trappenhuis. Overbodig geworden voorzieningen worden verwijderd en zoveel mogelijk op andere plaatsen opnieuw gebruikt.

In veel gevallen worden deze aanpassingen vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) op advies van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ), vanaf 2011 "de MO zaak" genoemd, aangebracht.

### **Werkgroep Mutatieonderhoud**

Ook in 2010 is de werkgroep Mutatieonderhoud actief geweest om nieuw beleid te formuleren over de woningen die bij mutatie dienen te worden aangepast. De werkgroep heeft in 2010 6 keer over dit onderwerp vergaderd. Dit heeft geresulteerd in een 1e rapportage van de werkgroep mutatieonderhoud die het Bestuur in mei 2010 is aangeboden. Na bespreking in het Bestuur en terugkoppeling naar de werkgroep is dit rapport in september 2010 voor een eerste consultatie in de Ledenraad besproken. In het algemeen werd er grote waardering uitgesproken over de wijze waarop de inhoud van dit rapport is samengesteld en op welke wijze de uitgangspunten zijn verduidelijkt. Een voorzichtige prognose van de financiële gevolgen van deze kwaliteitsslag in de uitvoering van renovatie bij mutatie, leert dat er daardoor minder financiële ruimte is voor, bijvoorbeeld, uitbreiding van het bezit. Het Bestuur zal zich in 2011 nader uitspreken over deze 1e rapportage en haar standpunt hierover aan de Ledenraad voorleggen. De werkgroep zal zich verder bezig houden met de in het rapport benoemde openstaande punten, waaronder het aspect duurzaamheid en zolderbewoning. De werkgroep bestaat uit dhr. A.G.M. Braam, dhr. A.C. Hagenaars, mw. M.M. Janssen-Verhoeven, mw. G. de Kok en mw. Ch. van Rutte-de Ruyter. De directeur is q.q. lid van de werkgroep."

### **Werkgroep Archief**

In 2010 zijn de werkzaamheden om te komen tot een "geschoond" archief uitgevoerd op basis van het advies van het Stadsarchief van de gemeente Amsterdam. Hierdoor was het mogelijk om de dossiers uit de archiefwoning aan de Roelof Hartstraat 82 weer naar het archief in de kelder van het verenigingsbureau te verplaatsen. In 2011 zal gewerkt worden aan de tweede fase van het archief en dan vooral het oude bewoners archief.

De werkgroep bestond in 2010 uit mw. S. Dalderup, mw. D. Oorthuis, dhr. R. Looze (verenigingsbureau) en dhr. R.I.G. Tonkens.

### **Werkgroep groenvoorzieningen**

In 2010 heeft de werkgroep maar een beperkt aantal adviezen gegeven met betrekking tot achterstallig onderhoud van tuinen. Inmiddels is de werkwijze bij de uitvoerend hoveniers bekend en wordt eerst door een hovenier een voorstel gemaakt dat door de werkgroep wordt beoordeeld en zo nodig ter plaatse wordt bekeken. Op deze wijze blijft de kwaliteit van de buitenruimte gewaarborgd. De kosten van dit tuinonderhoud worden als onderdeel van het groenfonds geboekt. Indien aantoonbaar sprake is van achterstallig onderhoud door de vertrekkende huurder worden deze kosten verhaald. Dit geldt in ieder geval voor de tuinen die inmiddels tijdens het mutatieonderhoud zijn opgeknapt. Dan beschikt "Samenwerking" over een gedocumenteerde staat van onderhoud van de tuin bij het aangaan van de huurovereenkomst. Met betrekking tot de zogeheten beeldbepalende bomen biedt "Samenwerking" zittende huurders de mogelijkheid afstand te doen van het beheer en onderhoud waartoe zij statutair verplicht zijn. Bij nieuwe huurovereenkomsten worden beeldbepalende bomen uitgezonderd van het gehuurde en behoudt

"Samenwerking" de algehele zeggenschap t.a.v. snoei en kap, uiteraard met inachtneming van de wettelijke bepalingen.

Door het Bestuur was in 2010 een bedrag van € 15.000,- gereserveerd om werkzaamheden uit te voeren aan door "Samenwerking" geadopteerde bomen. Van september 2009 tot september 2010 is er een bedrag groot € 6.000,- uitgegeven aan deze werkzaamheden. Voor 2011 is een bedrag groot € 10.000,- opgenomen. De werkgroep bestond in 2010 uit mw. S. Dalderup, mw. R. Tolsma en dhr. R.I.G. Tonkens.

### **Statutencommissie**

De in 2009 opnieuw ingestelde Statutencommissie heeft haar werkzaamheden in het kader van het opschonen van de vigerende statuten afgerond. De naar de mening van de commissie achterhaalde passages zijn geschrapt, formuleringen bondiger en helderder gemaakt en zaken die naar de mening van de commissie niet in de statuten thuis horen overgeheveld naar het Huishoudelijk Reglement of het huurcontract. Deze gemoderniseerde tekst van de Statuten is op 14 december 2010 voor commentaar voorgelegd aan de notaris. In 2011 zal de commissie daarover met de notaris overleggen. De definitieve concepttekst van deze opgeschoonde Statuten zal vervolgens gepresenteerd worden aan het Bestuur en daarna aan de Ledenraad. Uiteindelijk dient de Algemene Vergadering de nieuwe tekst van de Statuten te aanvaarden en wel met een gekwalificeerde meerderheid van 75% van het aantal geldig uitgebracht stemmen.

De commissie bestaat uit dhr. T.G. Drupsteen, mw. E.M. van Eijden en dhr. R.I. G. Tonkens. De directeur is q.q. lid van de commissie.

### **Informatisering**

Het huidige bedrijfsinformatiesysteem zal voor 2013 moeten worden vervangen, omdat de ondersteuning ervan in dat jaar door de leverancier zal worden beëindigd. Mede naar aanleiding hiervan heeft het Bestuur in 2009 besloten de totale informatiebehoefte van Samenwerking in kaart te brengen en de strategische uitgangspunten voor het automatiseringsbeleid vast te stellen. Op basis van een hiertoe in het verslagjaar opgesteld plan, is in 2010 een project uitgevoerd om tot een selectie te komen van de producten en diensten die aansluiten bij de behoeften van Samenwerking. Dit heeft geresulteerd in de keuze voor een nieuw automatiseringssysteem van Itris, Viewpoint genaamd. Deze oplossing past het beste bij de omvang van het bezit van de vereniging en wordt door meerdere kleine corporaties gebruikt. Deze keuze is tot stand gekomen door het opstellen van een "longlist" van leveranciers en het samenstellen van een gedetailleerd programma van eisen. Op basis van de vragen die aan de leveranciers uit de longlist zijn gezonden en de antwoorden daarop, is dit programma van eisen uiteindelijk naar een drietal leveranciers gezonden. Deze hebben een offerte samengesteld. Aan de hand van deze offertes en de koppeling met het programma van eisen is de keuze gemaakt die in december de Ledenraad is voorgelegd. De Ledenraad heeft ingestemd met deze keuze op basis van het voorstel. In 2011 zal de implementatie van de basisonderdelen plaatsvinden terwijl in 2012 fase 2 van de implementatie zal worden uitgevoerd. In deze fase wordt o.a. ook de website aangepast en meer interactief gemaakt.

Er is tevens een begin gemaakt met het onderzoek naar de gegevens die in een woningcartotheek dienen te worden ondergebracht. Hiermee ontstaat een duidelijker overzicht van de strategische woningvoorraad.

### **Duurzaamheid**

In 2010 is getracht de duurzaamheidsaspecten verder uit te werken. Hiertoe is door een stagiaire als afstudeeropdracht het rapport "Samen werken aan duurzaamheid" geproduceerd. Hierin staan aandachtspunten die voor "Samenwerking" mogelijk zouden zijn in het kader van duurzaamheid. Hierbij speelt eveneens een te verwachten aanpassing door de overheid van het woningwaarderingssysteem een rol, hoewel dit niet geldt voor Rijksmonumenten. Ongeveer 85 procent van het bezit van "Samenwerking" valt daaronder.

Er is overleg geweest met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed om te onderzoeken of het mogelijk is dat "Samenwerking" in aanmerking kan komen voor subsidie in het kader van Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten. Per 1 januari 2011 wordt deze regeling aangepast. Daarna zal het verzoek door "Samenwerking" worden ingediend. Wellicht door voorafgaand een statutenwijziging plaats te doen vinden.

## ACW "Samenwerking" B.A.

Uit het rapport "Samen werken aan duurzaamheid" komen de volgende aspecten aan de orde;

- De onderzoeksvraag: "Hoe kan ACW "Samenwerking" BA haar monumentale bezit verduurzamen, zodat in de toekomst het energieverbruik afneemt en een goed leefklimaat gehandhaafd blijft"
- Het toepassen van begane grondvloer isolatie voor die woningen waar dat nog niet is uitgevoerd, terugverdientijd tussen de 4 en 12 jaar een en ander afhankelijk van de gekozen uitvoering in combinatie met de hoogte van de kruipruimte;
- Het toepassen van zonnecollectoren en/of zonneboilers op schuine daken zal, zoals de situatie nu is, niet worden toegestaan door het Bureau Monumenten en Archeologie bij Rijks- en gemeentelijke monumenten omdat dit het aanzien van het monument behoorlijk aantast.
- Dit kan wellicht wel worden uitgevoerd bij platte daken, mits de borstwering zodanig hoog is dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld, en dit in overleg met Bureau Monumenten en Archeologie plaatsvindt.

Deze adviezen zullen in 2011 verder worden uitgewerkt.

### **Communicatie**

In het boekjaar is tweemaal een editie van het Informatieblad verschenen in een oplage van ruim 3900 stuks. Een greep uit de onderwerpen die aan bod kwamen:

- Het afscheid van de heer H. Eggens als hoofd technische dienst;
- Het beleidsplan;
- De vrijwilliger (vaste rubriek) Guus Braam, voorzitter van de Commissie Voorrangregeling;
- De nieuwe bewoner (vaste rubriek);
- Duurzaamheid;
- Nadere uitleg over de 5 jarentermijn;
- Berichten uit de buurt (nieuwe vaste rubriek) over het sociaal pension Zuiderburgh;
- Het ontstaan van de Ledenraad;
- Uitkomsten van de KWH meting;
- Uit oude jaarverslagen (vaste rubriek) over verwerving bezit;
- Straatnamenrubriek (laatste aflevering van deze vaste rubriek).

De website van "Samenwerking" is op kleine onderdelen aangepast. De uiteindelijk nieuwe versie van de website zal onderdeel uitmaken van de uitvoering van het informatiseringsplan en zal in de tweede helft van 2012 worden uitgevoerd.

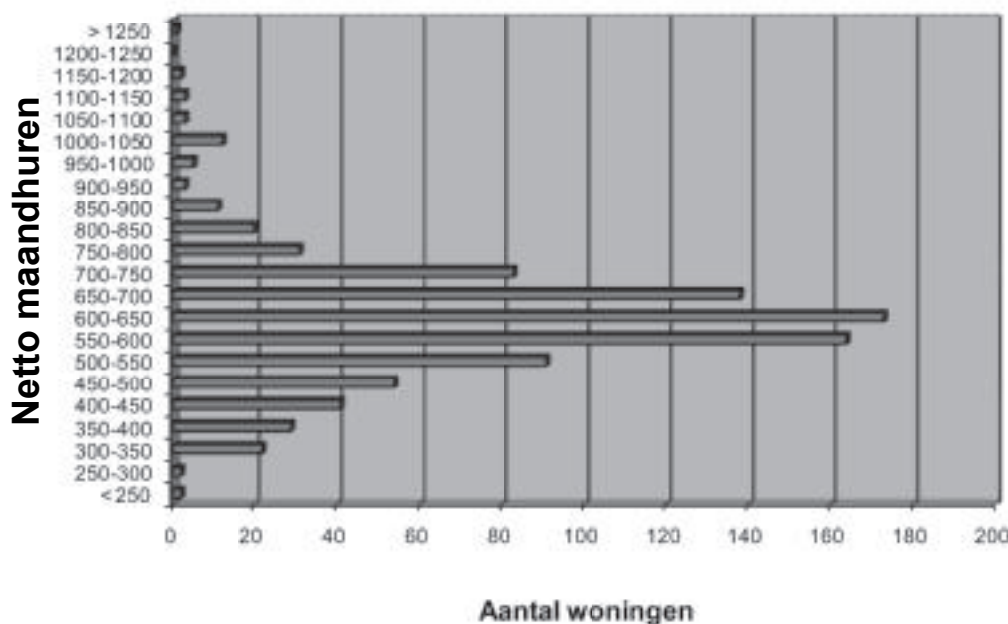
## Huurbeleid

In 2010 werd een huursomstijging van 2,8% gerealiseerd. Per 1 juli 2010 bedroeg de huurverhoging 1,2%. In de daaraan voorafgaande vijf jaar bedroeg de huurverhoging respectievelijk 2,1% (2005), 1,9% (2006), 1,1% (2007), 1,6% (2008) en in 2009 2,5%

Naast de jaarlijkse huurverhoging ontstaan er voor "Samenwerking" extra huuropbrengsten doordat de (soms nog zeer lage) huren bij mutaties worden opgetrokken naar het op dat moment bij "Samenwerking" gangbare niveau, de zogenaamde "harmonisatie ineens", zoals gebruikelijk. Daarbij worden de huren na mutatie opgetrokken naar 97% van het maximaal redelijk huurniveau in overeenstemming met het Woning waarderingssysteem. Ook het aanbrengen van CV installatie in woningen waar deze nog niet aanwezig zijn en het vervangen van CV-ketels door een HR-ketel zorgen voor een opwaartse bijstelling van de totale huursom.

Een overzicht van de maandhuren op balansdatum is weergegeven in navolgende grafiek.

Overzicht netto maandhuren per 31 december 2010



## Huurachterstanden

"Samenwerking" wordt op bescheiden schaal geconfronteerd met huurachterstanden. Deze worden doorgaans binnen afzienbare tijd ingelopen door een actieve benadering door de medewerkers van het verenigingsbureau. De laatste keer dat er binnen het bezit van "Samenwerking" een ontruiming wegens huurachterstand daadwerkelijk is uitgevoerd was in het jaar 1990.

## Verhuur van woningen

In het verslagjaar heeft de coöperatie 48 woningen opnieuw verhuurd (vorig boekjaar 44), waarvan aan leden-huurders 17 (vorig boekjaar 11) en aan leden-niet-huurders 31 (vorig boekjaar 33). Het aantal inschrijvingen op deze woningen was in het verslagjaar 1960 (vorig boekjaar 1405, boekjaar daarvoor 901). Een groot aantal woningzoekenden schreef meerdere keren in voor verschillende woningen. Voor de woning met de meeste belangstelling ontvingen wij 118 inschrijvingen (vorig boekjaar 66, boekjaar daarvoor 68) en voor de woning met de minste belangstelling 15 inschrijvingen (vorig boekjaar 15, boekjaar daarvoor 10).

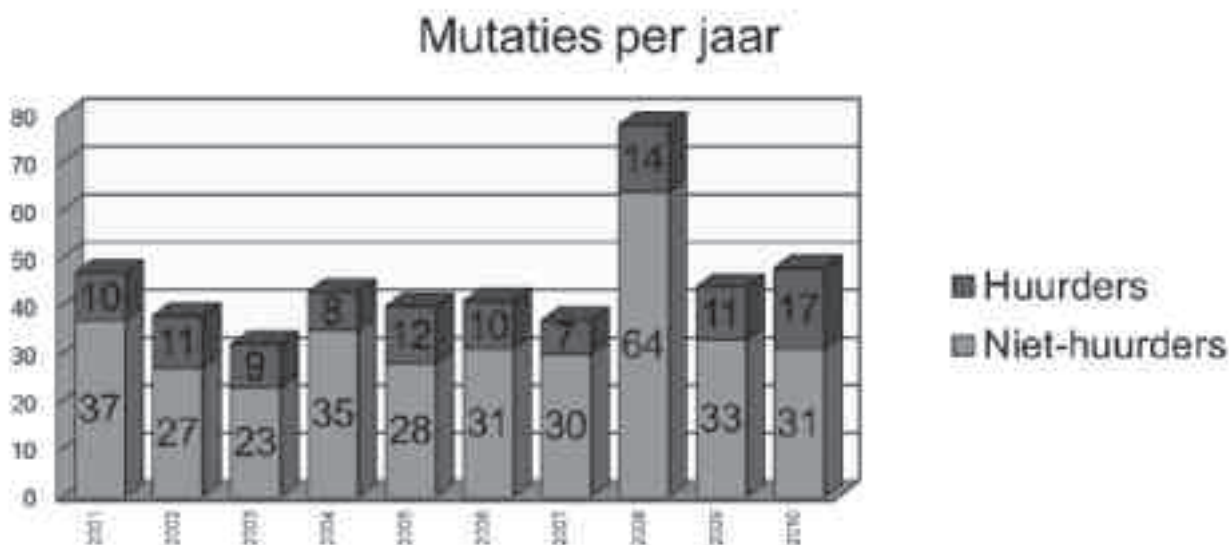
De mutatiegraad (het aantal opnieuw verhuurde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen) is in het verslagjaar 5,4% geweest (vorig boekjaar 4,96%, boekjaar daarvoor 9,0%).

Na mutatieonderhoud worden de woningen verhuurd tegen 97% van de "maximaal redelijke huur", volgens het Woning Waarderings Systeem (WWS). Voor de woningen die boven de huurliberalisatiegrens liggen (> € 650,- per maand) moet worden geconstateerd dat deze wijze van huurvaststelling aanzienlijk achterblijft op de ontwikkeling op de huurmarkt in dit deel van Amsterdam. Dit is de consequentie van toepassing van het WWS op het gehele, dus ook het geliberaliseerde deel van het bezit van Samenwerking. Het toepassen van het WWS onderwaardeert de huurstelling van grotere woningen, althans uitgedrukt in aantal euro's per vierkante meter woonoppervlak. Dit heeft uiteraard ook te maken met een aantal standaard voorzieningen (keuken, badkamer) ongeacht de woninggrootte.

In het beleidsplan worden voorstellen gedaan om dit aan te passen binnen de doelstellingen van de vereniging en de uitgangspunten van het bestaande – gematigde – huurbeleid.

"Samenwerking" richt zich actief op het tegengaan van ongeoorloofd gebruik en/of illegale bewoning. In dit kader wordt er bij de verhuur door de huurder een document ondertekend, waarin wordt verklaard dat de huurder zich binnen zes maanden na de huuringangsdatum zal laten inschrijven, in de gemeentelijke basisadministratie, op het betreffende adres. In incidentele gevallen wordt actie ondernomen om illegale bewoning tegen te gaan.

De onderstaande grafiek is een illustratie van de mutaties in de boekjaren 2001 tot en met 2010.



Van de (opnieuw) verhuurde woningen was 29,2% (vorig jaar 38,6%) een begane grondwoning, 29,1% (vorig jaar 25%) een bovenwoning of eerste etagewoning, 12,5% (vorig jaar 22,7%) een tweede etagewoning en was 29,2% (vorig jaar 13,7%) op de derde, vierde of vijfde etage gelegen.

In totaal is in het verslagjaar de huur van 47 woningen opgezegd. Daarvan zijn 14 huurders intern verhuisd (in 2009 waren dit 11 huurders). Per einde verslagjaar waren er 13 woningen in verbouwing; vorig verslagjaar was dat er 1. Uit onderzoek is gebleken dat de huuropzeggingen in de verslagperiode voor 7 woningen (14,9%, in 2009 37,8%) het gevolg zijn geweest van overlijden van de huurder. Van 9 woningen (19,2%, in 2009 13,4%) vertrokken de bewoners om gezondheidsredenen, 3 huurders (6,4%, in 2009 4,4%) vonden de woning te hoog gelegen, 9 huurders (19,1%, in 2009 4,4%) zijn vertrokken naar een koopwoning. Van de resterende 19 woningen (40,4%, in 2009 35,6%) is de huuropzegging het gevolg van diverse andere redenen of wilden de vertrekkende bewoners geen reden van verhuizing opgeven. In hierna volgende grafiek worden deze gegevens gevisualiseerd. In het verslagjaar hebben geen huuropzeggingen als gevolg van illegale bewoning plaatsgevonden.

### Redenen van huuropzeggingen 2010



Het aantal geregistreerde woningzoekende leden is in het boekjaar afgenomen tot ca. 490 (in 2009 waren dit er nog ca. 510). Deze leden ontvangen nog de papieren woningaanbiedingen tegen betaling van de abonnementskosten. Dat wil niet zeggen dat het aantal woningzoekende leden daadwerkelijk is afgenomen. Voor een ieder staat de mogelijkheid open om de website te raadplegen en in te schrijven. Al meer dan 1100 leden hebben toegang tot het besloten gedeelte van de website waar ook de woningaanbiedingen gepubliceerd worden. Deze mogelijkheid is gratis. Het aanvragen van een wachtwoord voor het bezoeken van het besloten ledengedeelte kan via de website. Omdat het aantal daadwerkelijk woningzoekende leden niet bekend is, wordt het van belang bij te houden hoe het staat met de inschrijvingen op de woningen, waaruit de belangstelling kan worden afgeleid. Het aantal inschrijvingen op de woningen is aan het begin van deze paragraaf en in het toewijzingsoverzicht als informatie vermeld.

#### Bedrijfsruimten

In het vorig boekjaar heeft Postkantoren B.V. de huur opgezegd van het postkantoor aan de Gerard Terborgstraat 44-46. Hierdoor is een einde gekomen aan een situatie die vanaf 1928 heeft bestaan. Het is een gemis in de wijk, maar het past in het beleid van Postkantoren B.V. om alle postkantoren te sluiten en onder te brengen bij boekwinkels, supermarkten, e.d. Er is in 2009 lang onderhandeld met een aantal huisartsen dat er een groepspraktijk wilden vestigen, een zogenoemde HOED, (huisartsen onder één dak), maar dit is om financiële redenen van de zijde van de huisartsen niet tot stand gekomen. Samenwerking heeft besloten dat zij voor een invulling met een sociaal maatschappelijk karakter kan instemmen met een huurprijs die op 75% van de markthuurprijs ligt. In december 2009 zijn de rechtstreekse onderhandelingen met de huisartsen beëindigd en is er contact gezocht met andere partijen met mogelijkheden in de gezondheidszorg. Dit heeft tot en met december 2010 nog niet geresulteerd in een huurovereenkomst met de betreffende partij. Per 1 februari 2010 zou de huurovereenkomst met Postkantoren B.V. eindigen, maar omdat zij leeg dienden op te leveren en de fa. Pieksma, als onderhuurder van Postkantoren B.V. ,deze kwestie in het kader van ontruimingsbescherming aanhangig heeft gemaakt, is deze uiteindelijk vastgesteld op april 2010.

De verbouwingswerkzaamheden aan het door Artemide gehuurde winkelpand hebben vertraging opgelopen. In oktober 2010 is deze showroom/winkel geopend.

## Overige aangelegenheden

### Exploitatieresultaat

#### Algemeen

Het boekjaar 2010 is afgesloten met een positief resultaat na vennootschapsbelasting van € 1.391.000,-. Daardoor is het mogelijk dit jaar rente aan de leden uit te keren met het gebruikelijke percentage van 4,5. Het restant zal worden toegevoegd aan de reserves.

In 2010 is het fiscale – en commerciële jaarverslag gelijk.

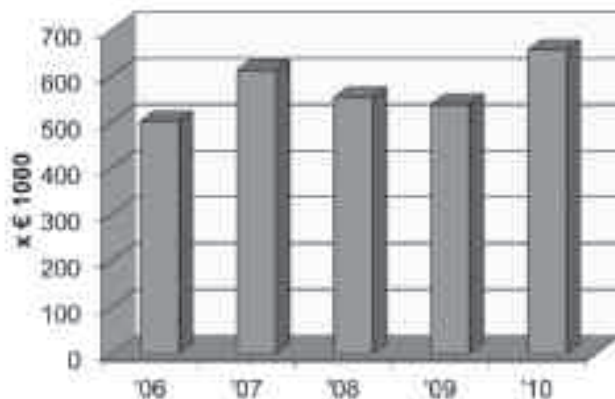
#### Vergelijking exploitatieresultaat over de boekjaren 2009 en 2010

Een vergelijking van de uitkomsten over de boekjaren 2010 en 2009 laat een stijging zien van de totale kosten voor mutatieonderhoud en een daling van de totale kosten voor het dagelijks onderhoud.

#### Vergelijking exploitatiekosten over de boekjaren 2006 tot en met 2010

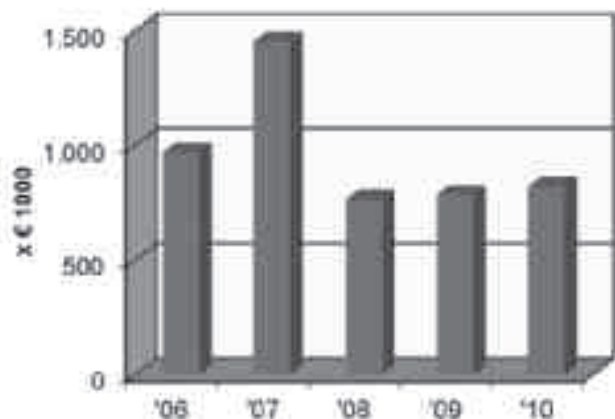
Uitgesplitst in vier aspecten geven de volgende grafieken de ontwikkelingen van de exploitatiekosten over vijf boekjaren weer.

#### Personeelskosten



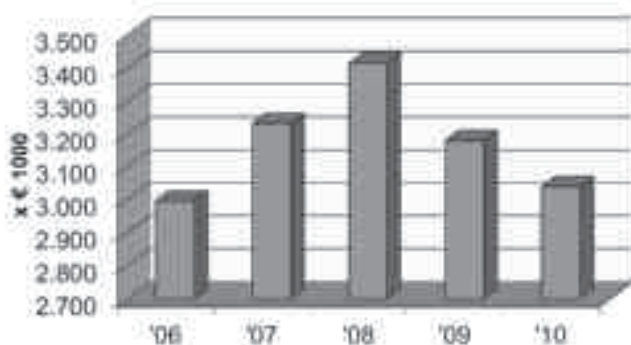
De personeelskosten zijn in het boekjaar 2010 per saldo gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De salarissen zijn gestegen door loonindexatie, de grotere ureninzet van een aantal part time medewerkers en het op projectbasis aannemen van een projectleider ICT waarvan de kosten ca. € 65.000 bedroegen; daarmee samenhangend zijn zowel sociale lasten als pensioenlasten navenant meegestegen

#### Afschrijvingen



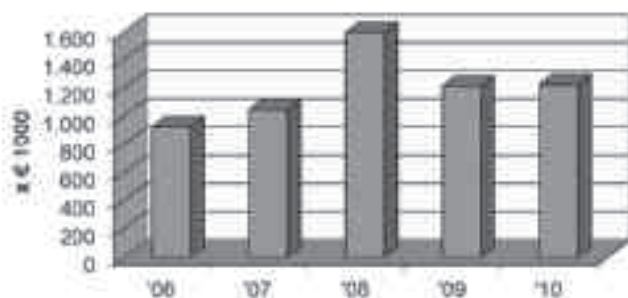
De afschrijvingen zijn in het boekjaar 2008 per saldo al gedaald omdat de renovatiesubsidie is afgekocht in 2008. Het bedrag aan afkoop van deze subsidie bedroeg toen ca. € 800.000,00. Dit verklaart het verschil tussen 2007 en 2008. In 2010 is de afschrijvingsmethodiek gecontinueerd.

### Onderhoudskosten



De onderhoudskosten zijn per saldo gedaald. De daling is het gevolg van hogere kosten voor zowel mutatieonderhoud als planmatig onderhoud, maar wel lagere kosten voor het dagelijks onderhoud. Ook is er met ingang van dit verslagjaar afgezien van de dotatie aan de voorziening groot onderhoud.

### Overige bedrijfskosten



Onder de overige bedrijfskosten zijn begrepen de algemene beheer- en administratiekosten (exclusief de salariskosten), onroerende zaakbelasting, rioolrecht, watergelden en overige kosten. Deze kosten zijn in 2010 licht gestegen, omdat de stijging van o.a. advies-, automatiseringskosten en belastingen hoger is gebleken dan de daling van watergelden en overige kosten.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft het eigen vermogen weer in verhouding tot het totale vermogen. De solvabiliteit van "Samenwerking" handhaaft zich op een hoog niveau, waardoor de coöperatie ruimschoots aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Aangezien "Samenwerking", anders dan corporaties, in geval van financiële problemen niet kan terugvallen op een waarborgfonds, vindt het Bestuur een eigen vermogen van meer dan één keer de jaarlijkse huursom noodzakelijk. Het eigen vermogen heeft dit jaar de grens van tweemaal de jaarlijkse huursom wederom overschreden. Voor het voortzetten van de exploitatie van het huidige bezit is dit ruimschoots voldoende.

Het Bestuur streeft er naar de komende jaren een dusdanig resultaat te behalen dat het mogelijk maakt zowel de jaarlijkse rente-uitkering te voldoen en een bedrag aan de reserves toe te voegen dat groot genoeg is om de koopkracht van de reserves te handhaven. Dat er jaren zullen zijn dat, bij ongewijzigd huurprijsbeleid, de solvabiliteit nog wat verder zal oplopen, ziet het Bestuur als positief. Haar overwegingen daarbij zijn:

1. De overstap naar een jaarrekening op fiscale basis gecombineerd met de beperking van de fiscale afschrijvingsmogelijkheden heeft al eerder een cosmetische verhoging van de winst ten gevolge gehad;
2. Op langere termijn staan "Samenwerking" twee veranderingen in de exploitatie te wachten die een ingrijpende verslechtering van de resultaten te weeg zullen brengen.
  - a. In de jaren 2020 tot en met 2025 een piek in de geraamde uitgaven voor het planmatig onderhoud;
  - b. Een aanzienlijke verhoging van de erfpacht (factor 5 tot 10 maal) in 2038.
3. Het streven naar uitbreiding van het bezit om de wachttijd van nog niet hurende leden te beperken;
4. De na de kredietcrisis beperkte mogelijkheden tot het verkrijgen van vreemd vermogen en de hoogte van de hiermee gepaarde rentetarieven.

## **Vooruitblik**

De komende jaren blijven in het teken staan van belangrijke projecten. Het mutatieonderhoud zal veel aandacht vragen zeker nadat de uitgangspunten hiervoor door de werkgroep zijn vastgesteld en door de Ledenraad zijn geaccordeerd. In 2011 zal de liftinbouw bij de woningen Roelof Hartstraat hoek Hobbemakade worden uitgevoerd. Ook staan er een aantal groot onderhoudswerkzaamheden op stapel die, zo mogelijk, zullen worden uitgevoerd in de periode dat er van de 6% BTW op arbeid regeling gebruik kan worden gemaakt. Ook zal verder worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn in het kader van het aspect duurzaamheid, waarbij wordt bezien of eveneens "sociale duurzaamheid" een onderwerp dient te zijn.

Ten behoeve van de leden-woningzoekenden zullen nieuwe mogelijkheden om ons bezit uit te breiden opnieuw onze aandacht krijgen als het direct aanpalend bezit betreft. In die zin zal, zeker nu de vastgoedmarkt nog steeds dieptepunten kent, de markt nauwkeurig in de gaten worden gehouden. In de beleidsnotitie is hieraan aandacht besteed en zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen weergegeven. Uiteraard zal rekening gehouden worden met de uitkomsten van de ledenraadplegingen en de Bijzondere Algemene Vergadering.

In 2011 zal worden bezien of "Samenwerking" in aanmerking kan komen voor subsidie in het kader van het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten (BRIM).

In 2011 worden ledenraadplegingen gehouden om de leden van Samenwerking in staat te stellen hun mening te geven over de toekomst van "Samenwerking". Daarna zullen de uitkomsten hiervan worden besproken tijdens een Bijzondere Algemene Vergadering.

De funderingen van de complexen worden onderzocht en gemonitord. "Samenwerking" houdt er rekening mee, dat in de toekomst funderingsvervanging noodzakelijk zal zijn. Dat wordt een aanzienlijke operatie, waarmee zowel kosten zijn gemoeid als overlast voor vooral begane groundbewoners. Voor zover vervanging binnen 15 jaar verwacht wordt, is er een voorziening verwerkt in de "meerjaren raming planmatig onderhoud".

## **Vennootschapsbelasting**

Over de jaren tot en met 2009 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen opgelegd op basis van de afgesloten vaststellingsovereenkomst.

Amsterdam, voorjaar 2011

Het Bestuur:

M. van Daalen  
W.H. Daems  
A. Hagenaars  
R.I.G. Tonkens  
P. Verheij

ACW "Samenwerking" B.A.

ACW "Samenwerking" B.A.

**JAARREKENING OVER HET  
HONDERD DERDE BOEKJAAR  
2010**

## JAARREKENING 2010

### BALANS PER 31 DECEMBER 2010 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa	25.270.100	25.005.000
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden	1.400	1.300
Vorderingen en overlopende activa	79.000	205.100
Liquide middelen	5.065.000	3.481.400
TOTAAL ACTIVA	30.415.500	28.692.800
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Gestort en opgevraagd kapitaal	3.381.700	3.332.500
Statutaire reserve	1.517.600	1.378.500
Overige reserves	13.145.400	12.044.100
	18.044.700	16.755.100
VOORZIENINGEN	11.712.400	11.180.900
LANGLOPENDE SCHULDEN	-	-
KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA	658.400	756.800
TOTAAL PASSIVA	30.415.500	28.692.800

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010 1-1 t/m 31-12 €	2009 1-1 t/m 31-12 €
Huren en overige bedrijfsbaten	7.503.100	7.375.600
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>7.503.100</b>	<b>7.375.600</b>
Salarissen	513.000	428.500
Sociale lasten (incl. VUT premie)	70.900	53.900
Pensioenlasten	72.300	56.200
Afschrijving op materiële vaste activa	822.000	786.400
Onderhoudskosten	3.041.100	3.182.300
Overige bedrijfskosten	1.227.000	1.217.100
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>5.746.300</b>	<b>5.724.400</b>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.756.800	1.651.200
Financiële baten en lasten	66.400	64.600
Resultaat voor vennootschapsbelasting	1.823.200	1.715.800
Vennootschapsbelasting	432.000-	409.000-
<b>Resultaat na vennootschapsbelasting</b>	<b>1.391.200</b>	<b>1.306.800</b>

## STAAT VAN HERKOMST EN BESTEDING VAN MIDDELEN 2010 en 2009

	2010 €	2009 €
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Exploitatieresultaat	1.756.800	1.651.200
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	822.000	786.400
- Mutatie voorzieningen	531.500	419.600-
Veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie voorraden	-	-
- mutatie vorderingen	126.100	269.800
- mutatie kortlopende schulden	98.500-	9.600-
	27.600	260.200
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>3.137.900</b>	<b>2.278.200</b>
Ontvangen rente	66.400	65.500
Betaalde rente	-	900-
Betaalde Vennootschapsbelasting	432.000-	409.000-
	<b>2.772.300</b>	<b>1.933.800</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	1.087.100-	1.046.400-
	<b>1.087.100-</b>	<b>1.046.400-</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Mutatie ledenkapitaal	49.200	54.100
Rente over ledenkapitaal	150.700-	145.600-
	<b>101.500-</b>	<b>91.500-</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>1.583.700</b>	<b>795.900</b>
Beginsaldo liquide middelen	3.481.400	2.685.500
Eindsaldo liquide middelen	5.065.100	3.481.400
<b>Toename liquide middelen</b>	<b>1.583.700</b>	<b>795.900</b>

# TOELICHTING BEHORENDE TOT DE JAARREKENING 1 JANUARI T/M 31 DECEMBER 2010

## ALGEMEEN

### TOEGEPASTE STANDAARDEN

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Zoals toegestaan in art.2:396 lid 6 zijn voor de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst, bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde honderdtal.

### GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Voor zover hieronder niet anders is vermeld, zijn activa en passiva opgenomen voor de nominale waarden.

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de kostprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen in eigen gebruik wordt tot 50% van de WOZ waarde afgeschreven. Op andere gebouwen (zijnde gebouwen ter belegging) wordt tot de WOZ waarde afgeschreven.

## TOELICHTING (vervolg)

### Gebouwen en Grond

Voor de waardering van de onder gebouwen en grond opgenomen renovatiekosten en kosten mutatieonderhoud en voor de conversie en afkoop erfpacht geldt het volgende:

#### Inpandige verbouwingen

De afschrijving op de geactiveerde kosten van het mutatieonderhoud geschiedt op lineaire basis in 20 jaar.

#### Conversie en afkoop erfpacht

Het recht op tijdelijke erfpacht is geconverteerd in het recht op voortdurende erfpacht. De conversiekosten worden lineair afgeschreven gedurende 50 jaar, tot en met 15 september 2038. De erfpachtcanon is tot en met 15 september 2038 afgekocht. De afkoopsom wordt in 49 jaar lineair afgeschreven.

#### Installaties en overige bedrijfsmiddelen

De afschrijving op de installaties en overige bedrijfsmiddelen geschiedt op lineaire basis in 10 jaar.

### VOORRADEN

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

### VORDERINGEN

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

### EIGEN VERMOGEN

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### VOORZIENINGEN

#### Voorziening planmatige onderhoud

De voorziening planmatig onderhoud strekt tot een gelijkmatige verdeling van de lasten van onderhoud over een aantal jaren.

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud is gebaseerd op een meerjaren onderhoudsbegroting welke is opgesteld voor een periode van 25 jaar. Eens in de 5 jaar wordt de stand van de voorziening en de jaarlijkse dotatie herberekend op basis van een geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting. Gezien de verwachte looptijd van de voorziening is deze tegen contante waarde opgenomen tegen een disconteringsvoet van 4%.

## TOELICHTING (vervolg)

### Voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud strekt tot een gelijkmatige verdeling van de lasten van onderhoud over een aantal jaren.

### LANGLOPENDE SCHULDEN

Er zijn geen langlopende schulden.

### GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Als huuropbrengst is verantwoord de theoretische opbrengst bij volledige verhuur van het onroerend goed onder aftrek van de huurderwing.

Lasten worden toegerekend aan de boekjaren waarop deze betrekking hebben.

Evenals voorgaande jaren heeft geen toevoeging aan het Fonds huurderwing plaatsgevonden. De werkelijk gederfde huur is in mindering gebracht op de theoretische huuropbrengst.

De afschrijvingen zijn berekend over de aanschaffingswaarden.

### BELASTINGEN OVER HET RESULTAAT

De belastingen over de resultaten omvatten de te verrekenen belastingen, rekening houdend met fiscale faciliteiten en niet-aftrekbare kosten. Op winsten worden geen belastingen in mindering gebracht, indien en voor zover compensatie van deze winsten met in voorgaande jaren geleden verliezen mogelijk is.

Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingrestitutie. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

De belastingen worden tegen het geldende tarief berekend over de resultaten, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

### GEBRUIK VAN SCHATTINGEN

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het Bestuur oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### STAAT VAN HERKOMST EN BESTEDING VAN MIDDELEN

De Staat van Herkomst en Besteding van Middelen is opgesteld op basis van de indirecte methode.

**TOELICHTING (vervolg)****BALANS PER 31 DECEMBER 2010****VASTE ACTIVA**

<u>Materiële vaste activa</u>	Gebouwen en grond	Inpandige verbouwingen	Conversie en afkoop erfpacht	Installaties en overige bedrijfsmid- delen	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 31 december 2009					
Aanschaffingskosten	16.476.700	8.109.600	10.406.500	2.595.300	37.588.100
Afschrijvingen	<u>3.046.700</u>	<u>3.838.600</u>	<u>4.345.000</u>	<u>1.352.800</u>	<u>12.583.100</u>
Boekwaarde	<u>13.430.000</u>	<u>4.271.000</u>	<u>6.061.500</u>	<u>1.242.500</u>	<u>25.005.000</u>
Mutaties:					
Investerings	-	710.400	-	376.700	1.087.100
Afschrijvingen	<u>-</u>	<u>388.000</u>	<u>211.100</u>	<u>222.900</u>	<u>822.000</u>
Saldo mutaties	-	322.400	211.100-	153.800	265.100
Stand per 31 december 2010					
Aanschaffingskosten	16.476.700	8.820.000	10.406.500	2.972.000	38.675.200
Afschrijvingen	<u>3.046.700</u>	<u>4.226.600</u>	<u>4.556.100</u>	<u>1.575.700</u>	<u>13.405.100</u>
Boekwaarde	<u>13.430.000</u> *)	<u>4.593.400</u>	<u>5.850.400</u>	<u>1.396.300</u>	<u>25.270.100</u>

Op één van de vier rechten van voortdurende erfpacht is tot een bedrag van € 12.932.700,- hypotheek gegeven aan de rechtsopvolger van ABN AMRO Bank N.V. wegens in het verleden aangegane kredietovereenkomsten.

In 2010 heeft voor de laatste keer hertaxatie door Gemeente Amsterdam van alle woningen voor de Wet onroerendezaakbelasting (WOZ) plaatsgevonden. De "economische" waarde op basis van deze WOZ op waardepeildatum 1 januari 2011 bedraagt ca € 462 miljoen (per 1 januari 2010 € 519 miljoen). Gezien de verhuurde staat is de marktwaarde veel lager.

**TOELICHTING (vervolg)**

## VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen en overlopende activa

Deze zijn als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Huurdebiteuren	43.500	46.800
Vennootschapsbelasting	-	148.700
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>35.500</u>	<u>9.600</u>
Totaal vorderingen en overlopende activa	<u><u>79.000</u></u>	<u><u>205.100</u></u>

Liquide middelen

Deze post bestaat uit:

Kasgelden	200	100
Banken; rekening courant	<u>5.064.800</u>	<u>3.481.300</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>5.065.000</u></u>	<u><u>3.481.400</u></u>

## EIGEN VERMOGEN

Gestort en opgevraagd kapitaal

Kapitaal begin verslagperiode	3.332.500	3.278.400
Stortingen door leden	<u>175.100</u>	<u>155.100</u>
	3.507.600	3.433.500
Uitbetaald kapitaal aan leden en uitgetreden leden	<u>125.900</u>	<u>101.000</u>
Kapitaal einde verslagperiode	<u><u>3.381.700</u></u>	<u><u>3.332.500</u></u>

Statutaire Reserve

Stand begin verslagperiode	1.378.500	1.247.800
Conform artikel 46 van de statuten verhoogd met 10% van het batig saldo van de huidige respectievelijk vorige verslagperiode	<u>139.100</u>	<u>130.700</u>
Stand einde verslagperiode	<u><u>1.517.600</u></u>	<u><u>1.378.500</u></u>

## TOELICHTING (vervolg)

<u>Overige reserves</u>	<u>31-12-2010</u> €	<u>31-12-2009</u> €
Het extra reservefonds bedroeg begin verslagperiode	12.044.100	11.013.600
Conform artikel 46 van de statuten verhoogd met de resterende winst over de verslagperiode	<u>1.101.300</u>	<u>1.030.500</u>
Totaal overige reserves	<u><u>13.145.400</u></u>	<u><u>12.044.100</u></u>

### VOORZIENINGEN

Deze post omvat de voorziening voor groot- en planmatig onderhoud en glasfonds.

De voorzieningen zijn geënt op verplichtingen of verliezen die redelijkerwijs zijn in te schatten of gevormd zijn voor een gelijkmatige verdeling van de lasten over een groot aantal jaren.

De voorzieningen zijn als volgt te specificeren:	<u>31-12-2010</u> €	<u>31-12-2009</u> €
Planmatig onderhoud	11.070.100	10.248.200
Groot onderhoud	514.000	810.300
Fonds glasschade	<u>128.300</u>	<u>122.400</u>
Totaal voorzieningen	<u><u>11.712.400</u></u>	<u><u>11.180.900</u></u>

Gelet op het belang van de voorziening voor groot- en planmatig onderhoud volgt hieronder een aparte toelichting

### Groot- en planmatig onderhoud

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	<u>Planmatig onderhoud</u> €	<u>Groot onderhoud</u> €	<u>Totaal</u> €
Stand per 31 december 2009	10.248.200	810.300	11.058.500
Af: uitgevoerd onderhoud 2010	<u>561.200</u>	<u>296.400</u>	<u>857.600</u>
	9.687.000	513.900	10.200.900
Bij: toevoeging ten laste van de exploitatie	<u>1.383.100</u>	<u>-</u>	<u>1.383.100</u>
Stand per 31 december 2010	<u><u>11.070.100</u></u>	<u><u>513.900</u></u>	<u><u>11.584.000</u></u>

Het bureau DHV heeft in opdracht van "Samenwerking" het casco van het woningbezit technisch geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisatie is berekend wat voor de financiering van het planmatig onderhoud jaarlijks dient te worden gereserveerd. DHV heeft in haar rapportage aangegeven op welke momenten (na vijf jaar, na tien jaar of nog langer) de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Op deze manier zullen de kosten van schilderwerk, mastiekdaken, funderingen en ander planmatig onderhoud uit de voorziening gedekt zijn.

## TOELICHTING (vervolg)

Gezien de verwachte looptijd van de voorziening is deze tegen contante waarde opgenomen tegen een disconteringsvoet van 4%. Voor de verslagperiode 2010 bedraagt de toevoeging aan de voorziening planmatig onderhoud in totaal € 1.383.200 en is in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de post onderhoudskosten.

De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud dient ter dekking van de kosten voor achterstallig onderhoud van "Het Nieuwe Huis". Voor het boekjaar 2010 is er geen dotatie geboekt.

### KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Deze post omvat:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers	322.800	347.600
Belastingen	32.200	158.200
Rente-uitkering aan leden en oud-leden	150.000	146.100
Overige schulden en overlopende passiva	<u>153.400</u>	<u>104.900</u>
Totaal	<u><u>658.400</u></u>	<u><u>756.800</u></u>

### NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Er zijn geen activa en verplichtingen, die niet in de balans opgenomen zijn.

## TOELICHTING (vervolg)

### WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2010

#### HUREN EN OVERIGE BEDRIJFSBATEN

Hieronder zijn opgenomen de kale huur, het watergeld, de contributie en de entreegelden. De opbrengsten zijn ten opzichte van de vorige periode gestegen. Dit is voor het grootste gedeelte te verklaren uit de huurverhoging per 1 juli 2010 en uit de huurverhoging bij nieuwe verhuringen.

#### SALARISKOSTEN, SOCIALE LASTEN, PENSIOENLASTEN

De personeelskosten zijn in het boekjaar 2010 per saldo gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De salarissen zijn gestegen door loonindexatie, de grotere ureninzet van een aantal parttime medewerkers en het op projectbasis aannemen van een projectleider ICT waarvan de kosten circa € 65.000 bedroegen; daarmee samenhangend zijn zowel sociale lasten als pensioenlasten navenant meegestegen.

De jaarlijkse premiebetaling van pensioentoezeggingen wordt als last verantwoord. Per jaareinde verschuldigde premies zijn als verplichting op de balans opgenomen.

ONDERHOUDSKOSTEN	2010	2009
	€	€
Dagelijks onderhoud	800.900	897.400
Af: Salariskosten, sociale lasten en pensioenlasten	208.800	208.500
<b>Subtotaal</b>	<b>592.100</b>	<b>688.900</b>
Mutatie-onderhoud	1.065.800	941.800
Planmatig onderhoud	1.383.200	1.351.600
Groot onderhoud	-	200.000
<b>Totaal</b>	<b>3.041.100</b>	<b>3.182.300</b>
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	2010	2009
	€	€
Algemene beheer- en administratiekosten (exclusief afschrijving), inclusief verzekeringen	836.400	701.300
Af: Salarissen, sociale lasten en pensioenpremies	447.400	330.200
<b>Subtotaal</b>	<b>389.000</b>	<b>371.100</b>
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	524.100	503.200
Watergelden	174.800	183.400
Overige kosten	139.100	159.400
<b>Totaal</b>	<b>1.227.000</b>	<b>1.217.100</b>

Onder de overige bedrijfskosten zijn begrepen de algemene beheer- en administratiekosten (exclusief de salariskosten), onroerende zaakbelasting, rioolrecht, watergelden en overige kosten. Deze kosten zijn in 2010 licht gestegen, omdat de stijging van advies-, automatiseringskosten en belastingen hoger is gebleken dan de daling van watergelden en overige kosten.

**TOELICHTING (vervolg)**

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	<u>2010</u> €	<u>2009</u> €
<u>Baten</u>		
Rendement over deposito's	62.800	44.100
Rente rekening courant	600	1.200
Overige rentebaten	<u>3.000</u>	<u>20.200</u>
Subtotaal rentebaten	66.400	65.500
<u>Lasten</u>		
Betaalde rente overig	<u>-</u>	<u>900</u>
Subtotaal rentelasten	<u>-</u>	<u>900</u>
Totaal financiële baten en lasten	<u><u>66.400</u></u>	<u><u>64.600</u></u>

**VENNOOTSCHAPSBELASTING**

In 2007 is een vaststellingsovereenkomst over enkele fiscale geschillen met de belastingdienst overeengekomen. In 2009 is deze overeenkomst verlengd tot en met 2010 en in 2010 is de overeenkomst verlengd tot en met 2011. Over 2011 zal de dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud eenmalig worden verhoogd.

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2010 bedraagt € 432.000, ofwel 23,7% van het resultaat vóór belastingen (2009: 23,8%) en bestaat uit de volgende componenten:

VENNOOTSCHAPSBELASTING	<u>2010</u> €	<u>2009</u> €
Belastinglast huidig boekjaar	432.000	409.000
Totaal Belastinglast	<u><u>432.000</u></u>	<u><u>409.000</u></u>

## TOELICHTING (vervolg)

### PERSONEEL

Per 31 december 2010 waren bij de coöperatie negen werknemers in dienst. Mevrouw Jiawan is werkzaam gedurende 25 uren per week. Mevrouw Heidenrijk is werkzaam gedurende 20 uur per week. De heer Heygele is werkzaam voor 28,8 uur per week op tijdelijke basis. De heer Trumpie is werkzaam gedurende 34 uur per week. De overige medewerkers zijn voltijds (36 uur) in dienst. De heer Keus was als uitzendkracht werkzaam als ziektevervanging van mw. A. Jiawan en mw. M. Heidenrijk gedurende de laatste maanden van 2010

### STATUTAIRE WINSTBESTEMMING

#### ARTIKEL 46

1. Van de winst wordt tien procent in het reservefonds gestort.
2. Zodra en zolang in dat fonds meer aanwezig is dan naar het oordeel van het bestuur, na ingewonnen advies van bevoegde deskundigen, nodig is als waarborg, dat eventuele verliezen zullen worden gedekt, geschiedt geen storting in het reservefonds.
3. De winst of hetgeen van de winst na de, in de eerste alinea van dit artikel voorgeschreven storting in het reservefonds overblijft, kan krachtens besluit van de Ledenraad worden aangewend tot uitkering van rente over de gestorte bedragen der aandelen van de leden en oud-leden, welke rente evenwel niet hoger mag zijn dan vier en een half procent.
4. De rente wordt in contanten uitgekeerd, tenzij het desbetreffende aandeel nog niet is volgestort, in welk geval de rente op het aandeel zal worden bijgeschreven.
5. Het na deze uitkering van rente eventueel resterende bedrag der winst wordt in het extra reservefonds gestort.

### WINSTVERDELING

Van de winst na vennootschapsbelasting over de verslagperiode 1 januari tot en met 31 december 2010 ad € 1.391.200,- wordt overeenkomstig artikel 46 van de statuten tien procent, zijnde € 139.100,- toegevoegd aan het reservefonds (statuten artikel 46 alinea 1). Krachtens het besluit van de Ledenraad in zijn vergadering van 18 mei 2011 (statuten artikel 46 alinea 3) wordt er 4,5% rente uitgekeerd over de gestorte bedragen der aandelen aan leden en oud-leden.

Het restant van de winst wordt toegevoegd aan het extra reservefonds (statuten artikel 46 alinea 5).

Amsterdam, 18 mei 2011.

Het Bestuur:

M. van Daalen  
W.H. Daems  
L.C. Hagenaars  
R.I.G. Tonkens  
P. Verheij

Vastgesteld door de Ledenraad in zijn vergadering d.d. 18 mei 2011.

## OVERIGE GEGEVENS

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het Bestuur en de Directie van Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" B.A.

#### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag op pagina 24 tot en met pagina 36 opgenomen jaarrekening 2010 van Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" B.A. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### ***Verantwoordelijkheid van het bestuur***

Het bestuur van de vereniging is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) onder toepassing van fiscale grondslagen ingevolge artikel 2:396 lid 6 BW alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### ***Verantwoordelijkheid van de accountant***

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vereniging. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vereniging gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### ***Oordeel***

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" B.A. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW onder toepassing van fiscale grondslagen.

**Verklaring betreffende overige rapporteringsvereisten**

In het kader van onze controle op de jaarrekening vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amstelveen, 18 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

K.P.G. Tegel RA

## TOEWIJZINGSOVERZICHT VAN TER VERHURING BESCHIKBAAR GEKOMEN WONINGEN IN HET BOEKJAAR 2010

Adres	toewijzing	ledennummer	aantal inschrijvingen		
			totaal	in	ex
Harmoniehof 6 hs	2245	ex	24	4	20
Reijnier Vinkeleskade 20 I	5723	ex	81	22	59
Reijnier Vinkeleskade 43 hs	5754	ex	41	2	39
Frans van Mierisstraat 128 hs	5958	in	118	43	75
Joh.M. Coenenstraat 10 hs	6022	in	59	17	42
Frans van Mierisstraat 132 I	6191	in	64	16	48
Hobbemakade 109 I	6405	ex	39	2	37
Harmoniehof 55 I	6574	in	39	3	36
Reijnier Vinkeleskade 31 II	6596	in	38	2	36
Reijnier Vinkeleskade 5 hs	6619	in	59	20	39
Joh.M. Coenenstraat 13 hs	6742	in	42	7	35
Hobbemakade 93 hs	6908	ex	15	1	14
Hobbemakade 118 III	7101	ex	45	4	41
Joh.M. Coenenstraat 29 hs	7325	in	28	9	19
Bronckhorststraat 33 hs	7455	in	33	4	29
Banstraat 31 I	7555	ex	69	12	57
Hobbemakade 97 I	7574	in	53	5	48
Hobbemakade 117 I	7669	ex	35	6	29
Jacob Obrechtstraat 84 I	7746	ex	66	13	53
Bronckhorststraat 23 hs	7809	in	32	4	28
Beethovenstraat 95 V	7890	in	40	1	39
Gerard Terborgstraat 16 hs	8002	in	40	13	27
Jacob Obrechtstraat 88 I	8047	ex	59	12	47
Cornelis van der Lindenstraat 25 I	8514	ex	30	2	28
Hobbemakade 108 I	8626	ex	42	3	39
Cornelis van der Lindenstraat 11 I	8713	ex	36	1	35
Hobbemakade 108 III	8979	ex	33	2	31
Gerard Terborgstraat 55 hs	9073	in	24	2	22
Hobbemakade 97 III	9231	ex	51	18	33
Harmoniehof 31 II	9413	ex	44	7	37
Harmoniehof 22 hs	9602	in	24	4	20
Harmoniehof 4 I	9720	in	47	10	37
Gerard Terborgstraat 22 III	9730	ex	31	0	31
Joh.M. Coenenstraat 13 III	9859	ex	30	0	30
Harmoniehof 29 hs *	9885 *	in	30	5	25
Daniël de Langestraat 14 III	10025	ex	30	0	30
Hobbemakade 109 III	10089	ex	73	18	55
Beethovenstraat 99 V	10415	ex	34	1	33
Hobbemakade 98 III	10503	ex	34	1	33
Hobbemakade 116 II	10532	ex	28	1	27
Joh. M. Coenenstraat 19 II	10631	ex	25	1	24
Gerard Terborgstraat 38 I	10643	ex	27	0	27
Gerard Terborgstraat 4 III	10665	ex	26	0	26
Gerard Terborgstraat 6 II	10836	ex	26	1	25
Bronckhorststraat 27 III	10838	ex	23	0	23
Roelof Hartstraat 74 II	10865	ex	31	1	30
Bronckhorststraat 19 III	10870	ex	28	0	28
Bronckhorststraat 15 III	10895	ex	34	0	34

\*) op voordracht van de Commissie Voorrangregeling

in = intern verhuisd

ex = extern verhuisd

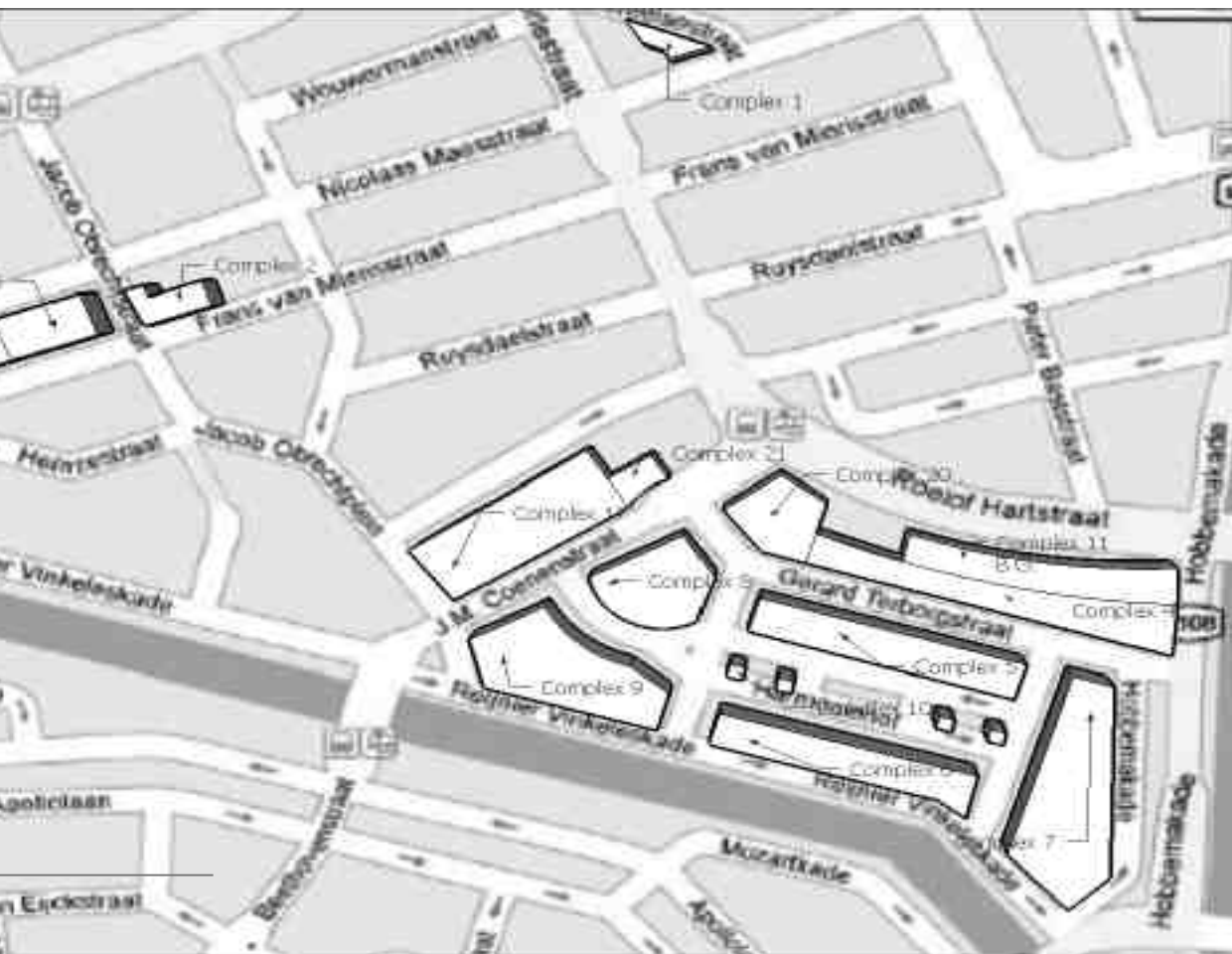
ACW "Samenwerking" B.A.

AMSTERDAMSCHЕ COÖPERATIEVE WONINGVEREENIGING "SAMENWERKING" B.A.  
WONINGBEZIT 1 januari 2013

1e bouw	Complex 1	Moreelsestraat Nicolaas Maesstraat	4 - 10 46 - 48	Project IV		5 woningen 2 woningen
2e bouw	Complex 2	Frans van Mierisstraat Jacob Obrechtstraat	102 - 112 79 - 83	Project IV		8 woningen 5 woningen
	Complex 3	Frans van Mierisstraat Jacob Obrechtstraat Nicolaas Maesstraat	114 - 128 76 - 90 125 - 135	Project IV		11 woningen 11 woningen 10 woningen
	Complex 4	Roelof Hartstraat Hobbemakade Gerard Terborgstraat	40 - 84 90 - 93 2 - 42	Project VII	Complex A	37 woningen 16 woningen 68 woningen
3e bouw	Complex 5	Harmoniehof Cornelis van der Lindenstraat Gerard Terborgstraat Daniël de Langestraat	1 - 24 2 - 10 3 - 49 1 - 9	Project VI	Complex B	42 woningen 7 woningen 42 woningen 7 woningen
	Complex 6	Harmoniehof Cornelis van der Lindenstraat Reynier Vinkeleskade Daniël de Langestraat	40 - 63 16 - 24 7 - 30 11 - 19	Project VI	Complex C	42 woningen 7 woningen 42 woningen 7 woningen
	Complex 7	Hobbemakade Reynier Vinkeleskade Cornelis van der Lindenstraat Gerard Terborgstraat	94 - 119 1 - 5 1 - 37 1	Project III	Complex D	72 woningen 20 woningen 44 woningen 4 woningen



	Complex 8	Harmoniehof Joh.M. Coenenstraat Gerard Terborgstraat Daniël de Langestraat	25 - 31A 13 - 19 51 - 57 2 - 4	Project II	Complex E	32 woningen 16 woningen 16 woningen 8 woningen
	Complex 9	Harmoniehof Joh.M. Coenenstraat Reynier Vinkeleskade Daniël de Langestraat	32 - 39 21 - 35 31 - 48 12 - 14	Project VIII	Complex F	32 woningen 32 woningen 40 woningen 8 woningen
	Complex 10	Cornelis van der Lindenstraat Harmoniehof	12 - 14 64 - 69	Project VA	Complex G	2 woningen 6 woningen
	Complex 11	Roelof Hartstraat (winkels) Hobbemakade	42W - 80W 89W	Project VII	Complex AW	12 bedrijfsruimten 1 bedrijfsruimten
	Complex 20	Roelof Hartplein (appartementen) Roelof Hartplein (bibliotheek) Joh.M. Coenenstraat (winkel) Gerard Terborgstraat (postkantoor c.a.) Roelof Hartstraat (winkels)	50 - 426 430 1 44 - 46 4 - 10	Project V	Complex H	188 appartementen 1 bedrijfsruimten 1 bedrijfsruimten 1 bedrijfsruimten 3 bedrijfsruimten
4e bouw	Complex 16	Frans van Mierisstraat Banstraat Nicolaas Maesstraat	130 - 136 31 - 33 137 - 145	Project IV		16 woningen 8 woningen 20 woningen
	Complex 17	Joh.M. Coenenstraat Bartholomeus Ruloffsstraat Bronckhorststraat	8 - 26 15 - 19 11 - 37	Project I		40 woningen 12 woningen 56 woningen
Verwerving	Complex 18	Beethovenstraat	93 - 99			24 appartementen
Verwerving	Complex 21	Joh.M. Coenenstraat	6 A t/m H en K 4			9 woningen 1 bedrijfsruimten





Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" B.A.  
Opgericht d.d. 16 oktober 1908



Roelof Hartstraat 42 1071 VK Amsterdam  
Telefoon 020-6628584

