



Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging
"Samenwerking" B.A.



Jaarverslag / jaarrekening

**Honderd-en-veertiende jaarverslag,
over het boekjaar 2021**

Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" BA

Roelof Hartstraat 42
1071 VK Amsterdam

020-662 85 84

info@samenwerking.org

www.samenwerking.org

Handelsregisternummer KvK: 33005273

BTW nummer: 0016.65.431.B.01

Inhoudsopgave

Kengetallen	4
Bestuursverslag	5
Voorwoord	5
De leden	6
Samenstelling van bestuur en ledenraad	6
Personeel	7
Activiteiten in het boekjaar 2021	8
I. Leden, ledenraad, bestuur, commissies en werkgroepen	8
II. Algemeen beleid en bijzondere projecten	10
III. Woningbeheer	11
IV. Verhuur	22
V. Financiën	24
Jaarrekening	30
Balans per 31 december 2021	31
Winst- en verliesrekening over 2021	33
Kasstroomoverzicht over 2021	34
Algemene toelichting op de jaarrekening	36
Toelichting op de balans	40
Toelichting op de winst- en verliesrekening	48
Overige gegevens	55
Controleverklaring accountant	56
Bijlagen	59
Toewijzingsoverzicht 2021	60
Overzicht woningen en bedrijfsruimten 31 december 2021	61
Complexen van woningen en bedrijfsruimten per 31 december 2021	63

Kengetallen

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal leden per 31-12	3.987	4.097	4.120	4.248	4.223	4.162

Aantal verhuureenheden per 31-12

- Woningen	888	888	888	888	889	889
- Appartementen "Het Nieuwe Huis"	1	1	1	1	1	1
- Bedrijfsruimten	23	23	23	23	19	19

Totaal	912	912	912	912	909	909
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Aantal opnieuw verhuurde woningen (per boekjaar)

Totaal	35	23	21	40	37	59
- Waarvan aan leden-huurders	10	6	4	13	8	19
- En aan leden-niet-huurders	25	17	17	27	29	40

Aantal personeelsleden per 31-12	11	11	10	11	10	10
-----------------------------------------	----	----	----	----	----	----

Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

- Liquide middelen	10.578	9.363	10.003	9.643	9.081	7.575
- Eigen vermogen	33.538	31.960	24.090	22.775	21.718	21.122
- Totaal vermogen	44.359	42.635	35.828	35.387	35.123	33.796
- Voorzieningen	9.027	7.934	9.041	9.768	11.182	11.012
- Leningen o/g	805	837	869	901	932	963
- Huren en overige baten	10.372	10.069	9.918	9.771	9.538	9.451
- Resultaat	1.549	807	1.459	1.188	737	631

Bestuursverslag

Voorwoord

Het jaar 2021 was voor velen in de vereniging enerverend. De Commissie van Wijzen onder leiding van Eric van der Burg kwam met een genuanceerd advies over het (kind)lidmaatschap. De inhoud en statutaire vertaling hiervan zijn uitgebreid besproken met de ledenraad en andere leden. Het advies kon op brede steun rekenen. Tegelijkertijd werd - eveneens binnen de ledenraad en met andere leden - het gesprek over de governance voortgezet. De statutenwijziging, die beide onderwerpen adresseerde, behaalde op de bijzondere algemene vergadering op 1 november 2021 een kleine meerderheid. De voor statutenwijziging benodigde 75% van de stemmen werd niet gehaald. Dit heeft het bestuur doen besluiten het moratorium af te schaffen. Kinderen van leden konden dus weer lid worden, te beginnen met de kinderen op de wachtlijst. Ook dit besluit leidde tot discussie. Inmiddels is in overleg met de ledenraad besloten om in afwachting van een nieuwe toelatingsregeling met ingang van 15 februari 2022 geen nieuwe leden toe te laten.

De gesprekken over de inrichting van onze vereniging nemen veel tijd en aandacht in beslag van bestuur, afgevaardigden in de ledenraad en de kantoormedewerkers. Ook in 2021 was er daardoor weinig tijd voor het uitstippelen van het meerjarenbeleid. Vooruitlopend daarop is al wel een wijziging in het huurprijsbeleid doorgevoerd: bij de top 10% grootste woningen wordt niet langer een afslag toegepast op de huurprijs. In het erfpachtdossier zijn belangrijke stappen gezet. Onderzocht is of een eventuele eeuwigdurende afkoop van de erfpacht financieerbaar is. Op basis van gesprekken met verschillende banken is de voorlopige conclusie dat dit het geval is.

Na een pilot in 2020 onderzoeken we per complex of het loodgehalte in het kraanwater in onze woningen aan de normen voldoet. Bij de eerste complexen die we onderzochten (1, 2, 3, 10, 18 en 21) vielen de resultaten betrekkelijk gunstig uit, met slechts zes woningen die niet aan de norm voldeden. Bij complex 16 werden in het najaar van 2021 helaas in maar liefst 15 woningen te hoge loodwaardes aangetroffen. Dit betekent dat er veel werkzaamheden in de woningen moeten worden verricht. Dat is ingrijpend voor de bewoners, en drukt ook organisatorisch en financieel op de vereniging.

In 2021 is gevel- en houtrotherstel verricht aan complex 9. De onvermijdelijke overlast was voor bewoners ook dit jaar lastig uit de weg te gaan vanwege de vele beperkingen door de coronamaatregelen. Opnieuw hebben we stiltewoningen ter beschikking gesteld waar bewoners overdag rustig konden werken.

Corona en de maatregelen daartegen hebben overigens ook dit jaar veel invloed gehad. Helaas werden medewerkers, bewoners en andere leden persoonlijk geraakt, en vaak ook zakelijk. Er zijn opnieuw afspraken gemaakt met een aantal huurders van bedrijfsruimten. De kantoormedewerkers werkten in beginsel vanuit huis. Veel vergaderingen en overleggen konden niet fysiek plaatsvinden.

De begeleiding van het lidmaatschaps- en governance-traject door Kuperus & Co is met de bijzondere algemene vergadering van 1 november 2021 geëindigd. De vereniging is aan hen veel dank verschuldigd voor hun deskundige en toegewijde inzet, ook bij andere verenigingszaken. In de zomer is een beleidsmedewerker verenigingszaken aangetrokken om de vereniging te ondersteunen, ook bij het meerjarenbeleid.

De kantoormedewerkers hebben opnieuw de organisatie draaiende gehouden in een ingewikkelde tijd. De inzet van hen, van de ledenraad en van alle andere vrijwilligers is bijzonder en wij zijn iedereen daarvoor zeer dankbaar.

Het bestuur hoopt dit jaar in elk geval de lidmaatschapsdiscussie op een voor de vereniging bevredigende manier af te ronden. Daarnaast heeft het meerjarenbeleid prioriteit, met belangrijke onderwerpen als de onderhoudskosten, erfpacht en lood.

Amsterdam, 19 mei 2022

Het Bestuur:

- Joachim Driessen, voorzitter
- Misha Breur, penningmeester
- Stephan van Iperen, secretaris
- Maartje Hoogschagen
- Jojo Mulder

De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” B.A.

Samenwerking is een coöperatie met als statutaire doelstelling:

1. De verbetering van woningtoestanden in Amsterdam en aan Amsterdam grenzende gemeenten te bevorderen, meer speciaal ten behoeve van de leden der coöperatie, alsmede het in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom en erfpacht.
2. Samenwerking tracht dit doel te bereiken door binnen de gemeente Amsterdam of aan Amsterdam grenzende gemeenten woningen en gebouwen te doen bouwen, te kopen en in verband daarmee gronden in eigendom of erfpacht te verkrijgen, deze woningen en gebouwen zo nodig te doen verbeteren en deze aan haar leden te verhuren.

Het bezit van Samenwerking bestaat uit 912 verhuurbare eenheden, waarvan 888 woningen, 23 bedrijfsruimten en het appartementencomplex “Het Nieuwe Huis”. Het Nieuwe Huis bevat 188 appartementen, die worden verhuurd aan de Coöperatieve Woonvereniging U.A. “Het Nieuwe Huis”. De 23 bedrijfsruimten bevatten diverse winkels, een bibliotheek, een gezondheidscentrum, een restaurant, het eigen kantoor en een (in enkele units gesplitste) ruimte voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van de voormalige Beatrixschool (J.M. Coenenstraat 4), waarin onder andere stichting De Coenen is gevestigd.

De leden

Het vorige bestuur heeft eind 2018 besloten om voorlopig geen nieuwe leden toe te laten. Kinderen van leden konden zich nog wel laten registeren. Na de bijzondere algemene vergadering van 1 november 2021 is het lidmaatschap weer opengesteld voor kinderen van leden (18+), te beginnen met de kinderen op de wachtlijst. Administratief worden deze nieuwe leden verwerkt in 2022. Inmiddels is in overleg met de ledenraad besloten om in afwachting van een nieuwe toelatingsregeling met ingang van 15 februari 2022 geen nieuwe leden toe te laten. Het aantal leden van de coöperatie nam tussen 1 januari en 31 december 2021 per saldo af met 110. Het ledental aan het eind van het verstreken boekjaar was 3.987 (per ultimo 2020: 4.097).

Samenstelling van bestuur en ledenraad

Bestuur

De samenstelling van het bestuur was gedurende het volledige kalenderjaar 2021 als volgt:

	Aftredend
Joachim Driessen, voorzitter	2024
Misha Breur, penningmeester	2026
Stephan van Iperen, secretaris	2025
Maartje Hoogschagen	2022
Jojo Mulder	2023

Ledenraad

De samenstelling van de ledenraad (in volgorde van aftreden en daarbinnen in alfabetische volgorde) was op 31 december 2021 als volgt:

	Aftredend
Jacques Bettelheim	2022
Wilma Cornelisse	2022
Lien Heyting	2022
Suzanne Oudmaijer	2022
Louis van Bergen	2023
Anne-Sara Breur	2023
Hans de Geus	2023
Amida Michael-de Buissonjé	2023
Guusje Beunk	2024
Martin van Daalen	2024
Belle de Groot-Klok	2024
Ruth Sajet	2024
Chris Buijink	2025
Lidewiet Driessen	2025
Joshua Oesterreicher	2025
Paul Salomons	2025
Wijnand Heineken	2026
Jhim Lamoree	2026
Peter Prins	2026

Arend Jan Heerma van Voss is tot december 2021 lid van de ledenraad geweest. Na zijn aftreden is een vacature bij de ledenraad ontstaan, die bij de reguliere verkiezingen in de zomer van 2022 zal worden vervuld.

Personeel

Per 31 december 2021 waren bij Samenwerking in loondienst (in alfabetische volgorde):

Cécile Cense-Nijkamp	Beleidsmedewerker verenigingszaken
Robert Deerenberg	Projectleider planmatig onderhoud
Arienne van der Doelen	Controller
Madeleine Heidenrijk	Medewerker bewonerszaken
Sven Hermens	Hoofd technische dienst
Evelien Jansen	Hovenier
Astrid Jiawan	Medewerker verhuur en administratie
Bram van Mansom	Allround onderhoudsmedewerker
Ria Rutten	Medewerker secretariaat
Karin Schadee	Directeur
Petra Vonk	Medewerker financiële administratie

De totale formatie van het verenigingsbureau bedraagt per 31 december 2021 9,0 fte (31-12-2020: 8,8 fte). Het ziekteverzuim over geheel 2021 was 7,0% (in 2020 13,2%). Omdat het bureau relatief klein is, betekent een enkel ziektegeval al dat het ziekteverzuimpercentage in absolute getallen fors stijgt.



Activiteiten in het boekjaar 2021

I. LEDEN, LEDENRAAD, BESTUUR, COMMISSIES EN WERKGROEPEN

Algemene vergadering

De algemene vergadering werd op 22 juni 2021 vanwege de corona-maatregelen in digitale vorm gehouden.

Er waren 79 leden aanwezig (in 2020: 400). In de vergadering legde het bestuur verantwoording af over het boekjaar 2020. De leden hebben het bestuur decharge verleend.

Op 1 november 2021 was er een fysieke buitengewone algemene vergadering (BAV) in de Rai. Tijdens deze BAV werd het statutenvoorstel, waarin onder andere de lidmaatschapsvoorstellen van de Commissie van Wijzen waren verankerd, voorgelegd aan de leden. Er waren 489 leden aanwezig. 51% van de leden stemde voor de nieuwe statuten, terwijl er een meerderheid van 75% benodigd was. Het statutenvoorstel werd verworpen.

Ledenraad

De ledenraad heeft in 2021 vijf keer vergaderd (in 2020: 5 keer).

Onderwerpen die in de vergaderingen aan de orde zijn gekomen, zijn: jaarrekening en jaarverslag 2020, jaarplan en begroting 2022, jaarlijkse aanpassing huren, aanpassing huurbeleid grootste woningen, lidmaatschap, governance en mutatieonderhoud.

Bijzondere aandacht ging dit jaar naar het statutenvoorstel waarin het advies van de Commissie van Wijzen ten aanzien van lidmaatschap was vastgelegd evenals aanpassingen aan de besturing van Samenwerking.

Naast de reguliere vergaderingen is voor de ledenraad een drietal themabijeenkomsten georganiseerd. Op 8 februari 2021 vond een themabijeenkomst over lidmaatschap en governance plaats, op 1 juni 2021 was er een themabijeenkomst over lidmaatschap en op 30 augustus 2021 was er opnieuw een bijeenkomst, over lidmaatschap, governance en nieuwe statuten.

Bestuur

Het bestuur heeft in 2021 veertien vergaderingen gehouden. Daarnaast was er

een heisessie in het voorjaar en een korte digitale najaarsessie.

Belangrijke onderwerpen voor het bestuur waren in 2021: (kind)lidmaatschap, governance en nieuwe statuten, loden leidingen, de jaarstukken 2020, jaarplan en begroting 2022, jaarlijkse huurverhoging, erfpacht, meerjarenbeleid en corona.

De ledenraad is op 29 november 2021 geconsulteerd over het jaarplan en de begroting 2022.

Commissies en werkgroepen

Commissie Voorrangsregeling (CVR)

De CVR heeft in 2021 vijf maal vergaderd, waarvan drie maal digitaal, en daarnaast eenmaal samen met bestuurslid Maartje Hoogschagen en de directeur in het kader van de tweejaarlijkse evaluatie van de Voorrangsregeling (VR), eveneens digitaal.

De CVR heeft in 2021 negen aanvragen ontvangen; zes van bewoners en drie van niet-bewoners. Op vier aanvragen - alle van bewoners, van wie één aanspraak maakte op de A-regeling - heeft de CVR positief geadviseerd. Op drie aanvragen - alle van niet-bewoners - heeft de CVR negatief geadviseerd. Het bestuur nam alle adviezen over, in één geval na aanhouding. Eén lid heeft beroep ingesteld tegen de afwijzing (zie hieronder, onder Beroepsadviescommissie). Eén aanvrager (bewoner) heeft tussentijds op eigen lidmaatschapsnummer een woning toegewezen gekregen. Eén van de vier inmiddels tot de VR toegelaten aanvragers kon elders een andere woning betrekken en besloot geen gebruik meer te maken van de VR. Eén aanvraag (bewoner) is nog in behandeling en zal in 2022 afgerond worden. Acht van de negen aanvragen hadden betrekking op medische aandoeningen met moeilijkheden bij het traplopen tot gevolg.

In 2021 zijn in totaal drie VR-woningen aangeboden en aan VR-gegadigden verhuurd. Op 1 januari 2021 telde de wachtlijst van de VR twee gegadigden van wie er een per die datum een VR-woning kreeg toegewezen. Op 1 maart verloor de andere gegadigde de VR-status door het verlopen van de tweejaarstermijn. Deze diende een nieuwe aanvraag in. Eind 2021 telde de wachtlijst opnieuw twee gegadigden.

De CVR heeft in 2021 drie mutaties ondergaan. Per 1 februari werd Rob Smeenk (huisarts in ruste) door het bestuur benoemd als opvolger van huisarts Philippine Klaui. Zij was sinds 2013 lid van de CVR. Per 1 juni werd Elske van Caspel door het bestuur benoemd als opvolger van Co Welgraven. Hij was sinds zijn aantreden in 2010 tot november 2020 voorzitter van de CVR en na die datum gewoon lid. In september werd Lien Heyting door de ledenraad benoemd als vervanger van Peter Prins. Hij was sinds september 2020 lid van de CVR.

Aan het eind van 2021 bestond de CVR uit Elske van Caspel (secretaris), Els van Eijden, Lien Heyting, Rob Smeenk en Reinder Tonkens (voorzitter).

Beroepsadviescommissie

Op grond van een aantal artikelen in de statuten en het huishoudelijk reglement heeft een ieder het recht in beroep te gaan bij de ledenraad tegen besluiten van het bestuur. In 2021 is van dit recht eenmaal gebruik gemaakt, door een lid van wie het verzoek was afgewezen om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling. Het beroep is afgewezen.

De Beroepscommissie bestond op 31 december 2021 uit de ledenraadsleden Hans de Geus en Ruth Sajet. In september 2021 is Joshua Oesterreicher benoemd als plaatsvervangend lid. Door het aftreden van Arend Jan Heerma van Voss is een vacature ontstaan.

Verkiezingscommissie

Het bestuur organiseert de verkiezingen en heeft daarvoor een Verkiezingscommissie ingesteld. In de ledenraadsvergadering van september 2019 is de taakomschrijving van de Verkiezingscommissie vastgesteld. De Verkiezingscommissie heeft de taak toe te zien op het verkiezingsproces, waaronder de kandidaatstelling, het faciliteren van het stemproces, de communicatie en het tellen van de stemmen. De Verkiezingscommissie werkt met een rooster van aftreden. Ieder jaar treedt een lid af en elk jaar vindt een (her) benoeming plaats. In 2021 zijn er verkiezingen geweest voor vijf vacatures in de ledenraad en één in het bestuur.

In de Verkiezingscommissie namen in 2021 vanuit het bestuur Maartje Hoogschagen en Jojo Mulder deel en vanuit de ledenraad Gausje Beunk en Ruth Sajet.

In 2021 is er digitaal gestemd met ondersteuning van het externe enquêtebureau Inkesta. Er waren zes ledenraadskandidaten en twee bestuurskandidaten. 35% van de leden heeft gestemd.

Commissie van Gedelegeerden (CvG)

De Commissie van Gedelegeerden is de commissie van de ledenraad die in het bijzonder is belast met het toezicht op de financiën. Het bestuur spreekt met de CvG onder andere over de begroting, de meerjarenraming en de jaarrekening.

De CvG heeft in 2021 vijf keer met bestuur en directeur overleg gevoerd. De onderwerpen waren onder meer de jaarrekening 2020, de meerjarenonderhoudsbegroting, erfpacht en de begroting 2022.

Op 31 december 2021 bestond de CvG uit de volgende leden: Jhim Lamoree, Wijnand Heineken en Amida Michael.

Redactiecommissie informatieblad SAMEN

Het informatieblad SAMEN kwam in 2021 vier keer uit, zowel in digitale als in een papieren versie.

Naast de vaste rubrieken (redactioneel, bestuurscolumn, estafettecolumn, brieven van leden en mededelingen uit bureau) bevatte SAMEN onder meer artikelen over onderduiker Bernard Davids, generatiebewoning van een van de villa's in de Harmoniehof, het ombouwen van droogzolders tot woonruimte en 'bekende Samenwerker uit het verleden' Jan Arends.

De onafhankelijke redactiecommissie die SAMEN samenstelt, bestond op 31 december 2021 uit Jacques Bettelheim, Els van Eijden, Leo Pauw, Reinder Tonkens en Co Welgraven.

4 mei comité

Met het oog op de coronasituatie heeft het 4 mei comité van Samenwerking besloten om ook in 2021 geen officiële herdenking te laten plaatsvinden. Wel heeft het comité - evenals in 2020 - een krans bij het monument in de Gerard Terborgstraat gelegd. Het monument herinnert aan de bewoners van Samenwerking die als gevolg van de Tweede Wereldoorlog het leven hebben gelaten; met name Joodse bewoners, maar ook verzetsstrijders.

Het monument van Samenwerking is in 2018 onthuld. Initiatiefnemers van het monument waren drie bewoners: Ido Abram (overleden in 2019), Guus Luijters en Dorine Winkels.

Na twee jaren van corona, waardoor er geen herdenking bij Samenwerking kon plaatsvinden, wordt de plechtigheid in mei 2022 weer georganiseerd. Het 4 mei comité bestaat uit: Jacques Bettelheim, Els van Eijden en Martine van der Velde.

II: ALGEMEEN BELEID EN BIJZONDERE PROJECTEN

Corona

Zoals iedereen in Nederland, heeft ook Samenwerking in 2021 wederom te maken gehad met de gevolgen van corona en de overheidsmaatregelen daartegen.

Bijeenkomsten en vergaderingen moesten veelal digitaal gehouden worden en de medewerkers van kantoor werkten in beginsel vanuit huis. De onderhoudswerkzaamheden hebben waar mogelijk steeds doorgang gevonden en zijn zoveel als mogelijk op een voor bewoners en medewerkers veilige wijze uitgevoerd. Met huurders die door corona in financiële moeilijkheden zijn gekomen, zijn betalingsregelingen overeengekomen. Gelukkig ging het slechts om een klein aantal gevallen.

Erfpacht

De gemeente Amsterdam heeft eind 2018 de formele regels voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Samenwerking staat voor de keuze om al dan niet gebruik te maken van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht die door de gemeente Amsterdam wordt aangeboden. In november 2019 heeft Samenwerking een aanvraag ingediend voor een mogelijke overstap. Deze aanvraag is geaccepteerd en de gemeente zal naar verwachting in de loop van 2022 het aanbod doen.

Aan Samenwerking de keuze om in te gaan op dit aanbod en te overwegen of de erfpachtcanon op relatief korte termijn eeuwigdurend afgekocht moet worden of dat de jaarcanon vanaf september 2038 jaarlijks betaald gaat worden.

De gevolgen van deze keuzes worden samen met diverse adviseurs in kaart gebracht. Ook worden gesprekken gevoerd met banken om een beeld te krijgen van de kosten en de voorwaarden van de financiering van de afkoopsom. De uitkomsten van de gesprekken en de doorrekeningen worden begin 2022 aan de ledenraad gepresenteerd.

Loden leidingen

In veel woningen van Samenwerking zijn nog loden leidingen aanwezig. Samenwerking heeft eind 2019 een aantal metingen laten verrichten in lege woningen om het loodgehalte in het kraanwater te meten. Deze uitkomsten waren gunstig: het loodgehalte lag ver onder het wettelijke toegestane niveau. Voor alle zekerheid heeft het bestuur van Samenwerking besloten om gefaseerd in alle woningen het loodgehalte van het kraanwater te controleren. Als het loodgehalte te hoog is, wordt in overleg met de bewoners besloten of de loden leidingen worden opgespoord en vervangen door kunststof. Daarbij hanteert Samenwerking de toekomstige norm van 5 microgram per liter. Daarnaast worden bij mutaties loden leidingen standaard verwijderd.

Tot de zomer 2021 is het loodgehalte in complexen 1, 2, 3, 10, 16, 18 en 21 gemeten. Bij zes woningen lag het loodgehalte boven de wettelijke norm. Complex 16 is hierbij niet meegenomen. Daar zijn in het najaar hermetingen uitgevoerd. Helaas zijn er daarbij maar liefst 15 adressen geïdentificeerd met te hoge waarden. Dit betekent dat veel werkzaamheden moeten worden verricht. Fase 3 betreft complex 5 en complex 6. Daarna komen achtereenvolgens de complexen 8, 4, 9, 17 en 7 aan de beurt.

III: WONINGBEHEER

Planmatig onderhoud 2021

In 2021 is er planmatig onderhoud uitgevoerd aan diverse complexen.

Onderstaande tabel vermeldt deze werkzaamheden met begrote en gerealiseerde bedragen.

Complex	Straatnamen	Werkzaamheden	Begroot	Realisatie	Vershil
2	Frans van Mierisstraat, Jacob Obrechtstraat	Renovatie schoorstenen	€ 33.880	€ 33.333	€ 547
		Vervanging dakbedekking en dakranden, aanbrengen valbeveiliging dak	€ 70.298	€ 82.361	€ -12.063
		subtotaal complex 2	€ 104.178	€ 115.694	€ -11.516
7	Hobbemakade, Gerard Terborgstraat, C. van der Lindenstraat, Reijnier Vinkeleskade	Vervanging en onderhoud dakbedekking	€ 47.493	€ 6.058	€ 41.435
		Zwam- en schimmelbestrijding kruipruimte Hobbemakade 100	€ 0	€ 12.790	€ -12.790
		Schilder- en metselwerk, houtrot-herstel (meerwerk uit 2020)	€ 0	€ 121.401	€ -121.401
		subtotaal complex 7	€ 47.493	€ 140.249	€ -92.756
9	J.M. Coenenstraat, Reijnier Vinkeleskade, Daniël de Langestraat	Herstellen metsel- /voegwerk, vervangen kozijnen, herstel houtrot en buitenschilderwerk	€ 1.145.007	€ 1.339.095	€ -194.088
		Stucwerk rondom ramen van zolders	€ 0	€ 30.389	€ -30.389
		subtotaal complex 9	€ 1.145.007	€ 1.369.484	€ -224.477
11	Roelof Hartstraat, Hobbemakade	Vervangen kozijnen kantoor, onderhoud dak, vervangen lichtkoepels dak werkplaats	€ 61.862	€ 45.522	€ 16.340
		subtotaal complex 11	€ 61.862	€ 45.522	€ 16.340
12	Het Nieuwe Huis	Brandwerende voorzieningen, vervangen dakventilator, reiniging ventilatiekanaal (verwerkt als investering)	€ 99.942	€ 0	€ 99.942
		subtotaal complex 12	€ 99.942	€ 0	€ 99.942
16	Banstraat, Frans van Mierisstraat, Nicolaas Maesstraat	Renovatie trappen: vervanging wandafwerking en terrazzo-vloeren, verlichting	€ 119.471	€ 96.803	€ 22.668
		subtotaal complex 16	€ 119.471	€ 96.803	€ 22.668
17	Bronckhorststraat, J.M. Coenenstraat, B. Ruloffstraat	Renovatie trappen: herstel wandafwerking wandtegels	€ 60.500	€ 45.106	€ 15.394
		Vervangen voegwerk en losliggend metselwerk gevel	€ 0	€ 10.406	€ -10.406
		Buitenschilderwerk entree	€ 8.180	€ 6.429	€ 1.751
		subtotaal complex 17	€ 68.680	€ 61.941	€ 6.739
18	Beethovenstraat	Vervangen postkasten (verwerkt in reparatieonderhoud)	€ 10.019	€ 0	€ 10.019
		subtotaal complex 18	€ 10.019	€ 0	€ 10.019

vervolg op volgende bladzijde

Complex	Straatnamen	Werkzaamheden	Begroot	Realisatie	Vershil
20	J.M. Coenenstraat 4	Herstellen luchtbehandelingskast, vervangen hydrofoor, deuropener, rookmelders ontruimingsinstallatie (verwerkt in reparatieonderhoud)	€ 25.502	€ 0	€ 25.502
		Vervanging coating terras en herstraten	€ 27.807	€ 16.940	€ 10.867
		subtotaal complex 20	€ 53.309	€ 16.940	€ 36.369
21	J.M. Coenenstraat 6	Vervangen hydrofoor, deuropener en videofoon (verwerkt in reparatieonderhoud)	€ 9.892	€ 0	€ 9.892
		subtotaal complex 21	€ 9.892	€ 0	€ 9.892
	Diverse complexen	Onderzoek fundering (verwerkt in contractonderhoud)	€ 9.074	€ 0	€ 9.074
		subtotaal diverse complexen	€ 9.074	€ 0	€ 9.074
Totaal			€ 1.728.927	€ 1.846.633	€ -117.706

Complex 2

Schoorstenen

De schoorstenen op het platte dak zijn allemaal gecontroleerd en gerenoveerd (nieuw voegwerk, herstel metselwerk en de kop is voorzien van nieuwe coating). Hierdoor is de waterwerendheid van de schoorstenen weer geoptimaliseerd.

Dakbedekking vervangen

De dakbedekking van het platte dak inclusief de dakranden is vervangen. De daken zijn voorzien van isolatie, waardoor de daken nu een isolatiewaarde hebben die gelijk is aan de isolatiewaarde van een nieuwbouwwoning. De verstrekte opdracht was hoger dan begroot. Het verschil is veroorzaakt door de toepassing van witte dakbedekking. Deze dakbedekking zorgt ervoor dat het dak bij warm weer minder warm wordt. Dit wordt als test uitgetoet. De keuze voor witte dakbedekking zou invloed hebben op de temperatuur in de woningen. In combinatie met de verbeterde isolatie zorgt dit voor een verbetering van het wooncomfort.

Complex 7

Dakonderhoud

Het totale dak is onderhouden (schoon gemaakt en kleine herstelwerkzaamheden) en de toegang tot het dak is verbeterd (in het kader van de Arbo-richtlijnen voor veilig werken op hoogte) door het aanbrengen van een daklicht. Tijdens de uitvoering van het onderhoud bleek het niet op alle plekken nodig de werkzaamheden uit te voeren. Dit kwam doordat regelmatig in plaats van de reguliere dakbedekking een coating was aangebracht.

Zwambestrijding

Tijdens het vervangen van de riolering in de woning Hobbemakade 100 bleken diverse vloerbalken, vloerdelen en een stalen balk in de kruipruimte aangetast te zijn door zwam en schimmels. Diverse balken en vloerdelen moesten vervangen of behandeld worden. Ook de stalen draagbalk is behandeld en de ventilatie van de kruipruimte is verbeterd.

Gevelwerkzaamheden

In 2020 zijn aan dit complex werkzaamheden voor houtrotherstel, schilderwerk en metsel- en voegwerkherstel uitgevoerd. Tijdens de uitvoering bleek dat de gevels aan de Reijnier Vinkeleskade en aan een deel van de Cornelis van der Lindenstraat in slechte staat waren, met veel gebreken aan het metsel- en voegwerk. Ook was er veel houtrot, waardoor diverse ramen vervangen moesten worden. Hierdoor, maar ook door de coronamaatregelen, liepen de werkzaamheden flink uit en waren deze niet binnen het jaar 2020 gereed maar pas eind februari 2021. De kosten van de werkzaamheden die over het jaar heen liepen, zijn in 2021 in rekening gebracht.

Complex 9

Gevelwerkzaamheden

Aan de J.M. Coenenstraat 33-35, Reijnier Vinkeleskade 31-48 en Daniël de Langestraat 12-14 zijn schilderwerk en houtrot- en gevelherstel uitgevoerd. Diverse gevels bleken veel problemen te geven (onder andere vocht- doorslag en schimmelvorming). Na destructief onderzoek bleken er in de gevel holle ruimtes aanwezig te zijn, veelal boven raampartijen (rollaag of stalen balken).

Deconstructief onderzoek is, in de materiaal-kunde, het testen van individuele materialen op hun bezwijkvorm. Zoals de term al aangeeft, is het materiaal na het onderzoek niet meer bruikbaar als constructief element.

Ramen die in het verleden vervangen zijn, hadden geen goede aansluiting op het metselwerk en ook hier bleken holle ruimtes aanwezig te zijn. Door de hierdoor benodigde onverwachte werkzaamheden is de begroting overschreden. Verder zijn de werkzaamheden goed verlopen en zijn de geplande werkzaamheden binnen budget gebleven.

Stucwerk herstel

Aangezien diverse ramen van de zolders vervangen zijn, moest ook veel stucwerk worden vervangen. Daarnaast is stucwerk dat door het metselwerk beschadigd is geraakt, gerepareerd. In de begroting was hiervoor geen post opgenomen.

Complex 11

Onderhoud sedum-dak

Op de werkplaats van kantoor ligt een groen dak (sedum). Het dak is onderhouden, onkruid is verwijderd en nieuw sedum is aangebracht. Diverse lichtkoepels waren kapot en zijn vervangen.

Kozijnen en glas vervangen

Alle kozijnen in de achtergevel van kantoor waren voorzien van enkel glas en gaven veel kou af. Dat gold vooral de stalen ramen, die ook inbraakgevoelig waren. De stalen kozijnen zijn vervangen door houten kozijnen voorzien van vacuümglas. De overige houten kozijnen zijn eveneens voorzien van vacuümglas. Vacuümglas heeft dezelfde dikte als enkelglas, maar de isolatiewaarde van tripleglas. Deze vervanging komt ten goede aan het werkcomfort en heeft een gunstig effect op het gasverbruik. Doordat het glas moeilijk leverbaar was, wordt een deel van de werkzaamheden in 2022 uitgevoerd.

Complex 12

(deze uitgaven zijn verwerkt als investeringen)

Vervangen dakventilatoren

De ventilatoren op het dak van Het Nieuwe Huis waren oud en aan vervanging toe. In 2020 is al een aantal vervangen. In 2021 zijn meerdere ventilatoren vervangen door energiezuinige gelijkstroom ventilatoren. Door leveringsproblemen zullen in 2022 de nog resterende negen ventilatoren worden vervangen.

Schoonmaken ventilatiekanalen

Gelijktijdig met het vervangen van de dakventilatoren zijn de afvoerkanalen schoon gemaakt en zijn alle woningen voorzien van

nieuwe ventielen om de afzuiging goed te laten werken.

Brandwerende voorzieningen aanbrengen

Op de 6e etage waren nog geen brandwerende voorzieningen aangebracht, omdat deze verdieping nog moest worden geschilderd. Deze werkzaamheden zijn dit jaar uitgevoerd. De woningdeuren zijn brandwerend gemaakt en de doorvoeren door muren heen zijn brandwerend afgedicht.

Complex 16

Renovatie trappenhuis

In de begroting was een post opgenomen om in 2021 één trappenhuis in dit complex volledig te renoveren. Er is besloten om niet één trappenhuis volledig te renoveren, maar alle zeven trappenhuisen op te knappen. Datgeen wat noodzakelijk was om uit te voeren, is opgepakt. De trappenhuisen zijn nu voorzien van goede verlichting en loszittend tegelwerk is gecontroleerd en opnieuw vastgezet. De trappenhuisen zijn gedeeltelijk geschilderd en de terrazzovloeren en natuursteen in de erkers zijn gepolijst.

Complex 17

Renoveren trappenhuis

In 2020 is een vergunning aangevraagd om één trappenhuis aan de Bronckhorststraat 11-13 te renoveren. Na overleg met de gemeente (monumentenzorg) is de vergunning in september 2021 afgegeven. Er is gekozen om de bestaande tegels te laten namaken. Door de levertijd van deze tegels kan het tegelwerk pas in 2022 worden uitgevoerd.

Lakwerk algemene toegangsdeuren

De algemene toegangsdeuren zijn houten deuren voorzien van een laklaag. Deze laklaag degradeert veel sneller dan de verflaag en gaat afhankelijk van de ligging veel korter mee. Dat betekent dat de deuren gelegen op het zuiden iedere twee jaar moeten worden gelakt en de overige deuren iedere drie jaar. Dit jaar zijn alle deuren opnieuw in de lak gezet.

Herstel voegwerk gevel

Tijdens de vorst van het voorjaar 2021 vielen sommige voegen uit het metselwerk op de hoek van de B. Ruloffsstraat 19. Nader onderzoek wees uit dat de voegen los zaten en door vocht en ijsvorming uit het metselwerk werden geduwd. Aangezien het hier ging om een laag ter hoogte van circa een meter vanaf de dakrand was een steiger noodzakelijk. Deze werkzaamheden waren niet begroot omdat in 2018 het complex planmatig onderhouden was. De schade is ontstaan aan ouder voegwerk dat geen relatie had met het toen uitgevoerde onderhoud.

Complex 20

Aanpassen luchtbehandelingskast

(deze uitgaven zijn verantwoord in het reparatieonderhoud)

De luchtbehandelingskast zorgde een groot deel van het jaar voor inblaas van koude lucht. Om dit probleem op te lossen, is de luchtbehandelingskast aangepast met een verwarmingselement die de lucht voorverwarmt, waardoor het comfort verbeterd is.

Vervangen deurautomaat

(deze uitgaven zijn verantwoord in het reparatieonderhoud)

De hoofdentreedeur is voorzien van een nieuwe automatische deuropener, vanwege aanhoudende storingen en de leeftijd van de installatie.

Vervangen rookmelders

(deze uitgaven zijn verantwoord in het reparatieonderhoud)

De gehele begane grond is voorzien van losse rookmelders. Deze zaten voorheen op een brandmeldinstallatie, maar waren in het verleden afgekoppeld. Aangezien er geen doormelding was en de rookmelders niet correct werkten, is een nieuw Programma van Eisen opgesteld om ervoor te zorgen dat de nieuwe situatie veilig is en goed werkt conform de huidige eisen.

De nieuwe rookmelders worden weer aangesloten op een brandmeldinstallatie met doormelding. Hiervoor is opdracht gegeven. Ook hier geldt dat de installatie is besteld maar door corona de levertijd erg lang is. Hierdoor zal deze pas in 2022 worden geplaatst.

Vervangen terras en ophogen bestrating

Het terras naast de ontmoetingsruimte was betegeld. Deze tegels lieten los en zorgden voor valgevaar. De tegels zijn nu geplakt op een betonnen vloer (het "dak" van de kelder). Er is rekening gehouden met een goede waterkering en hechting op het beton. Het aangesloten straatwerk is opgehoogd en sluit nu goed aan op het tegelwerk van het terras. Tevens is het straatwerk op afschot gelegd om regenwater sneller af te voeren.

Complex 21

Vervangen hydrofoor

(deze uitgaven zijn verantwoord in het reparatieonderhoud)

De hydrofoor (drukverhogingsinstallatie) voor het water is vervangen. Gezien de leeftijd en de storingsgevoeligheid is deze vervangen door een energiezuinige hydrofoor. Deze zorgt tevens voor de waterdruk bij de verhuurde ruimtes op de begane grond.

Vervangen videfoon

(deze uitgaven zijn verantwoord in het reparatieonderhoud)

In de woningen zitten videfooninstallaties. Deze gaven veel storingen, zowel in de woningen als op het bellentableau bij de entree. Inmiddels zijn ze vervangen door gebruiksvriendelijke videofoon toestellen.

Vervangen deurautomaat

(deze uitgaven zijn verantwoord in het reparatieonderhoud)

De deurautomaat op de tussendeur naar de woningen is gezien de leeftijd vervangen, gelijktijdig met de algemene entreedeur, door een nieuwe deurautomaat.

Contractonderhoud

In 2021 zijn er weinig veranderingen geweest in het contractonderhoud.

De contracten die liepen in 2021, zijn:

1. Liftonderhoud en -keuringen
2. CV-onderhoud
3. Onderhoud brandmeldinstallatie
4. Onderhoud brandblusmiddelen
5. Keuring van Arbovoorzieningen op daken
6. Automatische deuren
7. Onderhoud hydrofoor en vuilwaterinstallaties

1. Liftonderhoud en -keuringen

De firma SkyLift onderhoudt nu alle liftinstallaties. In het verleden hadden we problemen met de keurende instantie (slechte communicatie en foutieve planningen). Dit loopt nu via de onderhoudspartij, waardoor de planning van de keuringen beter verloopt. Het Liftinstituut keurt de liften als onafhankelijke partij. Samenwerking ontvangt de keuringsrapporten direct van het Liftinstituut.

2. CV-onderhoud

De firma Bonarius doet sinds juli 2020 het onderhoud aan de individuele cv-ketels. Met Bonarius is afgesproken de nog aanwezige open cv-ketels jaarlijks uitgebreid te onderhouden en te controleren op een goede werking. Binnen Het Nieuwe Huis is een collectieve cv-installatie aanwezig. Deze zal, nadat de garantie verlopen is in 2022, bij een nog te selecteren onderhoudspartij worden ondergebracht.

3. Onderhoud brandmeldinstallatie

Het contract loopt door met de bestaande onderhoudspartij.

4. Onderhoud brandblusmiddelen

Jaarlijks worden alle blusmiddelen gekeurd. Dit contract loopt door.

5. Keuring van Arbovoorzieningen op daken

Op meerdere daken is beveiliging aanwezig om veilig te werken op hoogte.

Deze beveiliging dient jaarlijks gekeurd te worden en indien nodig worden er herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

6. Automatische deuren.

De deurautomaten van complex 20/21 J.M. Coenenstraat 4 – 6 zijn vervangen. Met het oog hierop is het onderhoudscontract tijdelijk onderbroken. Het zal na afloop van de garantieperiode opnieuw worden afgesloten (2022).

7. Onderhoud hydrofoor en vuilwaterinstallaties

De hydrofoorinstallatie van complex 20/21 J.M. Coenenstraat 4 - 6 is vervangen. Vanwege de vervanging zal na afloop van de garantieperiode vanaf 2022 weer een onderhoudscontract voor deze installatie worden afgesloten. We kijken dan naar een all-in contract. Het onderhoudscontract voor de vuilwaterinstallaties is onveranderd.

Mutatieonderhoud

Woningverbeteringen en in pandig (renovatie) onderhoud worden vooral uitgevoerd bij mutaties, in de periode tussen twee verhuringen. In 2021 is in totaal € 2.267.798 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Conform afspraken met de Belastingdienst wordt 40% van dit bedrag (€ 907.119) geactiveerd. Het resterende bedrag ad € 1.360.679 is in 2021 ten laste van het resultaat geboekt.

In 2021 is besloten dat bij mutatie alleen de woningen die worden gerenoveerd, aan de binnenkant (thermisch) geïsoleerd worden. De wijze van isoleren is maatwerk waarbij originele elementen waar mogelijk behouden blijven. De kosten van isolatie bedragen gemiddeld € 10.000 per woning.

In 2021 zijn 35 woningen opgeleverd en opnieuw verhuurd, waarvan er acht zonder mutatieonderhoud zijn doorverhuurd, omdat renovatie voor deze woningen op moment van verhuring niet nodig was. De overige 27 mutatiewoningen zijn gerenoveerd (en dus ook geïsoleerd). Daarnaast stonden ultimo 2021 elf woningen leeg waaraan op dat moment al in totaal € 716.570 is besteed. Deze uitgaven worden in boekjaar 2021 verantwoord, terwijl de woningen in 2022 pas weer verhuurd worden.

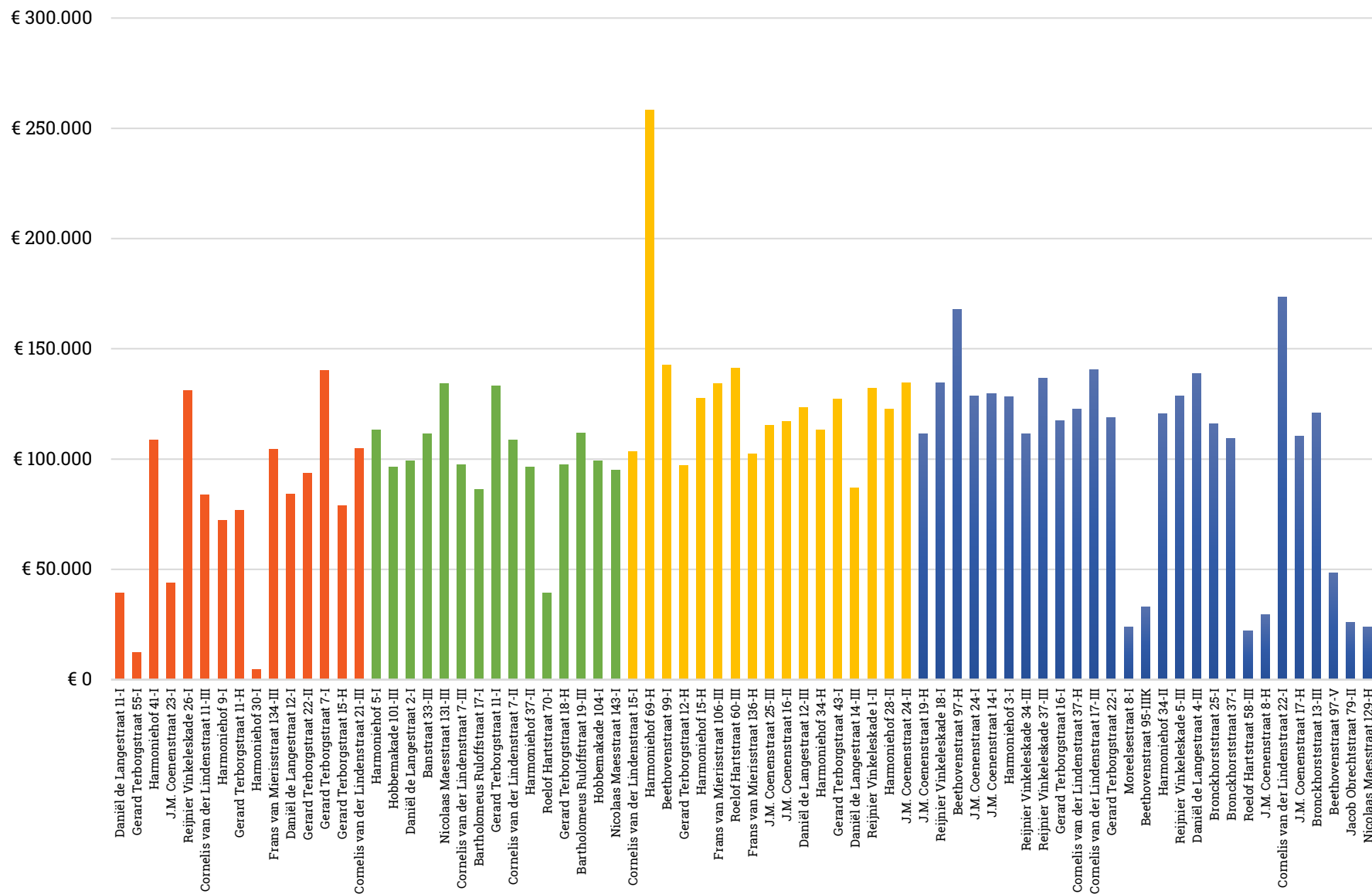
In voorgaande jaren werd in de jaarverslagen een gemiddeld besteed bedrag per mutatiewoning per jaar berekend. In dit jaarverslag stappen we af van deze berekeningswijze.

In deze berekeningswijze werden de uitgaven aan mutatieonderhoud in het boekjaar gedeeld door het aantal woningen dat in datzelfde boekjaar nieuw werd verhuurd. De uitgaven betroffen vaak woningen die pas een jaar later opnieuw werden verhuurd. Het ging bij de uitgaven en de aantallen woningen dus vaak niet om dezelfde woningen.

Als het huurcontract van een woning dateert van bijvoorbeeld januari 2021 en de uitgaven van het mutatieonderhoud zijn verantwoord in boekjaar 2020, dan zouden de uitgaven meegenomen worden in het gemiddelde van 2020 en de woning in de aantallen van 2021. Op deze manier gaf het gemiddelde per woning per jaar geen juist beeld van de werkelijkheid.

Dit jaar is ervoor gekozen in een grafiek en in de tabellen hieronder de gemiddelde uitgaven van mutatieonderhoud per woning vanaf 2018 weer te geven. Op deze manier wordt het duidelijk hoeveel geld er in de loop van de jaren aan een woning is uitgegeven. Van deze uitgaven wordt 40% geactiveerd en 60% in de kosten verantwoord.

Uitgaven mutatieonderhoud in 2018, 2019, 2020 en 2021



Overzicht uitgaven mutatieonderhoud 2018 t/m 2021											
Cplx	Straatnaam	Mutatie- nummer	Ingang nieuw huur- contract	Duur laatste huur- contract	Opper- vlakte (m2) vertrekken	Huur- verhoging n.a.v. renovatie	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Totaal
6	Daniël de Langestraat 11-I	2018-07	01/03/2018	7	79,0	€ 321,24	€ 39.550	€ 0	€ 0	€ 0	€ 39.550
8	Gerard Terborgstraat 55-I	2018-08	01/03/2018	9	76,0	€ 0,00	€ 12.300	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.300
6	Harmoniehof 41-I	2018-11	01/04/2018	21	81,0	€ 186,18	€ 108.777	€ 0	€ 0	€ 0	€ 108.777
9	J.M. Coenenstraat 23-I	2018-10	01/04/2018	21	72,0	€ 0,00	€ 43.969	€ 0	€ 0	€ 0	€ 43.969
6	Reijnier Vinkeleskade 26-I	2018-16	01/05/2018	52	96,0	€ 528,78	€ 131.144	€ 0	€ 0	€ 0	€ 131.144
7	Cornelis van der Lindenstraat 11-III	2018-17	01/06/2018	14	76,0	€ 53,65	€ 83.820	€ 0	€ 0	€ 0	€ 83.820
5	Harmoniehof 9-I	2018-22	01/07/2018	11	100,0	€ 299,91	€ 72.414	€ 0	€ 0	€ 0	€ 72.414
5	Gerard Terborgstraat 11-H	2018-26	01/08/2018	46	69,0	€ 93,37	€ 77.034	€ 0	€ 0	€ 0	€ 77.034
8	Harmoniehof 30-I	2018-27	01/08/2018	5	70,0	€ 0,00	€ 4.585	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.585
16	Frans van Mierisstraat 134-III	2018-25	01/08/2018	27	94,0	€ 259,29	€ 104.659	€ 0	€ 0	€ 0	€ 104.659
9	Daniël de Langestraat 12-I	2018-24	14/08/2018	38	73,0	€ 133,46	€ 84.214	€ 0	€ 0	€ 0	€ 84.214
4	Gerard Terborgstraat 22-II	2018-30	01/10/2018	48	71,0	€ 226,29	€ 93.702	€ 0	€ 0	€ 0	€ 93.702
5	Gerard Terborgstraat 7-I	2018-34	01/11/2018	41	99,0	€ 337,84	€ 140.276	€ 0	€ 0	€ 0	€ 140.276
5	Gerard Terborgstraat 15-H	2018-35	01/11/2018	24	72,0	€ 365,63	€ 78.917	€ 0	€ 0	€ 0	€ 78.917
7	Cornelis van der Lindenstraat 21-III	2018-31	01/11/2018	33	77,0	€ 156,29	€ 104.799	€ 0	€ 0	€ 0	€ 104.799
5	Harmoniehof 5-I	2019-02	01/02/2019	18	94,0	€ 100,70	€ 113.426	€ 0	€ 0	€ 0	€ 113.426
7	Hobbemakade 101-III	2019-07	01/02/2019	33	77,0	€ 195,56	€ 96.639	€ 0	€ 0	€ 0	€ 96.639
8	Daniël de Langestraat 2-I	2019-14	01/02/2019	41	76,0	€ 247,15	€ 94.553	€ 4.939	€ 0	€ 0	€ 99.492
16	Banstraat 33-III	2019-08	01/02/2019	33	86,0	€ 288,70	€ 51.595	€ 59.840	€ 0	€ 0	€ 111.435
3	Nicolaas Maesstraat 131-III	2019-15	14/02/2019	25	81,0	€ 233,06	€ 126.612	€ 7.911	€ 0	€ 0	€ 134.522
7	Cornelis van der Lindenstraat 7-III	2019-06	01/03/2019	41	78,0	€ 253,20	€ 93.277	€ 4.302	€ 0	€ 0	€ 97.579
17	Bartholomeus Ruloffstraat 17-I	2019-20	01/03/2019	35	66,0	€ 149,70	€ 43.854	€ 42.415	€ 0	€ 0	€ 86.270
5	Gerard Terborgstraat 11-I	2019-22	17/06/2019	37	110,0	€ 270,47	€ 0	€ 133.182	€ 0	€ 0	€ 133.182
7	Cornelis van der Lindenstraat 7-II	2019-13	01/10/2019	12	76,0	€ 23,57	€ 0	€ 108.736	€ 0	€ 0	€ 108.736
9	Harmoniehof 37-II	2019-04	01/10/2019	24	75,0	€ 101,91	€ 0	€ 96.377	€ 0	€ 0	€ 96.377
4	Roelof Hartstraat 70-I	2019-01	01/11/2019	4	59,0	€ 18,71	€ 0	€ 39.501	€ 0	€ 0	€ 39.501
4	Gerard Terborgstraat 18-H	2019-19	01/12/2019	28	71,0	€ 269,90	€ 0	€ 97.672	€ 0	€ 0	€ 97.672

Overzicht uitgaven mutatieonderhoud 2018 t/m 2021											
Cplx	Straatnaam	Mutatie- nummer	Ingang nieuw huur- contract	Duur laatste huur- contract	Opper- vlakte (m2) vertrekken	Huur- verhoging n.a.v. renovatie	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Totaal
17	Bartholomeus Ruloffstraat 19-III	2019-17	01/12/2019	14	85,0	€ 272,64	€ 0	€ 111.877	€ 0	€ 0	€ 111.877
7	Hobbemakade 104-I	2019-16	01/01/2020	64	69,0	€ 469,81	€ 0	€ 99.316	€ 0	€ 0	€ 99.316
16	Nicolaas Maesstraat 143-I	2019-05	01/01/2020	37	80,0	€ 311,15	€ 0	€ 94.973	€ 0	€ 0	€ 94.973
7	Cornelis van der Lindenstraat 15-I	2020-11	01/02/2020	33	70,0	€ 281,52	€ 0	€ 103.671	€ 0	€ 0	€ 103.671
10	Harmoniehof 69-H	2020-03	01/02/2020	54	137,0	€ 813,94	€ 28.780	€ 229.591	€ 0	€ 0	€ 258.371
18	Beethovenstraat 99-I	2020-01	01/02/2020	3	97,0	€ 576,82	€ 0	€ 142.676	€ 0	€ 0	€ 142.676
4	Gerard Terborgstraat 12-H	2020-02	01/04/2020	15	77,0	€ 79,70	€ 0	€ 58.360	€ 38.907	€ 0	€ 97.267
5	Harmoniehof 15-H	2020-05	01/06/2020	57	92,0	€ 445,81	€ 0	€ 0	€ 127.575	€ 0	€ 127.575
2	Frans van Mierisstraat 106-III	2020-14	01/07/2020	30	99,0	€ 357,45	€ 0	€ 0	€ 134.523	€ 0	€ 134.523
4	Roelof Hartstraat 60-III	2020-19	01/07/2020	44	98,0	€ 362,64	€ 0	€ 0	€ 141.444	€ 0	€ 141.444
16	Frans van Mierisstraat 136-H	2020-23	01/07/2020	28	70,0	€ 254,48	€ 0	€ 0	€ 102.631	€ 0	€ 102.631
9	J.M. Coenenstraat 25-III	2020-20	01/08/2020	42	73,0	€ 185,12	€ 0	€ 0	€ 115.484	€ 0	€ 115.484
17	J.M. Coenenstraat 16-II	2020-18	01/08/2020	24	87,0	€ 217,16	€ 0	€ 0	€ 117.210	€ 0	€ 117.210
9	Daniël de Langestraat 12-III	2020-10	01/10/2020	52	74,0	€ 420,83	€ 0	€ 0	€ 123.505	€ 0	€ 123.505
9	Harmoniehof 34-H	2020-07	01/10/2020	34	74,0	€ 474,77	€ 0	€ 0	€ 113.275	€ 0	€ 113.275
5	Gerard Terborgstraat 43-I	2020-08	01/11/2020	25	90,0	€ 336,99	€ 0	€ 0	€ 127.333	€ 0	€ 127.333
9	Daniël de Langestraat 14-III	2020-09	01/11/2020	6	95,0	€ 80,85	€ 0	€ 0	€ 87.082	€ 0	€ 87.082
7	Reijnier Vinkeleskade 1-II	2020-21	01/12/2020	33	70,0	€ 330,29	€ 0	€ 0	€ 132.351	€ 0	€ 132.351
8	Harmoniehof 28-II	2020-16	01/12/2020	19	86,0	€ 283,64	€ 0	€ 0	€ 119.881	€ 2.888	€ 122.769
17	J.M. Coenenstraat 24-II	2020-17	01/12/2020	43	85,0	€ 571,42	€ 0	€ 0	€ 134.689	€ 0	€ 134.689
8	J.M. Coenenstraat 19-H	2021-01	01/01/2021	29	69,0	€ 467,44	€ 0	€ 0	€ 107.882	€ 3.506	€ 111.388
6	Reijnier Vinkeleskade 18-I	2021-02	11/01/2021	22	91,0	€ 368,42	€ 0	€ 0	€ 134.639	€ 0	€ 134.639
18	Beethovenstraat 97-H	2021-03	11/01/2021	13	79,0	€ 24,78	€ 0	€ 0	€ 167.868	€ 0	€ 167.868
17	J.M. Coenenstraat 24-I	2021-04	25/01/2021	12	79,0	€ 167,25	€ 0	€ 0	€ 128.707	€ 0	€ 128.707
17	J.M. Coenenstraat 14-I	2021-05	31/01/2021	22	81,0	€ 216,44	€ 0	€ 0	€ 129.714	€ 0	€ 129.714
5	Harmoniehof 3-I	2021-07	28/02/2021	37	91,0	€ 350,17	€ 0	€ 0	€ 78.677	€ 49.685	€ 128.363
9	Reijnier Vinkeleskade 34-III	2021-08	28/02/2021	39	68,0	€ 279,44	€ 0	€ 0	€ 37.287	€ 74.106	€ 111.394

vervolg op volgende bladzijde

Overzicht uitgaven mutatieonderhoud 2018 t/m 2021											
Cplx	Straatnaam	Mutatie- nummer	Ingang nieuw huur- contract	Duur laatste huur- contract	Opper- vlakte (m2) vertrekken	Huur- verhoging n.a.v. renovatie	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Totaal
9	Reijnier Vinkeleskade 37-III	2021-09	14/03/2021	34	75,0	€ 402,32	€ 0	€ 0	€ 125.597	€ 11.114	€ 136.711
4	Gerard Terborgstraat 16-I	2021-10	31/03/2021	36	66,0	€ 228,05	€ 0	€ 0	€ 71.532	€ 45.698	€ 117.230
7	Cornelis van der Lindenstraat 37-H	2021-11	31/03/2021	42	70,0	€ 335,77	€ 0	€ 0	€ 83.202	€ 39.417	€ 122.619
7	Cornelis van der Lindenstraat 17-III	2021-13	07/04/2021	46	88,0	€ 446,89	€ 0	€ 0	€ 94.929	€ 45.731	€ 140.660
4	Gerard Terborgstraat 22-I	2021-14	30/04/2021	13	73,0	€ 154,98	€ 0	€ 0	€ 0	€ 118.874	€ 118.874
1	Moreelsestraat 8-I	2021-15	30/04/2021	16	168,0	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 23.808	€ 23.808
18	Beethovenstraat 95-IIIK	2021-16	30/04/2021	3	37,0	€ 136,89	€ 0	€ 0	€ 21.409	€ 11.528	€ 32.937
9	Harmoniehof 34-II	2021-18	31/05/2021	27	68,0	€ 375,32	€ 0	€ 0	€ 10.000	€ 110.539	€ 120.539
7	Reijnier Vinkeleskade 5-III	2021-19	30/06/2021	13	71,0	€ 237,78	€ 0	€ 0	€ 10.000	€ 118.523	€ 128.523
8	Daniël de Langestraat 4-III	2021-20	30/06/2021	14	67,0	€ 196,31	€ 0	€ 0	€ 0	€ 138.660	€ 138.660
17	Bronckhorststraat 25-I	2021-21	01/08/2021	19	65,0	€ 172,49	€ 0	€ 0	€ 0	€ 116.124	€ 116.124
17	Bronckhorststraat 37-I	2021-22	01/08/2021	8	71,0	€ 19,65	€ 0	€ 0	€ 0	€ 109.280	€ 109.280
4	Roelof Hartstraat 58-III	2021-29	01/11/2021	11	83,0	€ 62,12	€ 0	€ 0	€ 0	€ 21.993	€ 21.993
17	J.M. Coenenstraat 8-H	2021-33	04/11/2021	12	85,0	€ 111,08	€ 0	€ 0	€ 22.336	€ 7.127	€ 29.463
6	Cornelis van der Lindenstraat 22-I	2021-30	01/12/2021	8	95,0	€ 172,45	€ 0	€ 0	€ 0	€ 173.490	€ 173.490
8	J.M. Coenenstraat 17-H	2021-31	01/12/2021	8	73,0	€ 263,54	€ 0	€ 0	€ 0	€ 110.240	€ 110.240
17	Bronckhorststraat 13-III	2021-32	01/12/2021	8	69,0	€ 38,92	€ 0	€ 0	€ 0	€ 120.772	€ 120.772
18	Beethovenstraat 97-V	2021-34	01/12/2021	13	68,0	€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 48.265	€ 48.265
2	Jacob Obrechtstraat 79-II	2021-27	15/12/2021	9	130,0	€ 466,96	€ 0	€ 0	€ 0	€ 26.075	€ 26.075
3	Nicolaas Maesstraat 129-H	2021-28	31/12/2021	10	109,0	€ 445,19	€ 0	€ 0	€ 0	€ 23.781	€ 23.781
4	Roelof Hartstraat 50-II		LEEG		83,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.000	€ 10.000
6	Harmoniehof 63-H		LEEG		76,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 102.114	€ 102.114
7	Hobbemakade 116-H		LEEG		70,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 113.507	€ 113.507
7	Hobbemakade 118-H		LEEG		81,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 142.343	€ 142.343
7	Reijnier Vinkeleskade 2-III		LEEG		74,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 85.256	€ 85.256
9	Harmoniehof 34-I		LEEG		74,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 128.136	€ 128.136
10	Harmoniehof 65-H		LEEG		149,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Overzicht uitgaven mutatieonderhoud 2018 t/m 2021											
Cplx	Straatnaam	Mutatie- nummer	Ingang nieuw huur- contract	Duur laatste huur- contract	Opper- vlakke (m2) vertrekken	Huur- verhoging n.a.v. renovatie	Boekjaar 2018	Boekjaar 2019	Boekjaar 2020	Boekjaar 2021	Totaal
10	Cornelis van der Lindenstraat 18-I		LEEG		90,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 10.000	€ 10.000
17	Bartholomeus Ruloffstraat 15-I		LEEG		67,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
17	Bronckhorststraat 19-III		LEEG		69,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 125.214	€ 125.214
17	Bronckhorststraat 21-I		LEEG		67,0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
				25,8	81,8		€ 1.828.895	€ 1.435.338	€ 2.839.669	€ 2.267.795	€ 8.371.697

Reparatieonderhoud

In 2021 zijn 2.249 reparatieverzoeken ontvangen (in 2020: 2.127). Daarvan zijn 1.008 reparatieverzoeken door de onderhoudsmedewerkers van Samenwerking opgelost, terwijl 1.241 reparatieverzoeken door externe aannemers zijn uitgevoerd (2020: 803 zelf en 1.324 door externen).

Reparatieverzoeken buiten spreekuren worden aangenomen door de Boodschappendienst. Die stelt de aard vast van het verzoek en schakelt zo nodig een aannemer of installateur in om urgente problemen te verhelpen. Het aantal verzoeken dat door de Boodschappendienst in 2021 is aangenomen, is 281 (321 in 2020).

De uitgaven voor het reparatieonderhoud kwamen in 2021 uit op € 778.257. Een onderdeel van deze uitgaven betreft het vervangen van de riolering in de Gerard Terborgstraat 44-46 (Atal medisch centrum). De kosten hiervan bedroegen € 174.300. In 2020 waren de kosten voor reparatieonderhoud € 648.827. De kosten van de reparatieverzoeken zijn € 44.870 lager dan vorig jaar door een effectievere aanpak van de reparatieverzoeken. Deze aanpak is erop gericht de huurders zo snel mogelijk te helpen, materialen en menskracht zo efficiënt mogelijk in te zetten en te streven naar het in één keer oplossen van problemen, zodat een herhaalbezoek niet nodig is.

Groenonderhoud

In 2020 heeft het groenonderhoud nagenoeg stilgelegen, omdat de samenwerking met het vorige groenbedrijf werd stopgezet.

We zijn overgestapt naar een nieuw groenbedrijf, Donkergroen. Donkergroen heeft een beheerplan voor Samenwerking opgesteld voor het onderhoud aan de gevels (wingerd snoeien en aanplanten en goten reinigen). In 2021 is het onderhoud uitgevoerd zoals beschreven in dit plan. Daarnaast is incidenteel onderhoud verricht aan enkele geveltuinen. Er vindt afstemming plaats met het stadsdeel over het onderhoud van groen bij de woningen dat eigendom is van de gemeente. In 2021 heeft de gemeente bijgedragen aan dit onderhoud.

De twee gemeenschappelijke tuinen (Harmoniehof en Gerard Terborgstraat) werden door de hovenier en vrijwilligers van Samenwerking onderhouden, net als in de jaren ervoor. In de tuin van de Harmoniehof maaide de gemeente het gras.



IV: VERHUUR

Huurprijsbeleid

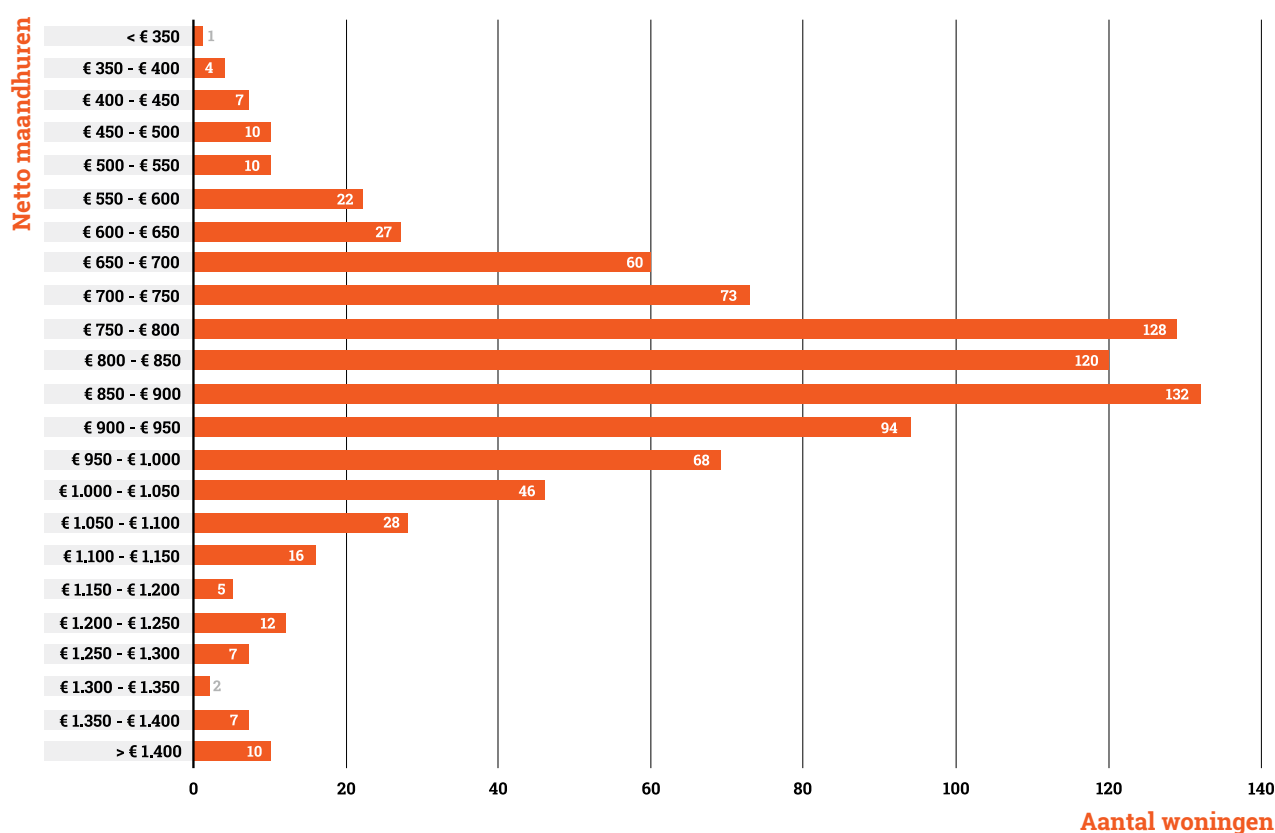
In het beleidsplan 2016-2020 staat dat de jaarlijkse huurverhoging rond het inflatiepercentage ligt. In de begroting 2021 werd daarnaar verwezen.

Het is binnen Samenwerking niet ongebruikelijk dat van het beleid wordt afgeweken. Dat gebeurde in 2020. In het licht van de verwachte toekomstige onderhoudskosten en erfpachtbetalingen heeft het bestuur in 2021 besloten de jaarlijkse huurverhoging in beginsel te stellen op CPI plus 1%.

Voor 2021 betekende dat een verhoging met 2,4%. In 2021 was voor de gereguleerde sector geen huurverhoging toegestaan. Eind 2021 is voorts besloten de huren van de top 10% grootste woningen van Samenwerking na mutatie te verhogen tot de maximale huur zonder afslag.

Een overzicht van de maandhuren op 31 december 2021 is weergegeven in de onderstaande grafiek. De gemiddelde maandhuur voor de woningen bedraagt per 31 december 2021 € 852 (per 31 december 2020: € 820).

Overzicht netto maandhuren per 31 december 2021



Huurachterstanden

Samenwerking wordt gelukkig slechts in beperkte mate geconfronteerd met huurachterstanden. Deze worden doorgaans snel ingelopen wanneer medewerkers van Samenwerking contact opnemen met de huurders. Net als in voorgaande jaren waren er in 2021 slechts enkele huurders met een grotere achterstand dan één maand huur. Met deze huurders zijn afspraken gemaakt over het inlopen van de achterstand.

Per 31 december 2021 bedroeg de totale huurachterstand exclusief bedrijfsruimten € 33.652. Ten opzichte van 2020 is de huurachterstand voornamelijk als gevolg van de

coronacrisis toegenomen (per 31 december 2020 bedroeg deze achterstand € 20.584). Op 31 december 2021 waren er 25 huurders van woningen met een achterstand (2020: 28). Het merendeel van deze huurders had een kleine, kortlopende achterstand.

De huurachterstand van bedrijfsruimten bedroeg per 31 december 2021 € 24.689 (31 december 2020: € 50.137). Deze achterstand betreft drie bedrijfsruimten, waarvan één met een achterstand van alleen de huur van december 2021. Met de andere twee huurders van bedrijfsruimten met huurachterstanden zijn afspraken gemaakt.

Ongeoorloofd gebruik van woningen en overlast

Er is in 2021 weer de nodige aandacht besteed aan het ongeoorloofd gebruik van woningen (zoals onderverhuur, gebruik als werk- in plaats van woonruimte, gebruik als pied-à-terre). In 2021 is bij elf woningen onderzoek gedaan naar de bewoningssituatie. De inzet van het bureau heeft er toe geleid dat de huur van één woning is opgezegd. Het bestuur heeft hier nadrukkelijke aandacht voor, omdat het ongeoorloofd gebruik onacceptabel vindt.

Er is in 2021 ook weer de nodige aandacht besteed aan de aanpak van burenoverlast. In 2021 heeft het bureau tien gevallen van overlast in behandeling genomen. In verreweg de meeste gevallen was het voeren van een bemiddelingsgesprek met betrokkenen voldoende om de kwesties op te lossen. In een tweetal gevallen is juridische bijstand verleend.

Verhuur van woningen

In 2021 zijn 35 woningen opnieuw verhuurd. Dat zijn 12 woningen meer dan in 2020, toen 23 woningen opnieuw verhuurd werden. Van deze 35 woningen zijn er 10 verhuurd aan leden-huurders (in 2020: 6), 25 aan leden-niet-huurders (in 2020: 17). Er zijn in het verslagjaar drie woningen toegewezen aan kandidaten uit de voorrangregeling.

De woningen Beethovenstraat 95 III-K en Moreelsestraat 8 zijn verhuurd op basis van tijdelijke huurovereenkomsten voor twee jaar. De woningen Jacob Obrechtstraat 79 II en Nicolaas Maesstraat 129 H zijn op grond van het nieuwe huurprijsbeleid voor grote woningen verhuurd tegen hogere huurprijzen (zonder toepassing van de afslag).

Een begane grondwoning in de J.M. Coenenstraat trok de meeste inschrijvers (188), gevolgd door een woning op de eerste etage in de Gerard Terborgstraat (172 inschrijvers), een woning op de tweede etage aan Reijnier Vinkeleskade (154 inschrijvers) en woning op

de eerste etage aan de Reijnier Vinkeleskade (143 inschrijvers). Voor een bovenwoning in de Bronckhorststraat (49 inschrijvers) was de minste belangstelling.

De woningen werden over het algemeen geaccepteerd door een van de tien in eerste instantie uitgenodigde leden. Het was in zeven gevallen nodig om opnieuw tien leden uit te nodigen. Het gaat hierbij om woningen in de straten Reijnier Vinkeleskade, Cornelis van der Lindenstraat, J.M. Coenenstraat en Bronckhorststraat (zie voor meer informatie over de verhuringen en inschrijvingen in 2021 het toewijzingsoverzicht in de bijlage).

Van de 30 huuropzeggingen in 2021 waren er zeven het gevolg van overlijden van de huurder, negen huurders verhuisden intern binnen de vereniging, tien mensen naar een woning buiten de vereniging, drie naar een verzorgingshuis en er was één beëindiging in verband met verboden onderhuur. NB: de 30 huuropzeggingen zijn niet gelijk aan de hierboven genoemde 35 nieuwe verhuringen omdat er een tijdsspanne tussen opzegging en verhuring zit. Er wordt per kalenderjaar verantwoord.

De mutatiegraad (het aantal opnieuw verhuurde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen) lag met 3,9% hoger dan in 2020 (2,6%). Van de opnieuw verhuurde woningen was 20% een begane grond woning. In 2020 was dat 30%.

Bedrijfsruimten

In 2021 is de winkelruimte aan de Roelof Hartstraat 52 leeggekomen en weer verhuurd. De bedrijfsruimte J.M. Coenenstraat 4C is met terugwerkende kracht verhuurd aan SOOZ.

De onderstaande tabel illustreert de nieuwe verhuringen in de jaren 2010 tot en met 2021.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Leden-huurders	15	12	13	19	14	14	19	8	13	4	6	10
Leden-niet-huurders	33	31	19	33	34	27	40	29	27	17	17	25
Totaal	48	43	32	52	48	41	59	37	40	21	23	35

V: FINANCIËN

Algemeen

In de jaarrekening wordt een uitgebreid kasstroomoverzicht opgenomen. De winst- en verliesrekening wordt op basis van fiscale afspraken gemaakt. Kasstromen zijn hierdoor van belang om een actueel inzicht te krijgen in de financiële positie van Samenwerking.

Samenwerking werkt al meer dan twintig jaar met een onderhoudsvoorziening. In 2007 is de voorziening omgezet in een egalisereserve planmatig onderhoud op basis van een overeenkomst met de belastingdienst.

Deze overeenkomst is in 2015 voortgezet met als belangrijkste wijziging de toevoeging van een geactualiseerde meerjarenbegroting onderhoud (december 2014), in feite een schatting van de kosten voor planmatig onderhoud over een langere periode. Deze schatting is de basis waarop de jaarlijkse dotatie aan de egalisereserve is gebaseerd.

Alleen deze met de belastingdienst overeengekomen dotatie wordt, geïndexeerd, opgenomen in de winst- en verliesrekening. Het verschil tussen deze dotatie en de werkelijke kosten die aan planmatig onderhoud worden uitgegeven, wordt gemuteerd in de egalisereserve. De werkelijke kosten van planmatig onderhoud zijn daarom niet terug te vinden in de winst- en verliesrekening. Dat is één van de redenen om een uitgebreid kasstroomoverzicht in de jaarrekening op te nemen. Hierin zijn deze werkelijke uitgaven aan planmatig onderhoud namelijk wel zichtbaar. Er wordt wel steeds nauwkeurig bekeken of de kosten van het planmatig onderhoud nog wel in de pas lopen met de geschatte kosten van het planmatig onderhoud. Zou dat immers niet zo zijn en zouden de werkelijke kosten hoger zijn, dan zou dat reden kunnen zijn om nieuwe afspraken te maken met de belastingdienst.

In 2021 heeft Samenwerking een fiscale nulmeting laten uitvoeren door een onafhankelijk belastingadviesbureau. De belastingpositie

van Samenwerking ten aanzien van de vennootschapsbelasting en omzetbelasting is in kaart gebracht. De aanbevelingen uit dit rapport zijn besproken en krijgen opvolging.

Samenwerking heeft in 2021 een ander accountantskantoor geselecteerd. Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V. heeft de jaarrekening 2021 gecontroleerd. Hierbij is ook de fiscale positie van Samenwerking beoordeeld waarbij gebleken is dat vanaf 2007 teveel is afgeschreven op de materiële vaste activa. Investerings aan gebouwen (40% van het mutatieonderhoud, individuele renovaties en gebouwgebonden installaties) kunnen sinds 1 januari 2007 worden afgeschreven zolang de boekwaarde van de gebouwen hoger is dan de bodemwaarde. De bodemwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde van de gebouwen.

In de in juni 2007 met de Belastingdienst afgesloten vaststellingsovereenkomst (VSO) zijn andere afspraken opgenomen. Deze worden binnenkort nader besproken met de Belastingdienst. Over de periode 2007 tot en met 2020 is € 6.862.500 teveel aan woningverbeteringen afgeschreven en aan installaties € 225.943. De correctie op deze afschrijvingskosten is overeenkomstig RJ 150 rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen van 2020.

Als gevolg van afschrijvingen die gedaan zijn in de jaren 2016 tot en met 2020 terwijl de bodemwaarde in die jaren hoger was dan de boekwaarde van de betreffende gebouwen, bestaat het risico dat de aangiftes vennootschapsbelasting herzien worden. Of de aangiftes vennootschapsbelasting daadwerkelijk herzien moeten worden is onzeker, mede gezien de in 2007 met de Belastingdienst afgesloten vaststellingsovereenkomst en de daarin gemaakte afspraken. Hierover zal Samenwerking het gesprek aangaan met de Belastingdienst.

Vergelijking resultaat 2021 met begroting 2021

BATEN	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Vershil
Huuropbrengsten inclusief derving	€ 9.913.893	€ 9.859.600	€ 54.293
Opbrengsten servicecontracten en overige exploitatiebaten	€ 345.253	€ 303.300	€ 41.953
Verenigingsopbrengsten	€ 112.800	€ 114.600	€ -1.800
Totaal	€ 10.371.946	€ 10.277.500	€ 94.446

De huuropbrengsten van de woningen betreffen de theoretische huurinkomsten van alle woningen over het hele jaar, ongeacht of woningen leeg staan of dat een huurder de huur niet betaalt. De financiële gevolgen van leegstand of oninbaarheid worden geadmistreerd onder de post huurderwing.

De huuropbrengsten van woningen bedragen in 2021 € 8.915.799. Dit is € 85.099 hoger dan de begrote netto huren van de woningen (€ 8.830.700). Hierin is de gemiddelde huurverhoging van 1,46% per 1 juli 2021 verwerkt. In de begroting is rekening gehouden met een huurverhoging van 1,5%. Daarnaast worden de huren van verschillende woningen, na mutatie en renovatie, verhoogd naar de streefhuur. De huuropbrengsten van de bedrijfsruimten (€ 623.219) zijn € 26.919 hoger dan begroot (€ 596.300) onder andere doordat voor de bedrijfsruimte aan de J.M. Coenenstraat 4C met terugwerkende kracht tot januari 2019 € 11.402 huur gefactureerd is.

De huurderwing woningen en bedrijfsruimten bedraagt € 182.212 en overschrijdt daarmee de

begroting met € 34.112. Dit komt doordat de leegstand, door het hoge aantal mutaties en door het aanhouden van de stiltewoningen, hoger is dan gebruikelijk.

De opbrengsten van de servicecontracten zijn in 2021 € 345.253 en € 41.953 hoger dan begroot. Ze liggen hiermee in lijn met de kosten van de servicecontracten (€ 319.164) plus een deel van de afschrijvingskosten van zonnepanelen en kosten voor het schoonmaken van cv-installaties die verantwoord zijn onder contractonderhoud.

De contributies 2021 bedragen € 115.846 en zijn te splitsen in 3.195 leden, niet zijnde huurders die jaarlijks € 35 betalen plus 82 leden die voor € 50 ook een abonnement woningzoekende betalen, waarvoor ze de informatie over het aanbod schriftelijk ontvangen. Het verschil van € 79 betreft een terugbetaling van teveel betaalde contributie in het verleden.

LASTEN	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Vershil
Salariskosten	€ 787.946	€ 767.100	€ -20.846
Algemene beheer- en kantoorkosten	€ 733.627	€ 735.000	€ 1.373
Afschrijvingskosten vaste activa	€ 470.473	€ 1.279.600	€ 809.127
Onderhoudslasten	€ 5.266.168	€ 5.659.700	€ 393.532
Lasten servicecontracten	€ 319.164	€ 320.000	€ 836
Onroerende zaakbelasting	€ 288.243	€ 250.000	€ -38.243
Rioolrecht, reiniging, waterschap	€ 234.913	€ 235.000	€ 87
Overige exploitatielasten	€ 187.961	€ 119.800	€ -68.161
Totaal	€ 8.288.495	€ 9.366.200	€ 1.077.705

De personeelskosten bedragen in 2021 € 787.946 en zijn € 20.846 hoger dan begroot. Een reden van de overschrijding is dat twee dienstverbanden wat uren betreft zijn uitgebreid, er meer-uren zijn uitbetaald en dat de stand van de uitstaande verlofuren, die gepassiveerd wordt, met € 5.628 is toegenomen. In augustus is het team versterkt met een beleidsmedewerker verenigingszaken. De kosten voor deze medewerker zijn niet begroot.

De algemene beheer- en kantoorkosten zijn nagenoeg als begroot. Toch wijken de afzonderlijke posten behoorlijk af. De advieskosten van de Commissie van

Wijzen, governance en statuten bedragen € 138.790 en overstijgen de begroting met € 58.790. De kosten bestuur, ledenraad en (B) AV zijn in 2021 € 124.042, een overschrijding van de begroting met € 59.042. Het organiseren van de BAV van 1 november 2021 heeft € 61.810 gekost. Deze overschrijdingen zijn gecompenseerd doordat de kosten van automatisering, huisvesting, adviezen personeelszaken en kantoorbenodigdheden in 2021 € 98.814 lager zijn dan begroot.

De afschrijvingen bedragen over 2021 € 470.473. Begroot is een bedrag van € 1.279.600. De werkelijke kosten zijn dus € 809.127 lager. Het afschrijven van woning-

verbeteringen (40% van het mutatieonderhoud) is niet mogelijk doordat de bodemwaarden (WOZ-waarde) van de gebouwen aanzienlijk hoger liggen dan de boekwaarden.

Gemeente Amsterdam heeft de WOZ-waarde van de woningen met peildatum 1 januari 2020 naar beneden bijgesteld van € 642.349.000 naar € 623.375.000. Het OZB-tarief is echter verhoogd, waardoor de onroerendezaakbelasting 2021 € 288.243 bedraagt. Dit is € 38.243

hoger dan begroot.

De overige exploitatielasten zijn in 2021 € 187.961, € 68.161 hoger dan begroot. Groenonderhoud maakt onderdeel uit van deze kostenpost (zie pagina 21). Andere overige exploitatielasten betreffen de erfpachtcanon van de Beethovenstraat, onderzoek en verwijderen van asbest, schoonmaken van woningen na renovatie, verwijderen van graffiti en afvoer vuil.

ONDERHOUDSLASTEN	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Vershil
Planmatig onderhoud (dotatie VSO)	€ 2.955.690	€ 2.950.600	€ -5.090
Mutatieonderhoud (60%)	€ 1.360.679	€ 1.407.300	€ 46.621
Loden leidingen	€ 62.884	€ 525.000	€ 462.116
Reparatieonderhoud	€ 778.257	€ 638.200	€ -140.057
Contractonderhoud	€ 108.658	€ 138.600	€ 29.942
Totaal	€ 5.266.168	€ 5.659.700	€ 393.532

De dotatie aan de egaliseringsreserve planmatig onderhoud loopt, conform de afspraak met de belastingdienst, jaarlijks op met € 100.000 en bedraagt in 2021 € 2.800.000. Daarnaast wordt een inflatie berekend van 2% van de stand van de egaliseringsreserve aan het begin van het boekjaar. Deze inflatiecorrectie bedraagt in 2021 € 155.690 en wordt ook toegevoegd aan de reserve. De werkelijke uitgaven aan planmatig onderhoud bedragen € 1.846.633. Deze kosten zijn zichtbaar in het kasstroomoverzicht over 2021.

is in de begroting 2021 € 500.000 opgenomen. Daarnaast is € 25.000 begroot voor externe projectleiding. Van deze budgetten is in 2021 € 62.884 uitgegeven aan metingen en inspecties. Het project wordt in 2022 voortgezet.

De kosten van reparatieonderhoud bedragen in 2021 € 778.257 en zijn hiermee € 140.057 hoger dan begroot. De reden van deze stijging is de vervanging van de riolering van de Gerard Terborgstraat 44-46 ad € 174.300.

De kosten van mutatieonderhoud zijn € 46.621 lager dan begroot. In 2021 zijn 35 woningen opnieuw verhuurd en per 31 december 2021 staan 11 woningen leeg. In totaal is in 2021 € 2.267.798 besteed aan mutatieonderhoud, € 1.360.679 ten laste van het resultaat en € 907.119 is geactiveerd.

Voor het uitvoeren van de metingen en het eventueel vervangen van de loden leidingen

Vergelijking resultaat 2021 met jaarrekening 2020

BATEN	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020	Vershil
Huuropbrengsten inclusief derving	€ 9.913.893	€ 9.623.449	€ 290.444
Opbrengsten servicecontracten en overige exploitatiebaten	€ 345.253	€ 328.174	€ 17.079
Verenigingsopbrengsten	€ 112.800	€ 117.749	€ -4.949
Totaal	€ 10.371.946	€ 10.069.372	€ 302.574

De huuropbrengsten 2021 bedragen € 10.110.263, de huurderiving (vanwege leegstand en oninbaarheid) bedraagt € 182.212 (in 2020 € 9.834.769 versus € 203.678). De huurderiving 2021 is daarmee 1,8% van de netto huuropbrengst, terwijl de huurderiving 2020 2,1% bedroeg. Vergeleken met de netto huuropbrengst van de woningen in 2020 (€ 8.681.533) is de netto huuropbrengst van de woningen in 2021 (€ 8.915.799) gemiddeld gestegen met 2,7%. Naast de jaarlijkse huurverhoging is deze stijging het gevolg van huurverhogingen na renovatie van een woning.

De opbrengsten servicecontracten (exclusief overige exploitatiebaten) bedragen in 2021 € 345.253. In 2020 was dit € 328.174, een verschil van € 17.079. De lasten van de servicekosten die tegenover de opbrengsten staan,

zijn in 2021 € 319.164 en in 2020 € 285.183. De afschrijvingskosten van de zonnepanelen (€ 44.300 in 2021), waarvoor sommige huurders een bijdrage betalen, worden niet bij deze lasten gerekend, maar bij de 'afschrijvingskosten vaste activa' verantwoord.

De verenigingsopbrengsten 2021 zijn lager dan vorig jaar omdat het aantal leden afneemt. Het aantal leden dat contributie betaalt (leden niet-huurders) was in 2021 3.195 en in 2020 3.238. De contributieopbrengsten, een belangrijk onderdeel van de verenigingsopbrengsten, bedragen in 2021 € 111.825 en in 2020 € 113.330. Als oninbare verenigingsopbrengsten is in 2021 € 3.446 afgeboekt en in 2020 € 1.361.

LASTEN	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020	Vershil
Salariskosten	€ 787.946	€ 725.447	€ -62.499
Algemene beheer- en kantoorkosten	€ 733.627	€ 721.952	€ -11.675
Afschrijvingskosten vaste activa	€ 470.473	€ 1.255.786	€ 785.313
Onderhoudslasten	€ 5.266.168	€ 5.315.271	€ 49.103
Lasten servicecontracten	€ 319.164	€ 285.183	€ -33.981
Onroerende zaakbelasting	€ 288.243	€ 243.254	€ -44.989
Rioolrecht, reiniging, waterschap	€ 234.913	€ 222.005	€ -12.908
Overige exploitatielasten	€ 187.961	€ 100.732	€ -87.229
Totaal	€ 8.288.495	€ 8.869.630	€ 581.135

De salariskosten 2021 zijn € 62.499 hoger dan in 2020. Dit is het gevolg van het aannemen van een beleidsmedewerker verenigingszaken, het uitbreiden van de dienstverbanden van de medewerkers financiën, het uitbetalen van gewerkte meer-uren en een hogere reservering van verlofuren ultimo 2021.

De algemene beheer- en kantoorkosten bedragen in 2021 € 733.627 en zijn nagenoeg gelijk aan die van vorig jaar (€ 721.952).

De afschrijvingskosten op de materiële vaste activa zijn € 785.313 lager dan in 2020, omdat niet langer wordt afgeschreven op gebouwverbeteringen omdat de bodemwaarde hoger is dan de boekwaarde.

De overige exploitatielasten 2021, bestaande uit onderhoud tuinen, erfpachtcanon Beethovenstraat, verzekeringen, afschrijving lening Atal en overige kosten ten behoeve

van de exploitatie van de complexen, zijn € 87.229 hoger dan in 2020. Dit komt met name door de hogere kosten voor groenonderhoud (€ 79.634 in 2021 en € 15.390 in 2020). Met onderhoudsbedrijf Donkergroen is voor 2021 een opdracht voor het totale groenonderhoud afgesproken en zijn in 2021 nog kosten uit boekjaar 2020 gefactureerd. De gemeente Amsterdam heeft in 2021 € 13.350 bijgedragen voor het onderhoud van gemeentelijke tuinen.

De onderhoudslasten zijn in 2021 € 49.103 lager dan in boekjaar 2020. De uitsplitsing is als volgt (zie hiernaast):

ONDERHOUDSLASTEN	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020	Vershil
Planmatig onderhoud (dotatie VSO)	€ 2.955.690	€ 2.878.060	€ -77.630
Mutatieonderhoud (60%)	€ 1.360.679	€ 1.703.802	€ 343.123
Loden leidingen	€ 62.884	€ 0	€ -65.884
Reparatieonderhoud	€ 778.257	€ 648.826	€ -129.431
Contractonderhoud	€ 108.658	€ 84.583	€ -24.075
Totaal	€ 5.266.168	€ 5.315.271	€ 49.103

De dotatie voor planmatig onderhoud loopt, conform de afspraak met de belastingdienst, jaarlijks met € 100.000 op en bedraagt in 2021 € 2.800.000. Daarnaast wordt een inflatiecorrectie berekend van 2% van de stand van de egaliseringsreserve planmatig onderhoud aan het begin van het jaar. Deze inflatiecorrectie bedraagt in 2021 € 155.690 en is daarmee € 22.370 lager dan in 2020, omdat de egaliseringsreserve in 2020 is afgenomen. De werkelijke kosten van planmatig onderhoud bedragen in 2021 € 1.846.633 en in 2020 € 3.996.652. De details van deze bedragen zijn terug te vinden in de toelichting op de balans in de jaarrekening (post 8.1).

De kosten van mutatieonderhoud zijn ten opzichte van 2020 afgenomen met € 343.123, omdat veel uitgaven van mutatieonderhoud aan woningen die in 2021 zijn verhuurd, in boekjaar 2020 zijn verantwoord.

De kosten voor reparatieonderhoud 2021 ad € 778.257 zijn € 129.431 hoger dan de vergelijkbare kosten van reparatieonderhoud in 2020.

Vennootschapsbelasting

Het resultaat 2021 voor belastingen volgens de winst- en verliesrekening bedraagt € 2.031.884. Hierover wordt, behoudens de bijdragen verhuizingen binnen de vereniging van in totaal € 400, vennootschapsbelasting afgedragen.

Het belastbaar bedrag bedraagt € 2.031.484. Over een belastbaar bedrag tot € 245.000 wordt 15% vennootschapsbelasting afgedragen, het tarief vanaf € 245.000 is 25%. De vennootschapsbelasting 2021 is berekend op € 483.372. In 2021 zijn al voorschotten ad € 459.421 betaald, zodat nog een bedrag van € 23.951 afgedragen moet worden.

Kasstromen en liquiditeit

In 2021 zijn de liquide middelen toegenomen van € 9.362.588 op 1 januari naar € 10.577.528 op 31 december. Een stijging van € 1.214.940. In 2020 was dit een afname van € 640.779.

Het kasstroomoverzicht maakt de verschillende geldstromen in 2021 inzichtelijk. De grote verschillen met de winst- en verliesrekening 2021 betreffen de kosten van planmatig onderhoud en de investeringen in materiële vaste activa.

In de winst- en verliesrekening worden niet de werkelijk bestede kosten van planmatig onderhoud opgenomen, maar de met de belastingdienst overeengekomen dotatie (inclusief inflatiecorrectie). Daarnaast worden in de winst- en verliesrekening afschrijvingskosten van materiële vaste activa opgenomen, terwijl in het kasstroomoverzicht de feitelijke uitgaven van investeringen worden weergegeven.

Waar het kasstroomoverzicht nog verder verschilt van de winst- en verliesrekening, zijn de veranderingen in balansposten tussen begin en einde van het boekjaar, de zogenaamde mutaties in het werkkapitaal.

Het verschil tussen de winst- en verliesrekening 2021 en het kasstroomoverzicht 2021 is als volgt samen te vatten (zie volgende pagina):

Van resultaat naar mutatie liquide middelen

Resultaat 2021		€ 1.548.512
Werkelijke kosten planmatig onderhoud	€ -1.846.633	
Dotatie planmatig onderhoud	<u>€ 2.955.690</u>	
		<u>€ 1.109.057</u>
		€ 2.657.569
Investerings materiële vaste activa	€ -1.126.274	
Afschrijvingskosten vaste activa	<u>€ 470.473</u>	
		<u>€ -655.801</u>
		€ 2.001.768
Mutaties in balansposten		<u>€ -786.828</u>
Mutatie in liquide middelen 2021		€ 1.214.940



Jaarrekening over boekjaar 2021

BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (NA RESULTAATBESTEMMING)

		31/12/2021	31/12/2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa	2		
Gebouwen en grond	2.1	12.557.281	12.557.281
Inpandige verbouwingen	2.2	15.351.544	14.348.749
Conversie en afkoop erfpacht	2.3	3.527.996	3.739.114
Installaties en overige bedrijfsmiddelen	2.4	2.120.890	2.256.766
		<u>33.557.711</u>	<u>32.901.910</u>
Financiële vaste activa	3		
Leningen u/g	3.1	100.800	111.800
		<u>100.800</u>	<u>111.800</u>
Totaal vaste activa		<u>33.658.511</u>	<u>33.013.710</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Vorraad	4.1	28.631	25.623
		<u>28.631</u>	<u>25.623</u>
Vorderingen	5		
Debiteuren	5.1	58.353	78.668
Belastingen	5.2	0	51.426
Overige vorderingen	5.3	35.596	103.370
		<u>93.949</u>	<u>233.464</u>
Liquide middelen	6		
Liquide middelen	6.1	10.577.528	9.362.588
		<u>10.577.528</u>	<u>9.362.588</u>
Totaal vlottende activa		<u>10.700.107</u>	<u>9.621.675</u>
TOTAAL		<u>44.358.618</u>	<u>42.635.385</u>

		31/12/2021	31/12/2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	7		
Ledenkapitaal	7.1	3.783.403	3.753.664
Statutaire reserve	7.2	3.153.563	2.998.711
Overige reserve	7.3	26.601.282	25.207.621
		<u>33.538.247</u>	<u>31.959.996</u>
Voorzeningen	8		
Egalisatiereserve planmatig onderhoud	8.1	8.893.355	7.784.298
Fonds glasschade	8.2	96.842	102.562
Mutatiefonds Het Nieuwe Huis	8.3	36.489	47.493
		<u>9.026.686</u>	<u>7.934.353</u>
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	804.653	837.171
		<u>804.653</u>	<u>837.171</u>
Kortlopende schulden	10		
Crediteuren	10.1	188.979	1.125.501
Belastingen	10.2	548.847	563.098
Overige kortlopende schulden	10.3	251.206	215.266
		<u>989.032</u>	<u>1.903.865</u>
TOTAAL		<u><u>44.358.618</u></u>	<u><u>42.635.385</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

		Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
		€	€	€
Baten				
Huuropbrengsten	11	10.110.263	10.009.700	9.834.769
Huurderving	12	-196.370	-150.100	-211.320
Opbrengsten servicecontracten en overige baten	13	345.253	303.300	328.174
Verenigingsopbrengsten	14	112.800	114.600	117.749
Totale baten		10.371.946	10.277.500	10.069.372
Lasten				
Salariskosten	15	-787.946	-767.100	-725.447
Algemene beheer- en kantoorkosten	16	-733.627	-735.000	-721.952
Afschrijvingen materiële vaste activa	17	-470.473	-1.279.600	-1.255.786
Onderhoudslasten	18	-5.266.167	-5.659.700	-5.315.270
Lasten servicecontracten	19	-319.164	-320.000	-285.183
Onroerende zaakbelasting	20	-288.243	-250.000	-243.254
Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelastingen	21	-234.913	-235.000	-222.005
Overige exploitatielasten	22	-187.961	-119.800	-100.732
Totale lasten		-8.288.495	-9.366.200	-8.869.630
Resultaat		2.083.451	911.300	1.199.743
Financiële baten en lasten				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	0	0	654
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-51.566	-46.000	-48.387
Totale financiële baten en lasten		-51.566	-46.000	-47.733
Resultaat voor belastingen		2.031.884	865.300	1.152.009
Vennootschapsbelasting	25	-483.372	-191.800	-344.697
Resultaat na belastingen		1.548.512	673.500	807.312

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

	2021	2020
Operationele kasstroom		
Huren		
- Huuropbrengsten woningen	8.915.799	8.681.533
- Huuropbrengsten "Het Nieuwe Huis"	571.245	557.385
- Huuropbrengsten bedrijfsruimten en winkels	623.219	595.851
- Huurderving	-196.370	-211.320
Totaal huren	9.913.893	9.623.449
Opbrengsten servicecontracten	345.253	328.174
Verenigingsopbrengsten	112.800	117.749
Dotatie Mutatiefonds Het Nieuwe Huis	40.000	40.000
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	654
Saldo ingaande kasstromen	10.411.946	10.110.027
Personeelskosten	-787.946	-725.447
Algemene beheer- en kantoorkosten	-733.627	-721.952
Onderhoudslasten		
- Planmatig onderhoud	-1.846.633	-3.996.652
- Mutatieonderhoud	-1.360.679	-1.703.802
- Contractonderhoud	-108.659	-84.583
- Loden leidingen	-62.884	0
- Reparatieonderhoud	-778.257	-648.826
- Uitgevoerd onderhoud Fonds glasschade	-5.720	-5.254
- Uitgevoerd onderhoud Mutatiefonds Het Nieuwe Huis	-51.004	-22.662
Totaal onderhoudslasten	-4.213.835	-6.461.778
Lasten servicecontracten	-319.164	-285.183
Onroerende Zaakbelasting	-288.243	-243.254
Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelastingen	-234.913	-222.005
Overige bedrijfslasten	-176.961	-89.732
Rentelasten en soortgelijke kosten	-51.566	-48.387
Vennootschapsbelasting	-483.372	-344.697
Mutaties in werkkapitaal		
Vorraden en vorderingen	136.508	-58.474
Kortlopende schulden	-926.331	234.790
Saldo uitgaande kasstromen	-8.079.450	-8.966.120
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.332.495	1.143.907

	2021	2020
	€	€
Investeringskasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegheden		
- <i>Inpandige verbouwingen</i>	-1.002.795	-1.248.884
- <i>Installaties</i>	-123.479	-318.950
	-1.126.274	-1.567.834
Saldo uitgaande kasstromen	-1.126.274	-1.567.834
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.126.274	-1.567.834
Financieringskasstromen		
Aflossing lening u/g	11.000	11.000
Stortingen in ledenkapitaal	119.994	82.732
Saldo ingaande kasstromen	130.994	93.732
Aflossing bestaande lening portefeuille	-32.020	-31.550
Uitbetaald ledenkapitaal	-90.255	-108.940
Uitkering rente aan leden voorgaand boekjaar	0	-170.094
Saldo uitgaande kasstromen	-122.275	-310.584
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.719	-216.852
Totaal kasstromen	1.214.940	-640.779
Stand liquide middelen per 1 januari	9.362.588	10.003.367
Mutatie liquide middelen boekjaar	1.214.940	-640.779
Stand liquide middelen per 31 december	10.577.528	9.362.588

ALGEMENE TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Foutherstel

Uit een recente beoordeling van de fiscale positie van Samenwerking is gebleken dat vanaf 2007 teveel is afgeschreven op de materiële vaste activa. Investerings aan gebouwen (individuele renovaties, 40% van het mutatieonderhoud en gebouwgebonden installaties) kunnen sinds begin 2007 worden afgeschreven zolang de boekwaarde van de gebouwen hoger is dan de bodemwaarde. De bodemwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde van de gebouwen. In de in juni 2007 met de Belastingdienst afgesloten vaststellingsovereenkomst (VSO) zijn andere afspraken opgenomen. Deze worden binnenkort nader besproken met de Belastingdienst. In deze jaarrekening worden de te hoge afschrijvingen gecorrigeerd. Dit wordt geclassificeerd als een materiële fout. Over de periode 2007 tot en met 2020 is € 6.862.500 teveel aan woningverbeteringen afgeschreven en aan installaties € 225.943. De correctie op de afschrijvingskosten is overeenkomstig RJ 150 rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen van 2020.

Invloed foutherstel op statutaire reserve

Statutaire reserve 31 december 2019	€ 2.209.136
Foutherstel 31 december 2019 (jaren 2007 t/m 2019)	€ 637.360
<hr/>	
Statutaire reserve 31 december 2020	€ 2.846.496
Resultaat 2020 (gecorrigeerd)	€ 152.215
<hr/>	
Statutaire reserve 31 december 2020 (gecorrigeerd)	€ 2.998.712
Resultaat 2021	€ 154.851
<hr/>	
Statutaire reserve 31 december 2021	€ 3.153.563

Invloed foutherstel op overige reserves

Overige reserves 31 december 2019	€ 18.101.441
Foutherstel 31 december 2019 (jaren 2007 t/m 2019)	€ 5.736.241
<hr/>	
Overige reserves 31 december 2020	€ 23.837.682
Resultaat 2020 (gecorrigeerd)	€ 1.369.939
<hr/>	
Overige reserves 31 december 2020 (gecorrigeerd)	€ 25.207.621
Resultaat 2021	€ 1.393.661
<hr/>	
Overige reserves 31 december 2021	€ 26.601.282

Het cumulatieve effect van het foutherstel op de gerapporteerde reserves van het voorgaande boekjaar, 2020 ad € 21.117.889, bedraagt € 7.088.443. Het effect van het foutherstel op het gerapporteerde resultaat van het voorgaande boekjaar, 2020 ad € 807.312, bedraagt € 714.842.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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

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.

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.

Algemeen

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de vereniging 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 de 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 lasten worden in het algemeen toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

2. 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.

2.1 Gebouwen en grond

Op grond wordt niet afgeschreven. Op gebouwen wordt tot 100% van de WOZ waarde afgeschreven. De afschrijving op gebouwen geschiedt op lineaire basis in 50 jaar.

2.2 Inpandige verbouwingen

Op de geactiveerde kosten van het mutatieonderhoud wordt tot 100% van de WOZ waarde afgeschreven. De afschrijving op het geactiveerde gedeelte van het mutatieonderhoud geschiedt op lineaire basis in 20 jaar.

2.3 Conversie en afkoop erfpacht

Het recht op tijdelijke erfpacht is in 1988 geconverteerd in het recht op voortdurende erfpacht. De erfpacht is tot en met 15 september 2038 afgekocht; de afkoop en conversiekosten worden gedurende 50 jaar lineair afgeschreven. Voor het complex Beethovenstraat geldt een ander erfpachtcontract, dat loopt tot en met 30 november 2053. Hiervoor wordt een jaarlijkse erfpacht-canon betaald.

2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen

De afschrijving geschiedt op lineaire basis voor de cv-installaties in 10 jaar en verbouwingen kantoor en zonnepanelen in 20 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde. Op gebouwgebonden installaties, zoals brandwerende voorzieningen en liftinstallaties, wordt tot 100% van de WOZ waarde afgeschreven. Deze afschrijvingen geschieden op lineaire basis in 10 respectievelijk 20 jaar.

3. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan voornamelijk uit langlopende vorderingen met een looptijd langer dan een jaar zoals leningen, vorderingen en vooruitbetalingen aan externe partijen.

4. Voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen.

5. Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, eventueel onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

7. 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.

8. Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden **en**
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt **en**
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

8.1 Egalisatiereserve planmatig onderhoud

De egalisatiereserve planmatig onderhoud heeft als doel de lasten van planmatig onderhoud gelijkmatig over een aantal jaren te verdelen. De egalisatiereserve wordt gevoed op basis van een in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst overeengekomen jaarlijkse dotatie. Deze jaarlijkse dotatie is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsbegroting die is opgesteld voor een periode van 25 jaar. De daadwerkelijke uitgaven aan planmatig onderhoud worden in mindering gebracht op de egalisatiereserve.

9. Langlopende schulden en overlopende passiva

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 opbrengsten of kosten.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Als huuropbrengst is verantwoord de theoretische opbrengst bij volledige verhuur van het onroerend goed onder aftrek van de huurderving. De huuropbrengsten bestaan uit de netto huren, vermeerderd met vergoedingen voor water, stookkosten, schoonmaken trappenhuizen, energie en onderhoudsabonnement liften.

Opbrengsten en lasten worden in het algemeen toegerekend aan de boekjaren waarop deze betrekking hebben.

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.

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



TOELICHTING OP DE BALANS

2. Materiële vaste activa

	2.1 Gebouwen en grond	2.2 Inpandige verbou- wingen	2.3 Conversie en afkoop erfpacht	2.4 Installaties en overige bedrijfs- middelen	Totaal materiële vaste activa
	€	€	€	€	€
Stand per 31 december 2020					
Aanschaffingskosten	17.436.856	16.205.438	10.406.454	7.354.952	51.403.700
Afschrijvingen	-5.054.120	-8.544.644	-6.667.340	-5.324.129	-25.590.233
Correctie afschrijvingen als gevolg van fouterstel (zie pagina 36)	174.545	6.687.955	0	225.943	7.088.443
Boekwaarde per 31 december 2020	12.557.281	14.348.749	3.739.114	2.256.766	32.901.910
Stand per 1 januari 2021					
Aanschaffingskosten	17.436.856	16.205.438	10.406.454	7.354.952	51.403.700
Afschrijvingen	-4.879.575	-1.856.689	-6.667.340	-5.098.186	-18.501.790
Boekwaarde per 1 januari 2021	12.557.281	14.348.749	3.739.114	2.256.766	32.901.910
Mutaties:					
Investeringskosten	0	1.002.795	0	123.479	1.126.274
Afschrijvingen	0	0	-211.118	-259.355	-470.473
Saldo mutaties	0	1.002.795	-211.118	-135.876	655.801
Stand per 31 december 2021					
Aanschaffingskosten	17.436.856	17.208.233	10.406.454	7.478.431	52.529.974
Afschrijvingen	-4.879.575	-1.856.689	-6.878.458	-5.357.541	-18.972.263
Boekwaarde per 31 december 2021	12.557.281	15.351.544	3.527.996	2.120.890	33.557.711

2.1 Gebouwen en grond

In 2021 heeft hertaxatie door Gemeente Amsterdam van alle woningen voor de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ) plaatsgevonden. De 'economische' waarde op basis van deze WOZ op

waardepeildatum 1 januari 2021 bedraagt € 694 mln. (peildatum 1 januari 2020 € 623 mln.).
Gezien de verhuurde staat van de woningen is de marktwaarde lager.

2.2 Inpandige verbouwingen

De investeringen bij inpandige verbouwingen ad € 1.002.795 bestaan uit de activering van het in 2021 uitgevoerde mutatieonderhoud (€ 907.119) en individuele renovaties van voornamelijk keukens en badkamers in een viertal woningen (€ 95.676).

2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Centrale verwarming	928.265	1.074.722
Zonnepanelen	479.158	523.458
Brandwerende voorzieningen en installaties "Het Nieuwe Huis"	314.537	256.933
Liften	336.389	336.389
Isolatieglas	43.697	43.697
Verbouwing kantoor	18.844	21.567
Totaal	<u>2.120.890</u>	<u>2.256.766</u>

De investeringen 2021 in installaties betreffen:

	€
Collectieve dakventilatoren Het Nieuwe Huis	56.390
Centrale verwarmingsinstallaties	23.865
Tapwatervoorziening Het Nieuwe Huis	17.215
Brandwerende voorzieningen en branddetectie	15.125
Kanaalverwarming en luchtverdeling	10.884
	<u>123.479</u>

3. Financiële vaste activa

3.1 Financiële vaste activa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Het verloop van de lening u/g is als volgt:		
Oorspronkelijk leenbedrag aan Atal MDC	220.000	220.000
Af: cumulatieve aflossing t/m vorig jaar	-108.200	-97.200
Af: aflossing lening huidig jaar	-11.000	-11.000
Totaal	<u>100.800</u>	<u>111.800</u>

Deze lening u/g betreft een met Atal MDC overeengekomen investeringsbijdrage ad € 220.000 die in maart 2011 is uitbetaald en in 20 jaar als exploitatielast wordt verantwoord.

4. Voorraden

4.1 Voorraad

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	25.623	24.121
Toegevoegd aan de voorraad	61.775	54.107
Gebruikt uit de voorraad	-58.767	-52.605
Voorraad per 31 december	<u>28.631</u>	<u>25.623</u>

De voorraad betreft ingekochte artikelen als hout, sloten, verlichting, badkamer- en keukengarnituur en andere technische materialen die per 31 december 2021 op voorraad lagen.

5. Vorderingen

5.1 Debiteuren

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Achterstanden huren	58.341	70.721
Achterstanden leden	12	7.948
Totaal	<u>58.353</u>	<u>78.668</u>

De huurachterstanden worden tegen nominale waarde opgenomen. De huurvoorstanden staan vermeld onder de kortlopende schulden bij vooruitontvangen huren. De achterstanden van leden betreffen per 31 december 2021 € 12 contributieachterstanden (31-12-2020: € 7.948) en geen nog te storten aandelenbedragen (31-12-2020: nihil).

5.2 Belastingen

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting 2019 en 2020	0	51.426
Totaal	<u>0</u>	<u>51.426</u>

5.3 Overige vorderingen en overlopende activa

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Afrekening servicekosten	15.316	0
Vooruitbetaalde verzekeringen	12.076	6.634
Bijdrage Het Nieuwe Huis inzake water en vervanging tapwatervoorziening	0	65.208
Vorderingen op leveranciers (credit-facturen)	0	23.208
Overige vorderingen en overlopende activa	8.204	8.320
Totaal	<u>35.596</u>	<u>103.370</u>

6. Liquide middelen

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
ABN-AMRO Bank	5.852.515	4.779.585
ASN Bank	2.489.956	2.503.297
ING Bank	2.235.057	2.079.705
Totaal	<u>10.577.528</u>	<u>9.362.588</u>

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

7. Eigen vermogen

7.1 Ledenkapitaal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Ledenkapitaal per 1 januari	3.753.664	3.779.872
Stortingen door leden	119.994	82.732
Uitbetaald kapitaal aan leden en uitgetreden leden	-90.255	-108.940
Ledenkapitaal per 31 december	<u>3.783.403</u>	<u>3.753.664</u>

7.2 Statutaire Reserve

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	2.998.711	2.209.136
Correctie als gevolg van fouterstel (zie pagina 36)	0	708.844
Toevoeging 10% conform artikel 46 van de Statuten	154.851	80.731
Stand per 31 december	<u>3.153.563</u>	<u>2.998.711</u>

7.3 Overige reserves

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand extra reservefonds per 1 januari	25.207.621	18.101.441
Correctie als gevolg van fouterstel (zie pagina 36)	0	6.379.599
Toevoeging conform artikel 46 van de statuten	1.393.661	726.581
Stand per 31 december	<u>26.601.282</u>	<u>25.207.621</u>

8. Voorzieningen

De voorzieningen zijn gebaseerd op verplichtingen of kosten die redelijkerwijs zijn in te schatten of gevormd zijn voor een gelijkmatige verdeling van de lasten over een groot aantal jaren. De jaarlijkse dotatie aan de egalisatiereserve planmatig onderhoud vloeit voort uit de afspraak met de Belastingdienst. Deze afspraak is gebaseerd op de meerjarenbegroting planmatig onderhoud die is opgesteld in 2014.

8.1 Egalisatiereserve planmatig onderhoud

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	7.784.298	8.902.890
Uitgevoerd onderhoud	-1.846.633	-3.996.652
Nominale dotatie	2.800.000	2.700.000
Inflatiecorrectie	155.690	178.060
Stand per 31 december	<u>8.893.355</u>	<u>7.784.298</u>

Toelichting uitgevoerd planmatig onderhoud (zie jaarverslag):

	2021	2020
	€	€
Complex 2 - Renovatie schoorstenen, vervanging dakbedekking en dakranden, aanbrengen valbeveiliging dak	-115.694	0
Complex 4 - Vervanging dak, dakranden, lichtkoepel en renovatie schoorstenen	0	-175.068
Complex 6 - Houtrotherstel, schilderwerk, metsel- en voegwerkherstel, schoorstenen en dakgoten	0	-1.297.980
Complex 7 - Houtrotherstel, schilderwerk, metsel- en voegwerkherstel, vervangen kozijnen, binnenriolering, zolderherstel, zwam- en schimmelbestrijding kruipruimte	-140.249	-2.071.039
Complex 9 - Houtrotherstel, schilderwerk, metsel- en voegwerkherstel, vervangen kozijnen, zolderherstel	-1.369.484	0
Complex 10 - Houtrotherstel, schilder- en metselwerk, dakgoten	0	-368.957
Complex 11 - Vervangen kozijnen, onderhoud dak en vervangen lichtkoepels	-45.522	0
Complex 12 - Binnenriolering en vuilwaterpomp vervangen	0	-12.100
Complex 16 - Renovatie trappen, dakbedekking	-96.803	0
Complex 17 - Renovatie trappen, vervangen voeg- en metselwerk, buitenschilderwerk	-61.941	-71.508
Complex 20 - Vervanging coating terras en herstraten	-16.940	0
Totaal uitgevoerd planmatig onderhoud	-1.846.633	-3.996.652

8.2 Fonds glasschade

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	102.562	107.816
Uitgevoerd onderhoud	-5.720	-5.254
Dotatie	0	0
Stand per 31 december	96.842	102.562

Het Fonds glasschade wordt gebruikt voor het betalen van breuk van binnen- en buitenglas. Het risico van deze breuk is voor rekening van de huurder. Omdat het fonds voldoende groot is, wordt in 2021 geen vergoeding gevraagd aan de huurders (in 2020 is ook geen vergoeding gevraagd).

8.3 Mutatiefonds Het Nieuwe Huis

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	47.493	30.155
Uitgevoerd onderhoud	-51.004	-22.662
Dotatie	40.000	40.000
Stand per 31 december	36.489	47.493

Met Coöperatieve Woonvereniging "Het Nieuwe Huis" is overeengekomen dat Samenwerking in de periode 2018 tot en met 2023 jaarlijks een bedrag van € 40.000 van Het Nieuwe Huis ontvangt dat uitsluitend aangewend zal worden om werkzaamheden uit te voeren voor noodzakelijk mutatie-onderhoud aan de appartementen die verhuurd zijn aan Het Nieuwe Huis.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	31/12/2021	31/12/2020
	€	€
Het verloop van de lening is als volgt:		
Oorspronkelijk leenbedrag Nationaal RestauratieFonds (NRF)	1.376.949	1.376.949
Af: cumulatieve aflossing	-539.791	-507.758
Af: aflossing lening komend jaar	-32.505	-32.020
Totaal	804.653	837.171

Deze lening is in 2013 verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds en heeft een looptijd van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,5% per jaar. Rente en aflossing vindt per maand in gelijke termijnen plaats. Het deel dat binnen één jaar afgelost wordt, is verantwoord onder de kortlopende schulden.

10. Kortlopende schulden

10.1 Crediteuren

	31/12/2021	31/12/2020
	€	€
Schulden aan leveranciers	28.094	390.491
Betalingen onderweg	160.885	735.010
Totaal	188.979	1.125.501

10.2 Belastingen

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Omzetbelasting	261.604	522.330
Vennootschapsbelasting	171.774	0
Waterschapsbelasting	80.000	0
Loonheffing	35.469	40.768
Totaal	<u>548.847</u>	<u>563.098</u>

De post vennootschapsbelasting bestaat uit een te betalen bedrag over 2019 van € 147.823 en een nog te betalen bedrag over 2021 (er is reeds een voorschot van € 459.421 betaald) van € 23.951.

10.3 Overige kortlopende schulden en overlopende passiva

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	€	€
Aflossing lening komend jaar	32.505	32.020
Borgsommen	88.821	76.625
Vakantiedagen	32.326	26.698
Accountant	32.500	15.000
Afdracht vergoeding KPN antennes aan HNH	0	13.906
Pensioenpremies	32.853	12.957
Vooruitontvangen huren en contributies	25.684	11.439
Afrekening servicekosten	0	6.272
Overige kortlopende schulden	6.517	20.349
Totaal	<u>251.206</u>	<u>215.266</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

In 2021 zijn betreffende renovaties van woningen verplichtingen aangegaan die per 31 december 2021 nog niet geheel zijn uitgevoerd. Dit betreft voor Harmoniehof 63 H een bedrag van € 5.346, voor Reijnier Vinkeleskade 2 III € 46.850 en voor Hobbemakade 102 III € 10.000. Deze bedragen zijn inclusief btw.

Met Bonarius is per 1 juli 2020 een contract voor 4 jaar aangegaan voor het onderhoud van cv-ketels. De onderhoudsfrequentie is twee keer per jaar en het overeengekomen bedrag is € 65 per ketel, exclusief btw. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 66.925 (inclusief btw).

Voor liftonderhoud in de complexen 4, 12, 18 en 21 is met Skylift een 3-jarig contract afgesloten dat loopt tot 30 juni 2022. De jaarlijkse verplichting betreft € 16.090 (inclusief btw).

Als gevolg van afschrijvingen die gedaan zijn in de jaren 2016 tot en met 2020 terwijl de bodemwaarde in die jaren hoger was dan de boekwaarden van de betreffende gebouwen, bestaat het risico dat de aangiften vennootschapsbelasting herzien worden. Of de aangiften vennootschapsbelasting daadwerkelijk herzien moeten worden is onzeker, mede gezien de in 2007 met de Belastingdienst afgesloten vaststellingsovereenkomst en de daarin gemaakte afspraken. Hierover zal Samenwerking het gesprek aangaan met de Belastingdienst.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Baten

11. Huuropbrengsten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Netto huren woningen	8.915.799	8.830.700	8.681.533
Netto huren "Het Nieuwe Huis"	571.245	582.700	557.385
Netto huren bedrijfsruimten en winkels	623.219	596.300	595.851
Totaal	10.110.263	10.009.700	9.834.769

De huren bedrijfsruimten en winkels zijn inclusief de huur van een ruimte in De Coenen (€ 11.402) die met terugwerkende kracht per januari 2019 in rekening is gebracht.

12. Huurderving

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Huurderving woningen	-155.891	-133.100	-161.285
Huurderving bedrijfsruimten en winkelpanden	-26.321	-15.000	-42.393
Derving servicecontracten	-14.158	-2.000	-7.641
Totaal	-196.370	-150.100	-211.320

De hogere huurderving van de woningen wordt veroorzaakt doordat o.a. in verband met de Corona-crisis bij een aantal bewoners betalingsproblemen zijn ontstaan. De Corona-crisis is ook debet aan de kwijtschelding en/of opschorting van de betaling van huursommen en service-kosten voor enkele huurders van bedrijfsruimten.

13. Opbrengsten servicecontracten en overige baten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Stookkosten en elektra (o.a. Het Nieuwe Huis)	246.581	230.000	217.190
Schoonmaken trappenhuis	35.807	35.000	34.980
Watergelden	9.998	12.300	17.875
Overige vergoedingen (met name zonnepanelen)	37.014	25.000	36.636
Overige exploitatiebaten	15.853	1.000	21.494
Totaal	345.253	303.300	328.174

De overige exploitatiebaten betreffen grotendeels de vergoedingen voor de KPN antennes op het dak van Het Nieuwe Huis. De helft van deze vergoeding wordt afgedragen aan Het Nieuwe Huis.

14. Verenigingsopbrengsten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Contributies	115.846	117.500	119.010
Oninbare contributies	-3.446	-3.000	-1.361
Bijdragen verhuizen binnen de vereniging	400	0	100
Entreegelden	0	100	0
Totaal	112.800	114.600	117.749

De opbrengsten uit contributies zijn lager doordat het aantal leden dat contributie betaalt (leden niet-huurders) in 2021 is afgenomen van 3.238 naar 3.195 leden. Het contributiebedrag is € 35 per jaar. Daarnaast maken steeds minder leden gebruik van het papieren abonnement woningzoekende voor € 50 per jaar (2021: 82 leden en 2020: 110 leden). De entreegelden zijn nihil als gevolg van de in het voorjaar van 2019 ingestelde ledenstop.

Lasten

15. Salariskosten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Lonen en salarissen	-613.687	-553.400	-556.901
Sociale lasten	-91.417	-94.100	-86.615
Pensioenlasten	-80.916	-99.600	-95.146
Uitkering ziekengelden	29.169	0	34.410
Overige personeelskosten	-31.095	-20.000	-21.195
Totaal	-787.946	-767.100	-725.447

De overige personeelskosten betreffen reis- en thuiswerkvergoedingen, uitbetaalde verlofuren en de toename van de balanspost 'reservering vakantiedagen'.

16. Algemene beheer- en kantoorkosten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Advieskosten leden- en verenigingszaken	-72.410	-95.000	-140.730
Advieskosten gebouwen, erfpacht en WOZ	-72.082	-75.000	-27.409
Advieskosten Commissie van Wijzen, governance en statuten	-138.790	-80.000	-92.025
Kosten bestuur, ledenraad en (B)ALV	-124.042	-65.000	-47.848
Advieskosten personeelszaken	-3.948	-30.000	-34.173
Tijdelijk personeel en werving	-11.102	-15.000	-14.686
Automatiseringskosten, inclusief licenties en website	-116.128	-150.000	-131.386
Huisvestingskosten	-42.441	-57.500	-56.796
Kantoorbenodigdheden	-28.669	-52.500	-46.880
Kosten informatieblad voor leden	-27.122	-35.000	-37.077
Accountantskosten	-42.547	-27.500	-29.040
Overige organisatiekosten	-54.347	-52.500	-63.902
Totaal	-733.627	-735.000	-721.952

Aan de advieskosten Commissie van Wijzen zijn alle kosten betreffende governance en statuten toegevoegd. De kosten bestuur, ledenraad en (B)ALV zijn inclusief het organiseren van de BALV op 1 november 2021. De kosten van deze vergadering zijn in totaal € 61.810. De accountantskosten bestaan uit meerkosten van de jaarrekeningcontrole 2020 (€ 10.047) en een raming van de controle van boekjaar 2021 (€ 32.500).

17. Afschrijvingskosten materiële vaste activa

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Gebouwen en grond	0	0	0
Inpandige verbouwingen	0	-696.000	-656.791
Conversie en afkoop erfpacht	-211.118	-211.100	-211.118
Installaties en overige bedrijfsmiddelen	-259.355	-372.500	-387.877
Totaal	-470.473	-1.279.600	-1.255.786

Op woningverbeteringen, inpandige verbouwingen en installaties die verbonden zijn met de gebouwen wordt niet langer afgeschreven.

18. Onderhoudslasten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Planmatig onderhoud (dotatie en inflatiecorrectie)	-2.955.690	-2.950.600	-2.878.060
Mutatieonderhoud	-1.360.679	-1.407.300	-1.703.802
Loden leidingen	-62.884	-525.000	0
Reparatieonderhoud	-778.257	-638.200	-648.826
Contractonderhoud	-108.659	-138.600	-84.583
Totaal	-5.266.167	-5.659.700	-5.315.270

In 2015 is een nominale dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud van € 2.200.000 in overleg met de Belastingdienst overeengekomen en in een overeenkomst vastgelegd. Voor de jaren daarna, tot en met 2039, stijgt deze nominale dotatie met jaarlijks € 100.000. Verder wordt jaarlijks een indexatie voor de inflatie toegepast. In totaal is in 2021 € 2.955.690 toegevoegd. Aan de egaliseringsreserve planmatig onderhoud is € 1.846.633 onttrokken (zie 8.1).

In totaal is € 2.267.798 uitgegeven aan het mutatieonderhoud (in 2020: € 2.839.669). Deze uitgaven komen voor 60% ten laste van de exploitatie, de overige 40% is geactiveerd. In 2021 is € 1.360.679 ten laste van de exploitatie gebracht en is € 907.119 geactiveerd.

De riolering van de Gerard Terborgstraat 44-46 (Atal medisch centrum) is in 2021 vervangen. De kosten hiervan zijn opgenomen bij het reparatieonderhoud en bedroegen € 174.300.

19. Lasten servicecontracten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Stookkosten en elektra (o.a. Het Nieuwe Huis)	-214.961	-172.500	-177.473
Schoonmaken trappenhuis	-59.964	-60.000	-52.562
Electra liften	-22.982	-30.000	-20.462
Watergelden	-21.257	-22.500	-20.384
Schoonmaken cv-installaties	0	-35.000	-14.301
Totaal	-319.164	-320.000	-285.183

Het schoonmaken van cv-installaties valt sinds medio 2020 onder het contractonderhoud.

20. Onroerende zaakbelasting

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Onroerende zaakbelasting	-288.243	-250.000	-243.254
Totaal	-288.243	-250.000	-243.254

21. Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelastingen

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Rioolrecht en reinigingsheffing	-143.280	-150.000	-140.803
Waterschapsbelastingen	-91.633	-85.000	-81.202
Totaal	-234.913	-235.000	-222.005

In 2021 is een naheffing waterschapsbelasting 2019 ontvangen van € 9.937.

22. Overige exploitatielasten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Onderhoud tuinen	-79.634	-42.400	-15.390
Erfpachtscanon complex Beethovenstraat	-22.447	-22.400	-22.447
Verzekeringen	-21.410	-30.000	-19.753
Overige exploitatielasten	-64.471	-25.000	-43.142
Totaal	-187.961	-119.800	-100.732

In de overige exploitatielasten zijn kosten opgenomen betreffende inspectie, controle, schoonmaak (inclusief het verwijderen van graffiti), asbestcontrole en -verwijdering, veiligheid en afvoer afval in de complexen.

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Rente deposito's en spaarrekeningen	0	0	654
Totaal	0	0	654

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Negatieve rente op spaartegoeden	-38.758	-32.500	-17.371
Rente lening Nationaal RestauratieFonds	-12.808	-13.500	-13.295
Rente navorderingen vennootschapsbelasting 2015-2017	0	0	-17.722
Totaal	-51.566	-46.000	-48.387

Totaal financiële baten en lasten	-51.566	-46.000	-47.733
------------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Belastingen

25. Vennootschapsbelasting

De tarieven voor de vennootschapsbelasting zijn:

	Tarief 2021	Tarief 2021	Tarief 2020
Voor het deel van het belastbaar bedrag			
- tot en met € 245.000 (2020: € 200.000)	15,0%	15,0%	16,5%
- boven € 245.000 (2020: € 200.000)	25,0%	25,0%	25,0%

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Resultaat vóór belastingen	2.031.884	865.300	1.152.009
Af: verenigingsgelden	-400	-100	-100
Fiscaal resultaat	2.031.484	865.200	1.151.909

	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Vennootschapsbelasting boekjaar	-483.372	-191.800	-270.977
Navordering vennootschapsbelasting 2015, 2016 en 2017	0	0	-73.720
Te betalen vennootschapsbelasting	-483.372	-191.800	-344.697

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire winstbestemming

Artikel 46 van de statuten

1. De winst van de coöperatie kan, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, slechts worden aangewend ter bevordering van het doel van de coöperatie.
2. Van de winst wordt tien procent in het reservefonds gestort.
3. 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.
4. De winst of hetgeen van de winst na de in de tweede 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 even wel niet hoger mag zijn dan vier en een half percent.
5. 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.
6. Het na deze uitkering van rente eventueel resterende bedrag der winst wordt in het extra-reservefonds gestort.

Resultaatverdeling

De winst na vennootschapsbelasting over verslagperiode 1 januari tot en met 31 december 2021 is € 1.548.512. Van dit bedrag wordt overeenkomstig alinea 1 van artikel 46 van de statuten 10%, zijnde € 154.851, toegevoegd aan het reservefonds. Krachtens het besluit van de Ledenraad in zijn vergadering van 19 mei 2022 wordt, in tegenstelling tot hetgeen in alinea 3 van artikel 46 van de statuten vermeld staat, geen rente uitgekeerd over de gestorte bedragen van het kapitaal van de leden en oud-leden. Het restant van het resultaat (€ 1.393.661) wordt toegevoegd aan het extra reservefonds (alinea 5 van artikel 46 van de statuten).

Controleverklaring

De controleverklaring van de accountant is opgenomen op de volgende pagina.

Amsterdam, 19 mei 2022.

Het Bestuur:

Dhr. J. Driessen, voorzitter
Dhr. M. Breur, penningmeester
Dhr. S. van Iperen, secretaris
Mw. M. Hoogschagen
Mw. J. Mulder

Vastgesteld door de Ledenraad in zijn vergadering d.d. 19 mei 2022.

Aan het bestuur van de
Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" BA

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" BA te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" BA per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (volgens 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 Venootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de *Nederlandse controlestandaarden* vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging "Samenwerking" BA zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;
- bijlage 1: toewijzingsoverzicht 2021;
- bijlage 2: overzicht woningbezit en bedrijfsruimten 31 december 2021;
- bijlage 3: complexen van woningen en bedrijfsruimten per 31 december 2021.



Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de *Nederlandse Standaard 720*. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met de in Nederland geldende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (volgens 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).

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland geldende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (volgens 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).. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de organisatie in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vereniging te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vereniging.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vereniging.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan het bestuur dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met het bestuur over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Dordrecht, 19 mei 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA

Bijlagen boekjaar 2021



Toewijzingsoverzicht verhuurde woningen 2021

Adres	lidmaatschaps- nummer	lid-huurder / lid-niet-huurder	kandidaat	totaal aantal inschrijvingen
Nicolaas Maesstraat 129 H	6227	lid huurder	5	120
Beethovenstraat 97 H	6445	lid niet-huurder	4	129
*Cornelis van der Lindenstraat 37 H	7467	lid huurder	11	127
*J.M. Coenenstraat 17 H	*7499	lid huurder	1	106
Reijnier Vinkeleskade 18 I	7552	lid niet-huurder	6	135
J.M. Coenenstraat 8 H	7812	lid huurder	16	188
Harmoniehof 3 I	8093	lid niet-huurder	2	130
Cornelis van der Lindenstraat 22 I	8122	lid niet-huurder	5	123
Reijnier Vinkeleskade 5 III	8406	lid niet-huurder	1	93
Reijnier Vinkeleskade 5 II	8509	lid niet-huurder	3	154
Reijnier Vinkeleskade 18 I	8815	lid huurder	13	143
Moreelsestraat 8 I (tijdelijk)	8966	lid niet-huurder	4	102
*J.M. Coenenstraat 19 H	*9157	lid huurder	1	121
J.M. Coenenstraat 14 I	9249	lid huurder	3	85
*Harmoniehof 6 H	*9419	lid niet-huurder	1	110
J.M. Coenenstraat 13 I	9577	lid niet-huurder	3	87
J.M. Coenenstraat 19 II	9659	lid niet-huurder	2	83
Jacob Obrechtstraat 79 II	9718	lid niet-huurder	11	77
Harmoniehof 30 II	9753	lid niet-huurder	4	86
Daniël de Langestraat 4 III	9834	lid huurder	5	89
Gerard Terborgstraat 16 I	9884	lid huurder	3	77
Harmoniehof 34 II	9894	lid niet-huurder	7	99
Roelof Hartstraat 58 II	9897	lid niet-huurder	7	111
Beethovenstraat 97 V	10014	lid niet-huurder	5	59
Reijnier Vinkeleskade 34 III	10016	lid niet-huurder	8	102
Gerard Terborgstraat 22 I	10111	lid niet-huurder	8	172
Gerard Terborgstraat 34 II	10186	lid niet-huurder	5	71
Bronckhorststraat 37 I	10454	lid niet-huurder	3	59
J.M. Coenenstraat 24 II	10462	lid niet-huurder	10	78
Harmoniehof 29 II	10553	lid niet-huurder	9	103
Bronckhorststraat 25 I	10598	lid niet-huurder	11	72
Reijnier Vinkeleskade 37 III	10658	lid niet-huurder	18	99
Bronckhorststraat 13 III	10782	lid niet-huurder	4	49
Cornelis van der Lindenstraat 17 III	10797	lid huurder	24	82
Beethovenstraat 95 III-K (tijdelijk)	11596	lid niet-huurder	8	65
Totaal aantal toewijzingen	35			

Woningen met een * zijn woningen waarvoor voorrangskandidaten in aanmerking kwamen. Wanneer er ook bij het lidmaatschapsnummer een * staat, is de woning daadwerkelijk aan een voorrangskandidaat toegewezen.

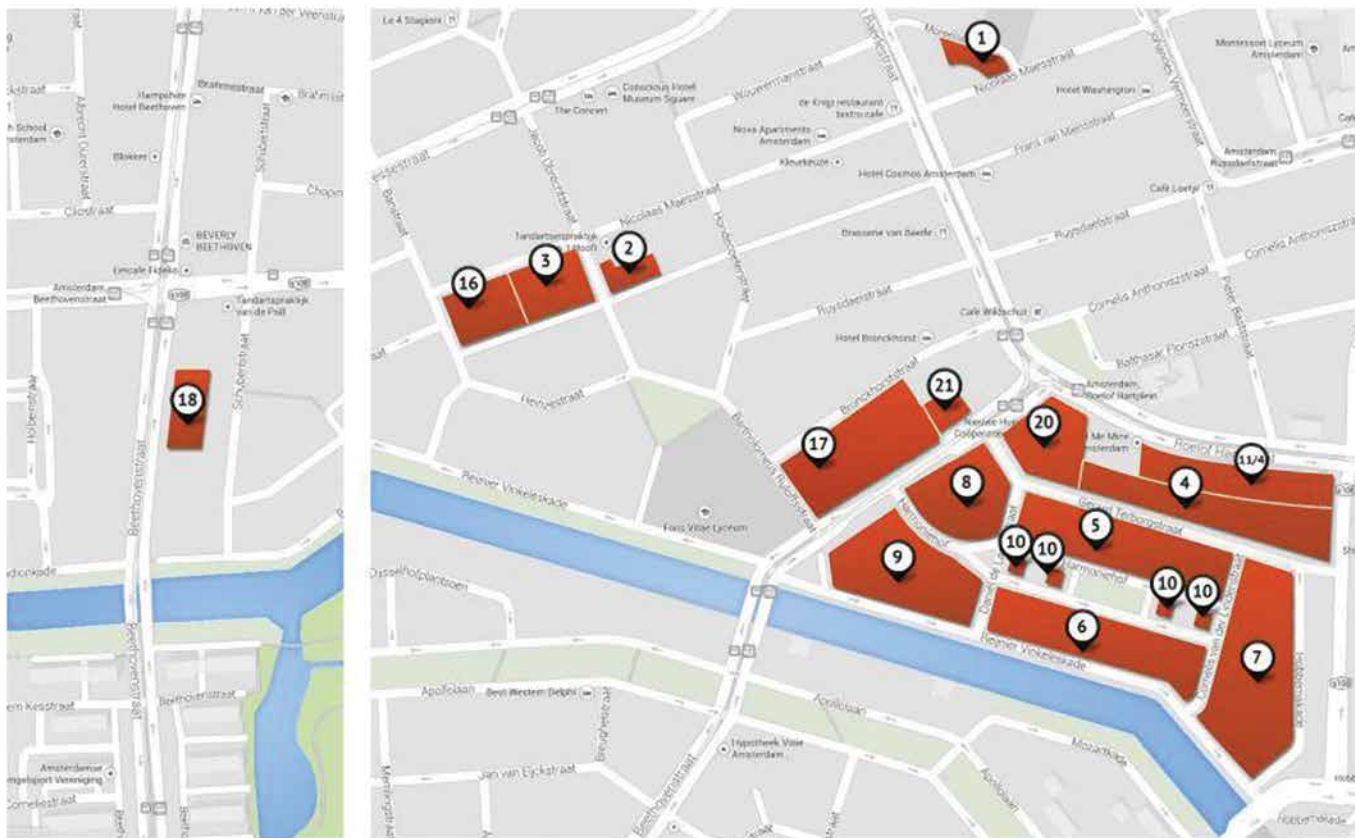
Aantal woningen en bedrijfsruimten per 31-12-2021

Oorsprong	Complex	Adres	Huis- nummers	Aantal	Type
1e bouw	1	Moreelsestraat	4-10	5	woningen
	1	Nicolaas Maesstraat	46-48	2	woningen
2e bouw	2	Frans van Mierisstraat	102-112	8	woningen
	2	Jacob Obrechtstraat	79-83	5	woningen
	3	Frans van Mierisstraat	114-128	11	woningen
	3	Jacob Obrechtstraat	76-90	11	woningen
	3	Nicolaas Maesstraat	125-135	10	woningen
3e bouw	4	Roelof Hartstraat	40-84	38	woningen
	4	Hobbemakade	90-93	16	woningen
	4	Gerard Terborgstraat	2-42	68	woningen
	5	Harmoniehof	1-24	42	woningen
	5	Cornelis van der Lindenstraat	2-10	7	woningen
	5	Gerard Terborgstraat	3-49	42	woningen
	5	Daniël de Langestraat	1-9	7	woningen
	6	Harmoniehof	40-63	42	woningen
	6	Cornelis van der Lindenstraat	16-24	7	woningen
	6	Reijnier Vinkeleskade	7-30	42	woningen
	6	Daniël de Langestraat	11-19	7	woningen
	7	Hobbemakade	94-119	72	woningen
	7	Reijnier Vinkeleskade	1-5	20	woningen
	7	Cornelis van der Lindenstraat	1-37	44	woningen
	7	Gerard Terborgstraat	1	4	woningen
	8	Harmoniehof	25-31A	32	woningen
	8	Joh.M. Coenenstraat	13-19	16	woningen
	8	Gerard Terborgstraat	51-57	16	woningen
	8	Daniël de Langestraat	2-4	8	woningen
	9	Harmoniehof	32-39	32	woningen
9	Joh.M. Coenenstraat	21-35	32	woningen	
9	Reijnier Vinkeleskade	31-48	40	woningen	
9	Daniël de Langestraat	12-14	8	woningen	
10	Cornelis van der Lindenstraat	12-14	2	woningen	
10	Harmoniehof	64-69	6	woningen	
11	Roelof Hartstraat (winkels)	42W-80W	11	bedrijfsruimten	
11	Hobbemakade	89W	1	bedrijfsruimte	
12	Roelof Hartplein (appartementen)	50-426	188	appartementen	
13	Gerard Terborgstraat (ATAL MDC)	44-46	1	bedrijfsruimte	

Oorsprong	Complex	Adres	Huis- nummers	Aantal	Type
	14	Roelof Hartplein (bibliotheek)	430	1	bedrijfsruimte
	15	Joh.M. Coenenstraat (winkel)	1	1	bedrijfsruimte
	15	Roelof Hartstraat (winkels)	4-10	3	bedrijfsruimten
4e bouw	16	Frans van Mierisstraat	130-136	16	woningen
	16	Banstraat	31-33	8	woningen
	16	Nicolaas Maesstraat	137-145	20	woningen
	17	Joh.M. Coenenstraat	8-26	40	woningen
	17	Bartholomeus Ruloffsstraat	15-19	12	woningen
	17	Bronckhorststraat	11-37	56	woningen
Verwerving	18	Beethovenstraat	93-99	25	appartementen
Verwerving	20	Joh.M. Coenenstraat	4 A-E	5	bedrijfsruimten
Verwerving	21	Joh.M. Coenenstraat	6A-H en K	9	woningen

Totaal aantal woningen	888
Totaal aantal bedrijfsruimten	23
Het Nieuwe Huis (188 appartementen)	<u>1</u>
Totaal aantal verhuureenheden	<u>912</u>

Complexen van woningen en bedrijfsruimten per 31-12-2021



 Complex



Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging
"Samenwerking" B.A.