

*Amsterdamsche
Coöperatieve
Woningvereniging
“Samenwerking” B.A.*

*Honderdnegende
Jaarverslag
Over het boekjaar*

2016



INHOUDSOPGAVE

Kengetallen	4
Bestuursverslag	5
Voorwoord	5
De leden	6
Samenstelling bestuur en ledenraad	6
Personeelsbestand	7
Activiteiten in het boekjaar 2016	8
I: <i>Leden, ledenraad, bestuur en commissies</i>	8
II: <i>Algemeen beleid en bijzondere projecten</i>	10
III: <i>Woningbeheer</i>	11
IV: <i>Verhuur</i>	13
V: <i>Financiën</i>	16
Jaarrekening	18
Balans per 31 december 2016	18
Winst-en-verliesrekening over 2016	19
Toelichting op de definities	21
Toelichting op de cijfers	24
Overige gegevens	34
Controleverklaring accountant	35
Bijlagen	36
Toewijzingsoverzicht 2016	36
Overzicht woningbezit en bedrijfsruimten	37

KENGETALLEN

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal leden	4.162	4.141	4.138	4.122	4.128
Aantal verhuureenheden					
- woningen	889	889	889	889	889
- appartementen "Het Nieuwe Huis"	1	1	1	1	1
- bedrijfsruimten	19	19	19	19	19
	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal	909	909	909	909	909
Aantal opnieuw verhuurde woningen (per boekjaar)	59	41	48	52	32
waarvan aan leden-huurders	19	14	14	19	13
en aan leden-niet-huurders	40	27	34	33	19
Aantal personeelsleden	10	10	10	9	9
Balans en winst-en-verliesrekening (x € 1.000)					
- eigen vermogen	21.122	20.630	20.567	20.339	19.886
- totaal vermogen	33.976	32.894	32.812	33.277	31.644
- solvabiliteit	62,2	62,7	62,7	61,1	62,8
- voorzieningen	11.012	10.025	10.123	10.335	10.631
- bedrag leningen o/g	963	993	1.300	1.377	0
- huren en overige bedrijfsbatens	9.451	9.070	8.928	8.307	8.006
- resultaat	631	158	154	546	730

BESTUURSVERSLAG

OVER BOEKJAAR 2016

VOORWOORD

Het bestuur kijkt met tevredenheid terug op het verslagjaar 2016. Inhoudelijk is een grote stap gezet met de vaststelling van het Beleidsplan 2016-2020 en het hierop volgende jaarplan 2017. Daarmee is zicht ontstaan op het te voeren beleid voor de korte en lange termijn. Het beleidsplan is ook het kader om de inzet van bestuur en bureau te beoordelen en te toetsen. Samenwerking heeft daarmee, als een van de nog weinige wooncoöperaties, weer het perspectief als verhuurder van woningen in het middensegment van Amsterdam opgefrist. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt in Amsterdam moet de rol van Samenwerking voor de middeninkomens gekoesterd worden.

Ook op andere aandachtsgebieden is vooruitgang geboekt. Zo is een nieuw huurprijsbeleid vastgesteld, is het incassobeleid verhelderd en is het bomen- en tuinenbeleid geëxpliciteerd. Eerder dan veel andere verhuurders in Amsterdam heeft Samenwerking op grote schaal zonnepanelen aangelegd. Daarnaast is een zeer groot aantal woningen na mutatie opnieuw verhuurd. En de tevredenheid onder de huurders over het dagelijks onderhoud dat vooral door eigen personeel wordt uitgevoerd, blijft onverminderd groot. Wat woonsatisfactie betreft behoort Samenwerking tot de Nederlandse top.

In het verslagjaar is bestuurlijk een aanvang gemaakt met vier grote projecten voor de langere termijn: het uitwerken van een lange termijn onderhoudsvisie, de voorbereiding op de wijzigingen in het gemeentelijk erfpachtbeleid, het vernieuwen van de governance (de bestuurs- en toezichtstructuur) en het actief interesseren van jongere leden om te participeren in de coöperatie.

In 2016 was het financiële resultaat uitstekend. Onderzocht wordt of de huidige solvabiliteit voldoende is om de onderhoudsuitgaven (inclusief de uitgaven die nodig zijn voor de verduurzaming van het bezit) en de erfpachtuitgaven ook op lange termijn te kunnen financieren.

Tenslotte kregen in 2016 drie gezinnen van statushouders een woning. Het bestuur is er trots op dat deze maatschappelijke inspanning binnen Samenwerking gerealiseerd kon worden.

Het bestuur dankt de medewerkers en de directeur hartelijk voor hun grote inzet in het verslagjaar. Ook de vrijwilligers die zich actief opstelden in werkgroepen en commissies, in De Nieuwe Coenen, bij de huisvesting van de statushouders of het tuinonderhoud worden bijzonder bedankt voor hun activiteiten.

*Amsterdam,
20 april 2017*

Het bestuur:
L.N.P.J. Delfgaauw
E.M.J.A. Loos
B.D. Meijer
R.J.W. Mommers
E. van Wilsem

DE AMSTERDAMSCHE COÖPERATIEVE WONINGVEREENIGING “SAMENWERKING” B.A.

Samenwerking is een coöperatie met als statutaire doelstelling in Amsterdam en in aan Amsterdam grenzende gemeenten woningen en gebouwen te beheren, te doen bouwen, te kopen, zo nodig te verbeteren en aan haar leden te verhuren, alsmede het in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom en erfpacht.

Het bezit van Samenwerking bestaat uit 909 verhuurbare eenheden, waarvan 889 woningen, 12 winkels en de volgende gebouwen:

- het complex “Het Nieuwe Huis” (7 verhuur-eenheden), waarvan het woongedeelte met 188 appartementen wordt verhuurd aan de Coöperatieve Woonvereniging U.A. “Het Nieuwe Huis” en waarin zich verder zes bedrijfsruimten bevinden voor onder andere een openbare bibliotheek, een restaurant en een gezondheidscentrum;
- de begane grond van de voormalige Beatrixschool (J.M. Coenenstraat 4), die wordt verhuurd aan diverse gebruikers met een maatschappelijke doelstelling, waaronder stichting De Nieuwe Coenen.

DE LEDEN

Het aantal leden van de coöperatie nam tussen 1 januari en 31 december 2016 per saldo toe met 21 (81 uitgeschreven en 102 toegetreden leden). Het ledental aan het eind van het verstreken boekjaar was 4162 (per ultimo 2015: 4141). De belangstelling voor het lidmaatschap van Samenwerking blijft groot. Alleen kinderen van leden kunnen nog lid van de vereniging worden. Verder geldt er een ledenstop.

SAMENSTELLING VAN BESTUUR EN LEDENRAAD

Bestuur

De samenstelling van het bestuur was op 31 december 2016 als volgt:

	Aftredend
<i>L.N.P.J. Delfgaauw</i> , voorzitter	2017
<i>E.M.J.A. Loos</i> , algemeen bestuurslid	2018
<i>R.J.W. Mommers</i> , secretaris	2019
<i>E. van Wilsem</i> , penningmeester	2020
<i>B.D. Meijer</i> , algemeen bestuurslid	2021

De heer Bettelheim heeft zich aan het einde van zijn termijn niet herkiesbaar gesteld en is in september als voorzitter opgevolgd door de heer Delfgaauw, toen secretaris van het bestuur. De rol van secretaris is overgenomen door de heer Mommers. Bij de verkiezingen in september is de heer Meijer in de vacature van de heer Bettelheim benoemd. Er hadden zich twee kandidaten voor deze vacature gemeld. In de Algemene Vergadering van juni en de ledenraad van september is de heer Bettelheim toegesproken en bedankt voor zijn inzet als voorzitter in de afgelopen drie jaar.

Ledenraad

De heren De Graaff en Gelauff hebben in de loop van het jaar hun lidmaatschap van de ledenraad voortijdig beëindigd. Voor de heer Van Dorth tot Medler eindigde in 2016 zijn termijn; hij gaf aan zich niet herkiesbaar te stellen. Daarnaast eindigde in 2016 de zittingstermijn van de heren Heineken, Van den Akker en Heerma van Voss. Zij stelden zich herkiesbaar. Bij de verkiezingen in september waren er derhalve 6 vacatures. Daarvoor meldden zich 8 kandidaten.

Het stembureau heeft de volgende kandidaten verkozen verklaard: mevrouw Wildenburg en de heren Van den Akker, Heineken, Heerma van Voss, Lamoree en Wouters. Omdat de heer Van den Akker zijn benoeming uiteindelijk niet aanvaardde, is de heer Bettelheim in zijn plaats verkozen.

De heer Bettelheim treedt in de plaats van de vacature die is ontstaan door het tussentijds vertrek van de heer Gelauff; hij krijgt een zittingsperiode tot 2017. Mevrouw Wildenburg treedt in de plaats van de vacature die is ontstaan door het tussentijds vertrek van de heer De Graaff; zij krijgt een zittingsperiode tot 2018. De overige nieuwe ledenraadsleden krijgen een zittingsperiode tot 2021.

De samenstelling van de ledenraad was op 31 december 2016 als volgt:

	Aftredend
<i>Coöp. Woningver. "Het Nieuwe Huis"</i>	2018
<i>J. Bettelheim</i>	2017
<i>F.F. Beunk</i>	2017
<i>F. Bovenkerk</i>	2020
<i>C.P. Buijink*</i>	2020
<i>M. van Daalen</i>	2019
<i>T.J. de Geus</i>	2018
<i>J.D.M. Glas</i>	2020
<i>N. de Graaff</i>	2018
<i>A.J. Heerma van Voss</i>	2021
<i>W. Heineken*</i>	2021
<i>M.J. de Hoop</i>	2020
<i>J. Lamoree</i>	2021
<i>E.J.M. van Mansfeld</i>	2018
<i>L.M.E. Nieuwenhuijse-Tasman</i>	2017
<i>R. Sajet</i>	2017
<i>R.I.G. Tonkens</i>	2019
<i>Th.B. Trautwein*</i>	2019
<i>M. Wildenburg</i>	2018
<i>B. Wouters*</i>	2021
<i>L.C.M. Zuiderwijk*</i>	2019

De met * aangeduide personen waren op 31 december 2016 tevens lid van de commissie van gedelegeerden.

HET PERSONEELSBESTAND

Per 31 december 2016 waren bij de coöperatie werkzaam:

<i>E.P. Bartlema</i>	Directeur
<i>J.L.A. Reuver</i>	Chef de bureau
<i>R.J. Looze</i>	Boekhouder
<i>S.J. Hermens</i>	Hoofd technische dienst
<i>A. van Mansom</i>	Allround onderhouds-medewerker
<i>P.G. de Reus</i>	Allround onderhouds-medewerker
<i>Mw. E. Jansen</i>	Hovenier
<i>Mw. A.A. Jiawan</i>	Medewerkster verhuur en administratie
<i>Mw. M. Heidenrijk</i>	Bestuurssecretaresse
<i>Mw. N. van den Heuvel</i>	Secretaresse

Mevrouw Jansen werkte tot 1 april 2016 24 uur per week en is daarna voor 20 uur per week in vaste dienst getreden. Mevrouw Jiawan is werkzaam gedurende 25 uur per week. Mevrouw Heidenrijk werkte tot 1 april 22,5 uur per week en daarna 24,5 uur. Mevrouw Van den Heuvel is werkzaam gedurende 5 uur per week en daarnaast op afroepbasis. De overige medewerkers zijn voltijds (36 uur) in dienst. De totale formatie van het verenigingsbureau bedraagt 8,07 fte.

I LEDEN, LEDENRAAD, BESTUUR, COMMISSIES EN WERKGROEPEN

Ledenconsultatie

Op 25 april werd in het College Hotel een ledenconsultatie gehouden over het concept beleidsplan. Ook werd deze bijeenkomst benut voor een toelichting van het bestuur op de gang van zaken m.b.t. de huisvesting van statushouders. Aan de consultatie namen 85 leden deel.

Algemene vergadering

De algemene vergadering werd op 20 juni 2016 gehouden in het Wyndham Apollo Hotel te Amsterdam. Aan de vergadering namen 112 leden deel (in 2015 waren dat er 68, in 2014 73). In de vergadering legde het bestuur verantwoording af over het boekjaar 2015. Als bijzonder agendapunt stond het concept beleidsplan op de agenda. De inhoud daarvan is toegelicht en bediscussieerd; over zes 'springende' punten is een meningspeiling gehouden. De uitkomst daarvan is meegegeven aan de ledenraad, opdat die in zijn volgende vergadering het beleidsplan mede op grond hiervan definitief zou kunnen vaststellen.

Ledenraad

De ledenraad kwam in het boekjaar 7 keer bijeen (in 2015 13 keer). De opkomst was met een gemiddelde van 86% iets hoger dan in 2015 (toen gemiddeld 81%). Naast standaardonderwerpen als de begroting, de meerjarenraming, de jaarrekening en de aanpassing van de tarieven besprak de ledenraad o.m. de volgende onderwerpen:

- bomen- en tuinenbeleid;
- evaluatie planmatig onderhoud complex 9;
- binnenschilderwerk bij mutaties;
- statutenwijziging;
- governance;
- herinvoering regeling vijfjaarstermijn en afschaffing boetebepaling;
- aanpassingen voorrangregeling;
- beleidsplan 2016-2020;
- huurprijsbeleid;
- aanpassing servicekosten;
- huisvesting statushouders;
- jaarplan 2017.

De nieuwsbrief "SAMENgevat" is in 2016 zeven keer verschenen. In de nieuwsbrief wordt verslag gedaan van de ledenraadsvergaderingen. De nieuwsbrief wordt alleen digitaal verstuurd, aan alle leden van Samenwerking van wie een e-mailadres bij het verenigingsbureau bekend is.

Begin 2016 is – in de eerste plaats voor nieuwe ledenraadsleden, maar feitelijk voor alle geïnteresseerde ledenraadsleden – een introductieprogramma georganiseerd. Dat bestond uit twee bijeenkomsten: de eerste over de volkshuisvesting in het algemeen en de situatie in Amsterdam in het bijzonder, de tweede over de financiën van de coöperatie. Beide bijeenkomsten werden ingeleid door externe deskundigen, resp. de heer E. de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de heer H. van Vark, financieel specialist in de non-profitsector. Een derde bijeenkomst, over vergadercultuur en vergadervaardigheden, werd wel voorbereid, maar zou pas na het verslagjaar plaatsvinden.

Eind 2016 is voor nieuwe ledenraadsleden opnieuw een bijeenkomst georganiseerd over volkshuisvesting en financiën, toen verzorgd door twee bestuursleden en de directeur.

Bestuur

Het bestuur kwam in het boekjaar 13 keer bijeen in reguliere en extra vergaderingen (in 2015: 22 keer). Naast de voorbereiding van de (hierboven genoemde) onderwerpen voor de ledenraad werden jaarlijks terugkerende zaken besproken zoals vaststelling van de tarieven, huurverhoging, jaarverslag en jaarrekening, begroting en meerjarenraming, alsmede bewoners- en ledenaangelegenheden. Een nieuw sturingselement betrof het jaarplan, dat mede als onderlegger voor de begroting dient. Daarnaast kwamen o.m. de volgende onderwerpen aan de orde:

- project zonnepanelen;
- Het Nieuwe Huis;
- De Nieuwe Coenen;
- huurachterstanden, contributieachterstanden en incassobeleid;
- wateroverlast in woningen;
- voornemens gemeente inzake herprofilering Hobbemakade;
- voornemens gemeente inzake erfpacht;
- ontwikkelingen verenigingsbureau;
- opdracht Mondria voor onderhoudsbeleidsplan;
- opdracht Draaijer+partners voor voorbereiding en toezicht planmatig onderhoud.

Commissie Voorrangsregeling (CVR)

In april 2016 is een aangepaste voorrangsregeling in de ledenraad vastgesteld. Nadat hierover al enige tijd was gediscussieerd, ook in het voorgaande jaar, gaf de situatie aan het begin van het verslagjaar aanleiding om een knoop door te hakken. Het beschikbare contingent van vier woningen was namelijk al in maart benut. Dat betekende dat vijf kandidaten die nu nog op de lijst stonden om met voorrang te worden geholpen, pas op z'n vroegst in 2017 aan de beurt zouden zijn. Bestuur en CVR meenden dat dit ongewenst was; het betrof immers kandidaten die juist tot de regeling waren toegelaten omdat ze om medische redenen met voorrang (en dus met enige spoed) naar een meer passende woningen moesten verhuizen. In de aangepaste regeling is het mogelijk om een contingent van twaalf woningen te middelen over drie kalenderjaren. Omdat in 2014 en 2015 maar drie woningen in het kader van de regeling waren toegewezen, betekende dit dat er in 2016 vijf extra kandidaten (bovenop de oorspronkelijke vier) zouden kunnen worden geholpen.

In de aangepaste regeling is verder o.a. de bepaling geschrapt dat een aanvrager minimaal 10 jaar lid moet zijn van de vereniging. Ook is de bepaling geschrapt dat maximaal 50 woningen gelijktijdig op grond van deze regeling bewoond mogen zijn. De gehanteerde oppervlakenormen zijn niet gewijzigd. Tevens is een aanvullende regeling voor kandidaten met een laag inkomen gehandhaafd.

De CVR kwam in 2016 drie maal bijeen: op 7 januari, 19 mei en 13 oktober 2016. Op 15 februari 2016 vond een overleg plaats tussen een delegatie van het bestuur en de CVR. Dankzij de gewijzigde Voorrangsregeling konden er in 2016 zes woningen krachtens de regeling worden betrokken. De CVR ontving in 2016 tien aanvraagformulieren, maar een aantal daarvan moest aan het einde van het verslagjaar nog worden voorzien van de vereiste verklaring van een medisch specialist. Er stonden eind 2016 vier kandidaten op de voorranglijst.

Op 31 december 2016 bestond de CVR uit de heer J. Welgraven (voorzitter) en de dames E. van Eijden, Ph. Klauw, A. van Mansfeld en A. Theuns.

Statutencommissie

De statutencommissie heeft in 2016 enkele malen overlegd over actualisering van de statuten op een aantal specifieke onderdelen. De belangrijkste wijzigingsvoorstellen betroffen het aanbrengen van een scheiding tussen ledenraad en bestuur, het uitbreiden van het goedkeurings-

recht van de ledenraad (m.b.t. beleids- en jaarplannen), het uitbreiden van het adviesrecht van de ledenraad (m.b.t. aspecten die zijn genoemd in de wet op het overleg huurders verhuurder) en het aanpassen van het artikel over geschillenbeslechting. Omdat het bestuur eind 2016 ook een discussie in gang heeft gezet over de 'governance' van Samenwerking is in de ledenraad uiteindelijk afgesproken om nu eerst deze discussie ten principale te voeren alvorens een statutenwijziging in procedure te brengen.

Op 31 december 2016 bestond de statutencommissie uit mevrouw Wildenburg en de heren Beunk en Tonkens namens de ledenraad, de heren Meijer en Mommers namens het bestuur en de heer Bartlema vanuit het verenigingsbureau.

Beroepsadviescommissie

De leden van Samenwerking hebben op grond van een aantal artikelen in de statuten en het huishoudelijk reglement het recht in beroep te gaan bij de ledenraad. Ten behoeve van een goede procesgang is een adviescommissie ingesteld die kennis neemt van het dossier, desgewenst het betreffende lid hoort en de ledenraad ter zake adviseert. In 2016 heeft de commissie geen zaken hoeven te behandelen.

De beroepscommissie bestond op 31 december 2016 uit de ledenraadsleden Heerma van Voss, De Geus en Tonkens.

Verkiezingscommissie

De verkiezingscommissie bereidt de jaarlijkse verkiezingen voor ledenraad en bestuur voor en draagt zorg voor de telling van de uitgebrachte stemmen. Per 31 december 2016 bestond deze commissie uit de heer Tonkens namens de ledenraad, de heren Loos en Mommers namens het bestuur en mevrouw Heidenrijk vanuit het verenigingsbureau.

Commissie van Gedelegeerden

De Commissie van Gedelegeerden (CvG) is het financiële geweten van de ledenraad en is belast met het toezicht op de financiën. Het bestuur spreekt met de CvG onder andere over de begroting, de meerjarenraming en de jaarrekening. In 2016 vond drie keer overleg plaats tussen bestuur en CvG.

Per 31 december 2016 bestond de CvG uit vijf ledenraadsleden: mevrouw Zuiderwijk en de heren Buijink, Heineken, Trautwein en Wouters.

Werkgroep huurprijsbeleid

Het bestuur laat zich op het gebied van huur-

prijnsbeleid adviseren door een aparte werkgroep. Die stelde in maart 2016 een advies op over de jaarlijkse huuraanpassing en het huurprijnsbeleid bij mutaties. Op grond van dit advies is in juni 2016 een nieuwe berekeningswijze geïntroduceerd voor het vaststellen van huren na een mutatie. (Zie verder onder paragraaf 4, verhuur).

De werkgroep bestond op 31 december 2016 uit de heren Genet en Van der Putten (niet-hurende leden), mevrouw Zuiderwijk en de heer De Geus (vanuit de ledenraad), de heren Loos en Van Wilsem (vanuit het bestuur) en de heren Bartlema en Reuver (vanuit het verenigingsbureau).

Werkgroep gebouwen

Het bestuur laat zich op het gebied van (planmatig, dagelijks en mutatie-)onderhoud adviseren door een aparte werkgroep, de werkgroep gebouwen. De werkgroep heeft zich in 2016 o.a. bezig gehouden met een advies over de uitgevoerde evaluatie van complex 9 en met adviezen over aspecten van het mutatiebeleid (het binnenschilderwerk en de keukens).

De werkgroep bestond op 31 december 2016 uit mevrouw Van den Berg, de heer Overbeek (leden niet-huurders), mevrouw Mulder, de heer Temmink (leden huurders) en de heer Hermens (verenigingsbureau).

Samen

Het informatieblad Samen kwam in 2016 drie keer uit. De vormgeving is met ingang van het tweede nummer ingrijpend gemoderniseerd, zodanig dat het blad nu ook goed leesbaar is op een pc, tablet of smartphone. Naast diverse vaste rubrieken (bestuurscolumn, estafettecolumn, "uit het kantoor") bevatte het blad dit jaar onder meer uit artikelen over de volgende onderwerpen:

- oud-bewoner Karel van het Reve;
- marmeren schoorsteenmantels;
- bouwbeelden aan de gevel van het Rode Blok;
- de Daniël de Langestraat;
- de torens van Samenwerking;
- de huisvesting van vluchtelingen;
- De Nieuwe Coenen.

De onafhankelijke redactiecommissie die het blad samenstelde bestond op 31 december 2016 uit mevrouw E. van Eijden en de heren J. Bettelheim, L. Pauw en R.I.G. Tonkens.

Focusgroep 2.0

Om jongere leden meer bij de vereniging te betrekken heeft het bestuur begin 2016 een los gestructureerde klankbordgroep in het leven

geroepen, de Focusgroep 2.0. Met belangstellende 'jongere' leden (tussen 20 en 45 jaar) is in het verslagjaar twee maal overlegd over uiteenlopende onderwerpen als de wijze van communiceren met jongere leden, het beleidsplan, woningdelen en het al dan niet openstellen van het lidmaatschap. Het overleg zal in 2017 worden gecontinueerd.

II ALGEMEEN BELEID EN BIJZONDERE PROJECTEN

Beleidsplan

In de eerste maanden van het jaar is hard gewerkt aan de totstandkoming van het Beleidsplan 2016-2020, zoals dat uiteindelijk op 22 juni in de ledenraad is vastgesteld. Voorafgaand daaraan vond een ledenconsultatie plaats op 25 april. Tijdens die avond werd het concept plan toegelicht en vond een vruchtbare uitwisseling van ideeën plaats. Alle leden kregen de gelegenheid om ook schriftelijk/via internet te reageren. Daarvan maakten 20 leden gebruik. Het bestuur heeft het plan op grond van de diverse reacties bijgesteld en een aangepaste versie voorgelegd aan de Algemene Vergadering van 20 juni. Tijdens deze vergadering is over zes hoofdpunten een meningspeiling gehouden.

Belangrijkste discussiepunt betrof het voornemen om de komende jaren een ledenstop in te stellen en in de tussentijd een discussie te voeren over het al dan niet openstellen van het lidmaatschap voor derden. Een inspreker overhandigde ruim 150 handtekeningen van leden die zich hier niet in konden vinden; bepleit werd de discussie wel te voeren, maar niet onder druk van een ingestelde ledenstop. Ook de meningspeiling ter vergadering bevestigde dat veel leden zich niet in het voorstel konden vinden. In de definitieve versie van het beleidsplan is dit punt daarom aangepast.

Daarnaast werd de mening o.a. gepeild over het voorstel om het aantal toewijzingen aan huishoudens met een inkomen boven € 109.500 te monitoren (alvorens eventueel een voorstel te ontwikkelen over een inkomensgrens bij de toewijzing van woningen). Ook werd gepolst hoe de aanwezige leden dachten over een pilot met woningruil, de mogelijkheid voor kamerverhuur en een mogelijke regeling om een beperkt aantal grote woningen met voorrang toe te wijzen aan gezinnen. Over deze onderwerpen waren de meningen verdeeld. Dat gold ook voor het al dan niet onderzoeken van mogelijkheden om het bezit uit te breiden.

In de ledenraadsvergadering die kort hierop plaatsvond is het beleidsplan vervolgens, met inachtneming van de discussie in de Algemene Vergadering en enkele hieruit voortvloeiende aanpassingen, definitief vastgesteld. Het beleidsplan vormt de basis voor een op te stellen jaarplan, dat voortaan (in samenhang met de begroting) door het bestuur aan de ledenraad zal worden voorgelegd.

Bomen- en tuinenbeleid

In het verslagjaar is op initiatief van de hovenier en een deskundig lid, mevr. Eweg, gewerkt aan enkele heldere uitgangspunten voor het groenonderhoud. De bomen, tuinen en gevelbegroeiing zijn even beeldbepalend als de woningen; Samenwerking neemt het onderhoud daarvan serieus. Zo wordt het onderhoud van het plantsoen van de Harmoniehof met behulp van vrijwilligers verzorgd, net als het onderhoud van de – inmiddels ook monumentaal verklaarde – binnentuin van de Gerard Terborgstraat. Samenwerking onderhoudt ook de wingerd aan de voorgevels. De huurders zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor het groen in hun eigen tuinen. De ledenraad heeft de opgestelde beleidsregels vastgesteld. Begin 2017 is het betreffende document omgewerkt tot een fraai vorm gegeven ‘groenboekje’.

Huisvesting statushouders

Medio 2016 is aan drie statushouders een woning van de vereniging verhuurd (en het lidmaatschap toegekend). Achterliggend motief was dat Samenwerking hiermee een passende bijdrage levert aan de huisvestingsproblematiek van verblijfsgerechtigde vluchtelingen. Voordat het zover was vond hierover binnen de vereniging een intensieve discussie plaats. Het principebesluit van de ledenraad ter zake is in januari 2016 via een schriftelijke consultatie aan alle leden voorgelegd. Daarop reageerden liefst 1549 leden (een respons van 39%). Uitkomst was dat 73% van de leden het principebesluit van de ledenraad onderschreven. In een geschillenprocedure werd vastgesteld dat Samenwerking gerechtigd was om dit besluit te nemen. De ledenraad heeft dit besluit daarop bevestigd. In goed overleg met de gemeente zijn vervolgens drie gezinnen gehuisvest.

Om de huisvesting in goede banen te leiden is een begeleidingsgroep in het leven geroepen, bestaande uit een groot aantal leden die zich hiervoor als vrijwilliger hadden aangemeld. Er is huisraad verzameld (en in een ‘fotobank’ gezet, zodat de gezinnen hieruit desgewenst iets van hun gading konden kiezen), er is ondersteuning geleverd bij het contact met diverse instanties en

bij de zoektocht naar scholen voor de kinderen, er is taalles verzorgd en nog veel meer. Als dank hiervoor hebben de drie gezinnen voor alle betrokkenen een maaltijd gekookt, waarmee dit traject op een mooie manier werd afgesloten.

Zonnepanelen

Begin 2016 besloot het bestuur om een vervolg te geven aan de pilot die was uitgevoerd met zonnepanelen op het dak van complex 9. De 34 panelen die hier eind 2014 waren aangebracht leverden meer stroom op dan was voorzien en het systeem functioneerde naar tevredenheid. Het bestuur koos ervoor om op de daken van 3 complexen waar de dakbedekking net was vernieuwd zonnepanelen aan te leggen (de complexen 7, 8 en 17) en daarbij hetzelfde innovatieve systeem te installeren als bij de pilot in complex 9 (d.w.z. met zonnestroomverdelers die de stroomopbrengst van de installatie verdelen over alle aangesloten appartementen). Zo krijgt iedere woning in de betreffende complexen een aansluiting. Samen met de leverancier van het systeem, de firma Lens, zijn voor de bewoners van betreffende complexen informatieavonden georganiseerd. Vervolgens is aan alle huurders een aanbod voor de levering van zonnestroom gedaan; gemiddeld 70% van de huurders heeft hierop positief gereageerd. In de complexen 8 en 17 is de aanleg nog in 2016 definitief afgerond. In complex 7 zal dat medio 2017 het geval zijn.

In totaal zijn een kleine 1000 panelen op de daken geïnstalleerd. Dat vergde van Samenwerking een investering van € 753.600, waarvan € 114.600 werd gedekt door een subsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland vanwege het innovatieve karakter van het systeem. Verreweg het grootste deel van de investering wordt in 25 jaar terugverdiend uit de vergoeding die de huurders aan Samenwerking betalen voor de geleverde stroom.

III WONINGBEHEER

Planmatig onderhoud

In 2016 is op grond van de meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) in twee complexen planmatig onderhoud uitgevoerd:

- de dakbedekking van complex 7 is vernieuwd. Tevens zijn de schoorstenen hersteld en diverse lichtkoepels vervangen;
- in complex 18 is schilderwerk, metselwerk- en houtrotherstel uitgevoerd.

De betreffende werkzaamheden konden, ondanks het feit dat er veel gebreken zijn hersteld en extra

werkzaamheden zijn verricht, binnen het hiervoor gereserveerde budget worden uitgevoerd. In aanvulling op de werkzaamheden die in 2014 en 2015 zijn uitgevoerd in complex 9, is in 2016 op de meest kwetsbare hoeken van dit complex de gevel geïmpregneerd.

Een apart project betrof het aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen op alle daken. Hiermee is in 2015 gestart; het project werd in 2016 afgerond.

De totale kosten van het planmatig onderhoud in 2016 bedroegen € 1.037.858. Zoals in de MJOP was voorzien, is dat flink minder dan in 2015 (€ 2.549.206). Overigens worden deze kosten niet direct ten laste van de exploitatie (i.c. de winst- en verliesrekening) gebracht, maar ten laste van de voorziening planmatig onderhoud.

Evaluatie planmatig onderhoud

Eind 2015 was aan bureau Mondria Advies de opdracht verstrekt om een evaluatie uit te voeren van het planmatig onderhoud zoals dat in 2014 en 2015 was uitgevoerd in complex 9. Begin 2016 rapporteerde Mondria Advies hierover. Belangrijkste uitkomsten van het onderzoek waren:

- De kwaliteit van het uitgevoerde onderhoud is over het algemeen goed en in overeenstemming met de prijs die ervoor is betaald; de diverse gehanteerde prijzen zijn marktconform.
- Er ontbreekt een samenhangende visie op het onderhoud voor de komende 25 jaar. Daarnaast was de organisatie van het onderhoudsproject niet helder; een goede toedeling van verantwoordelijkheden ontbrak. Daardoor bestaan er wel risico's voor mindere kwaliteit en hogere kosten.
- Samenwerking zou een actievere rol moeten vervullen op het vlak van communicatie over de ingreep; de bewoners moeten meer proactief worden geïnformeerd/betrokken.

De rapportage is breed besproken; met de aanbevelingen is direct aan de slag gegaan. Zo zijn nieuwe afspraken gemaakt over de rolverdeling tussen Samenwerking en Draaijer+partners, het bureau dat het toezicht houdt op de planmatige werkzaamheden. Tevens zijn nieuwe afspraken gemaakt over de communicatie met bewoners. Daarnaast is een start gemaakt met het opstellen van een strategisch onderhoudsbeleidsplan. In de decembervergadering van het bestuur is hiertoe een (vervolg)opdracht gegeven aan Mondria Advies.

Inpandige renovatie en mutatieonderhoud van leeggekomen woningen

Inpandig onderhoud en het aanbrengen van verbeteringen worden vooral uitgevoerd bij mutaties (d.w.z. in de periode tussen twee verhuringen). Afhankelijk van de staat waarin de woning na afloop van de huurovereenkomst verkeert, worden meer of minder ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd. In geval van een ingrijpende verbouwing worden in het algemeen de volgende werkzaamheden uitgevoerd: herstel van plafonds en wanden, vernieuwing en uitbreiding van de elektrische installatie, aanpassen en vernieuwen van de keuken en toiletruimte, gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de gas- en waterleiding, aanleg van een cv-installatie en vernieuwing van de badkamer of de doucheruimte. Daarnaast worden veelal geluidswerende plafonds en/of vloeren aangebracht, die de gehorigheid tussen de woningen moet verminderen.

In 2016 is € 1.872.736 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Hoewel in het verslagjaar meer woningen onderhanden waren dan in 2015 (59 versus 46), ligt dit bedrag veel lager dan in 2015 (€ 2.607.600). Belangrijkste verklaring voor deze daling is het feit dat meer woningen konden worden doorverhuurd die al recentelijk ingrijpend waren verbeterd (in 2016: 35 woningen, in 2015: 10 woningen); daardoor kon vaker worden volstaan met een beperkte ingreep. Of hier sprake is van een trend, kan op grond van de ontwikkeling over één jaar nog niet worden vastgesteld. Het verschil in kosten tussen een 'doorverhuurwoning' en een ingrijpende rennovatie is aanzienlijk: voor een doorverhuurwoning waren de kosten in 2016 gemiddeld € 970, een ingrijpende renovatie kostte gemiddeld € 61.205. Voor alle mutatiewoningen samen lag de gemiddelde investering in 2016 op € 29.155. In 2015 was dat € 56.686, in 2014 € 64.533.

Van de mutatiekosten wordt overigens 40% geactiveerd (d.w.z. als investering op de balans gezet en jaarlijks afgeschreven), 60% wordt direct ten laste van de exploitatie (winst- en verliesrekening) gebracht.

De werkgroep gebouwen heeft geadviseerd om het binnenschilderwerk bij mutaties te beperken (tot de binnenzijde van de buitenkozijnen en de wanden, plafonds en kozijnen van de 'natte ruimtes'). Bestuur en ledenraad hebben dit advies overgenomen. Per ingrijpend te renoveren woning wordt hiermee ca. € 5.000 bespaard. Omdat deze werkwijze pas in het laatste kwartaal van het verslagjaar is geïntroduceerd, zal het financiële effect hiervan (op jaarbasis ca. € 100.000) pas vanaf 2017 echt merkbaar zijn.

Dagelijks onderhoud

In 2016 zijn 2965 reparatieverzoeken ontvangen (in 2015: 2789). Daarvan zijn 1789 reparatieverzoeken zelf opgelost, terwijl 1176 reparatieverzoeken door externe aannemers zijn uitgevoerd. In 2015 werd iets meer zelf gedaan (1946 verzoeken) en iets minder uitbesteed (843 verzoeken). De medewerkers van de technische dienst voeren het dagelijks onderhoud in beginsel zo veel mogelijk zelf uit. Er wordt naar gestreefd eventuele onderhoudsklachten en reparatieverzoeken nog dezelfde dag op te lossen of uit te voeren. Reparatieverzoeken buiten kantooruren worden aangenomen door de Boodschappen dienst. Die traceert de ernst van het verzoek en schakelt zo nodig een aannemer of installateur in om urgente problemen te verhelpen. In 2016 ontving de Boodschappendienst 55 verzoeken. In 2015 waren dit er aanmerkelijk meer: 241.

De totale kosten van het dagelijks onderhoud zijn in 2016 weer wat gestegen t.o.v. 2015 (van € 579.600 naar € 611.200, exclusief eigen personeelskosten), maar het hoge niveau van de voorafgaande jaren (2014: € 731.200) wordt gelukkig niet meer gehaald. Dat kan te maken hebben met het toenemend aantal woningen dat grondig is gerenoveerd. Of de uitgaven zich op dit niveau stabiliseren, is nu nog moeilijk te zeggen.

Individuele woningaanpassingen

Op verzoek van bewoners worden soms aanpassingen/verbeteringen in een woning uitgevoerd tijdens bewoning. Daarvoor wordt dan een passende huurverhoging afgesproken, waarmee de ingreep wordt gefinancierd. In 2016 zijn in 5 verhuurde woningen verbeteringen uitgevoerd, voor in totaal ca. € 133.000. Een bijzondere vorm van individuele woningaanpassing betrof het verzoek van een huurder in de Gerard Terborgstraat om de zolder te betrekken bij de ondergelegen woning. De woning krijgt hierdoor aanmerkelijk meer oppervlakte en kwaliteit. Het bestuur heeft hiermee ingestemd; de investering (voor Samenwerking ruim € 90.000) wordt grotendeels gedekt door een huurverhoging. De huurder heeft zelf nog extra geïnvesteerd in de afwerkingskwaliteit.

Het Nieuwe Huis

Aan het begin van het verslagjaar bleek de waterleidinginstallatie van Het Nieuwe Huis niet op orde te zijn. Niet alleen was er een lastig terug te dringen risico op legionella, ook waren er op verschillende plekken blaasjes te zien op de kunststof leidingen. Dat betekent dat de leidingen op die plekken elk moment zouden kunnen springen. Derhalve heeft het bestuur besloten

om met spoed de installatie te vervangen. Het werk is in het verslagjaar voortvarend uitgevoerd. De ingreep was niet begroot; de kosten die ermee waren gemoeid (ca. € 593.000) zijn in belangrijke mate ten laste van de voorziening groot onderhoud gebracht.

IV VERHUUR

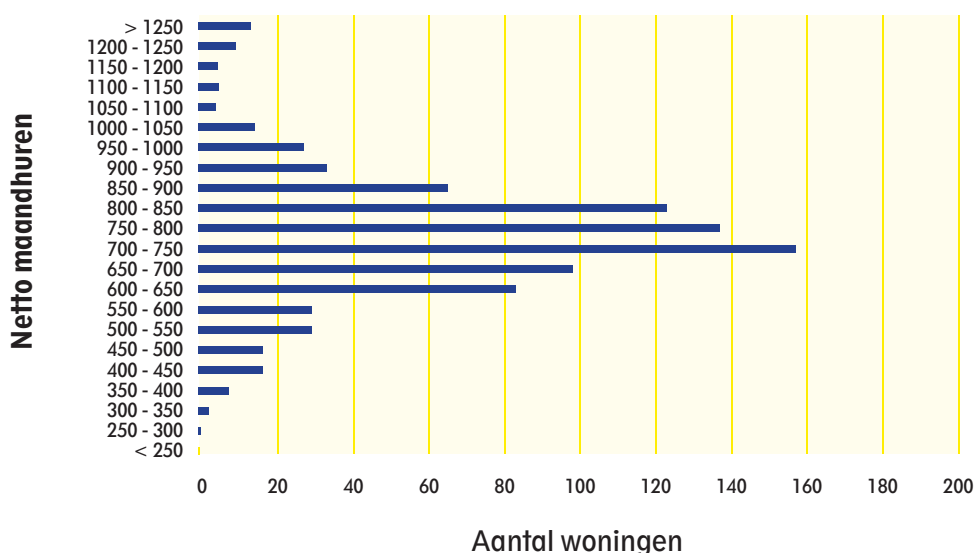
Huurprijsbeleid en servicekosten woningen

Kort voor het verslagjaar is een nieuwe werkgroep huurprijsbeleid in het leven geroepen die de opdracht kreeg om een voorstel te doen voor de jaarlijkse periodieke huurverhoging per 1 juli alsmede voor de wijze waarop de huren zouden moeten worden vastgesteld na een mutatie. De kaders van het Beleidsplan werden als uitgangspunt meegegeven (huren in de regel tussen € 711 en € 1200, kwaliteitsverschillen tussen woningen moeten meer tot uitdrukking komen in het huurniveau).

De werkgroep adviseerde om het Woningwaardingsstelsel 2015 als uitgangspunt te nemen voor het bepalen van de gewenste huurniveaus, zonder de extra 50 punten die kunnen worden toegekend aan Rijksmonumenten. Als streefhuur zou 84% van de maximaal redelijke huur moeten gelden, met een beperkte afslag of opslag van 2% voor ligging/populariteit. Voor de jaarlijkse huurverhoging werd voorgesteld om uit te gaan van 1% en om aanvullend huurders met een hoger inkomen (boven € 44.360) en lagere huur (onder € 711) een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,6% in rekening te brengen. Het bestuur heeft het advies onverkort overgenomen. Zo is per 1 juni gestart met de nieuwe wijze van huurprijsvaststelling na mutaties, ook voor het complex Beethovenstraat (waar tot dan toe een aparte wijze van huurprijsvaststelling gold). Per 1 juli is een huurverhoging van 1% of 4,6% doorgevoerd.

In de voorafgaande vijf jaren bedroegen de huurverhogingen per 1 juli achtereenvolgens 1,3% (2011), 2,3% (2012), 4%/4,5% (2013; inkomensafhankelijk), 3% (2014) en 2% (2015). In 2016 werd een totale stijging van de netto huuropbrengsten (woningen) gerealiseerd van 2,8%. Dat is inclusief de opbrengst van de huurharmonisatie bij leegkomst.

Overzicht nettomaandhuren per 31 december 2016



Een overzicht van de maandhuren op de balansdatum is weergegeven in bovenstaande grafiek. De gemiddelde maandhuur bedraagt per 31 december 2016 € 761 (per 31 december 2015: € 742).

Huurachterstanden

Samenwerking wordt op bescheiden schaal geconfronteerd met huurachterstanden. Deze worden doorgaans binnen afzienbare tijd ingelopen door een actieve benadering van de huurders door de medewerkers van het verenigingsbureau. Aan het einde van het verslagjaar is een stappenplan vastgesteld voor het benaderen van huurders met een achterstand (waarbij diverse persoonlijke contactmomenten zijn ingebouwd). Ook zijn de incassobrieven anders getoetst.

Er zijn slechts enkele huurders met een grotere achterstand dan één maandhuur. Met al deze huurders zijn hierover nadere afspraken gemaakt. De totale huurachterstand per 31 december 2016 bedroeg € 54.053 (excl. bedrijfsruimten en Het Nieuwe Huis). Dat betreft 0,6% van de huursom. Bij woningcorporaties ligt dit percentage in het algemeen rond of boven de 1%

In het verslagjaar zijn twee zaken (in 2015 vier) uit handen gegeven aan de deurwaarder. Er heeft één huisuitzetting plaatsgevonden op grond van huurschuld. Na veelvuldig contact te hebben gezocht met de huurder, bleek een ontruiming – op basis van een al eerder gekregen rechterlijke uitspraak – uiteindelijk onafwendbaar.

Bij de overige verhuurde ruimten beperkt de achterstand zich tot één huurder van een bedrijfsruimte en twee bijzondere gevallen: De Nieuwe Coenen en Het Nieuwe Huis. Met De Nieuwe Coenen is een aparte afspraak gemaakt; het bestuur geeft de stichting in de opstartfase de ruimte om te groeien naar het afgesproken huurniveau. De achterstand van Het Nieuwe Huis is het gevolg van het feit dat de vereniging de aangezegde huurverhoging per 1 juli jl. betwist (en niet betaalt). Er is een juridische procedure gestart.

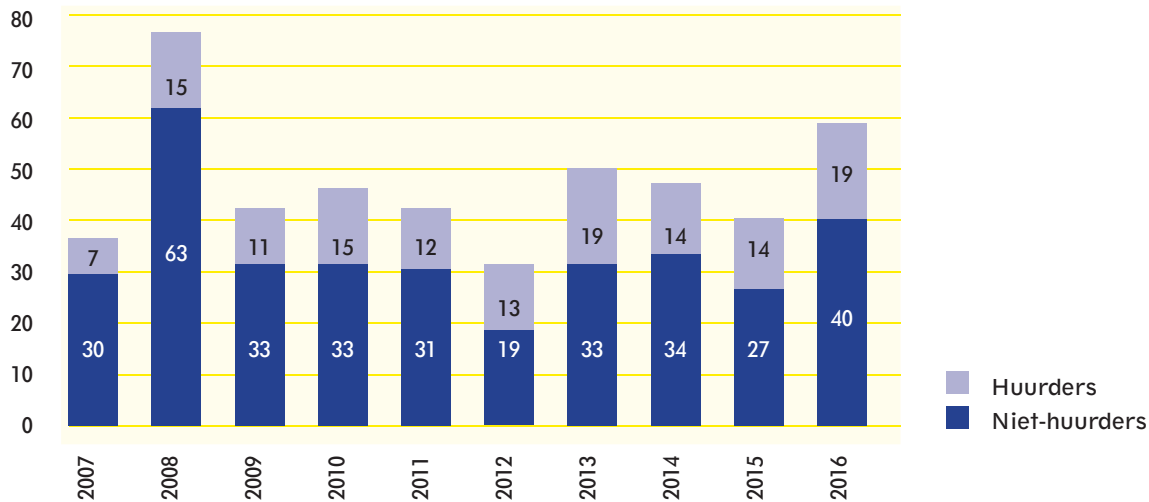
Ongeoorloofd gebruik van woningen

Er is in het verslagjaar de nodige aandacht besteed aan het ongeoorloofd gebruik van woningen (zoals onderverhuur). Met ondersteuning van een deskundig bureau zijn diverse huurders aangesproken die hun woning niet of nauwelijks (zelf) bewonen. Dat heeft ertoe geleid dat van drie woningen de huur is opgezegd, zodat betreffende woningen opnieuw konden worden verhuurd. In één geval is een rechtszaak aangespannen, omdat de onderhuurder (een zoon van de rechtmatig huurder) weigerde te vertrekken. Uitspraak in deze zaak is in het verslagjaar nog niet gedaan.

Verhuur van woningen

In 2016 zijn 59 woningen opnieuw verhuurd, meer dan in enig ander jaar. (In 2015 ging het om 41 woningen, in 2014 om 48.) Van die 59 woningen zijn er 19 verhuurd aan leden-huurders (in 2015: 14) en 40 aan leden-niet-huurders (in 2015: 27), van wie drie statushoudersgezinnen.

Mutaties per jaar



De bovenstaande grafiek illustreert de nieuwe verhueringen in de boekjaren 2007 tot en met 2016.

Drie woningen op de begane grond in de Frans van Mierisstraat trokken de meeste inschrijvers (ruim 100 per woning). De woning waarvoor de minste belangstelling bestond was een woning in de voormalige Beatrixschool in de J. M. Coenenstraat (9 inschrijvers).

Het aantal weigeringen bedroeg in 2016 61 (in 2015: 52). Dit betreft inschrijvers die, nadat ze daadwerkelijk een woning aangeboden hebben gekregen, alsnog de aanbieding weigeren. Per woning varieert het aantal leden dat zich terugtrekt tussen 0 en 5. Zie voor meer informatie over de verhueringen en inschrijvingen in 2016 het toewijzingsoverzicht op pag. 36.

De mutatiegraad (het aantal opnieuw verhuurde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen) lag met 6,6% duidelijk hoger dan in 2015 (4,6%). Van de (opnieuw) verhuurde woningen was net als in 2015 20% een begane grond woning. De meeste nieuwe verhueringen (12) vonden dit jaar plaats in complex 17 (Bronckhorststraat/J.M. Coenenstraat). Gemiddeld woonden de vertrokken huurders 18 jaar in hun woning.

Van de 58 huuropzeggingen in 2016 waren er 11 het gevolg van overlijden van de huurder. Er verhuisden 22 huurders naar een andere woning binnen Samenwerking, 6 naar een

andere woning binnen Amsterdam, 8 naar een woning buiten Amsterdam en 6 naar een verzorgingshuis. NB: huuropzeggingen (58) zijn niet gelijk aan de hierboven genoemde nieuwe verhueringen (59); ze schuiven op verschillende wijze door het verslagjaar heen.

Bedrijfsruimten

In 2016 zijn twee winkelruimten aan de Roelof Hartstraat opnieuw verhuurd.

Met de grootste huurder in de J.M. Coenenstraat 4 (de begane grond van de Beatrixschool), de stichting De Nieuwe Coenen, is in het verslagjaar regelmatig overlegd. De stichting heeft zich, met dank aan een stevige groep vrijwilligers, ontwikkeld tot een plek waar veel (met name oudere) bewoners uit de omgeving graag komen (voor activiteiten, lunch of avondeten). Aan het einde van het verslagjaar is de intentieovereenkomst uit 2015 geactualiseerd. De stichting betaalt een gematigde huurprijs; Samenwerking staat garant voor de huurbetalingen en servicekosten tot eind 2017.

De oude stichting 'De Coenen' huurde in het verslagjaar de andere grote zaal in dit gebouw, de zg. Koelmanzaal. Zij organiseerde hier diverse (buurt)activiteiten. Per 31 december heeft de stichting de huur opgezegd. Gelukkig is voor het volgende jaar een passende nieuwe huurder gevonden, de stichting Sociaal Fonds Podiumkunsten.

V FINANCIËN

Exploitatieresultaat

Algemeen

Het boekjaar 2016 is afgesloten met een positief resultaat na vennootschapsbelasting van € 631.000. Na het statutair vastgesteld toevoegen van 10% van dit resultaat aan het reservefonds blijft een resultaat over dat kan worden aangewend om rente op het aandeel uit te keren.

Vergelijking exploitatieresultaat met vorige jaren

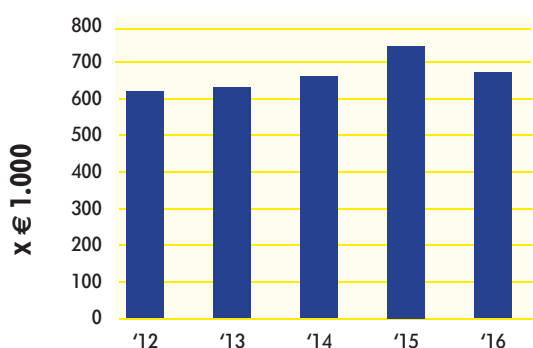
Het resultaat van € 631.000 ligt aanmerkelijk boven het resultaat van € 158.300 dat in 2015

werd geboekt. De belangrijkste verklaringen hiervoor liggen in:

- hogere huuropbrengsten (conform de begroting);
- het feit dat in 2016 geen sprake was van een teruggave van servicekosten;
- iets lagere personeelslasten;
- flink lagere kosten voor het mutatieonderhoud (doordat meer woningen konden worden doorverhuurd die geen ingrijpende verbetering behoeften; zie ook paragraaf 3 hiervoor).

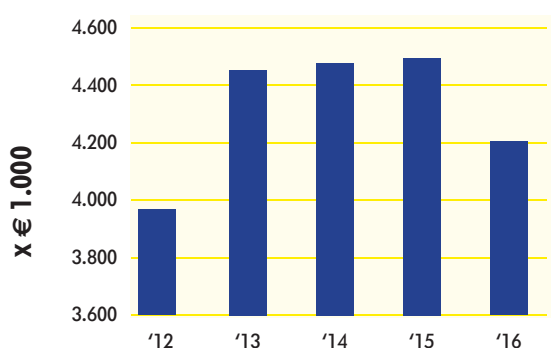
Een vergelijking van de exploitatiekosten over de boekjaren 2012 tot en met 2016 geeft – uitgesplitst over vier aspecten – het volgende beeld:

Personeelskosten



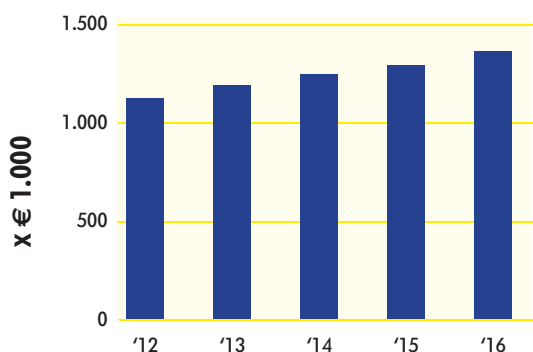
De salarissen zijn aangepast overeenkomstig de CAO Woondiensten. Ten opzichte van 2015 zijn de personeelskosten iets gedaald. In 2015 stonden gedurende drie maanden zowel de vertrekkende als de nieuwe directeur op de loonlijst.

Onderhoudskosten



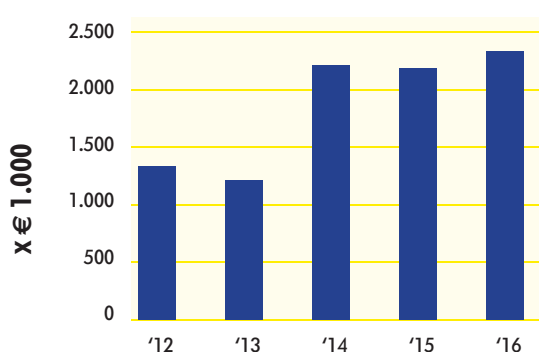
De totale onderhoudskosten zijn per saldo gedaald met 6,4%. Dat is met name het gevolg van de flink lagere kosten voor mutatieonderhoud (-28%). De dotatie planmatig onderhoud steeg met 4%, de kosten voor dagelijks onderhoud stegen met 5,5%.

Afschrijvingen



In 2016 is de bestaande afschrijvingsmethodiek gecontinueerd. Afschrijvingskosten betreffen: cv-ketels, geactiveerde mutatiekosten en bijzondere projecten, zoals het automatiseringssysteem. Omdat de WOZ-waarde van de woningen aan de Beethovenstraat lager is dan de boekwaarde, is hierop net als in voorgaande jaren afgeschreven.

Overige bedrijfskosten



Onder de overige bedrijfskosten zijn begrepen de algemene beheer- en administratiekosten (exclusief personeelskosten), verhuurderheffing, onroerende-zaakbelasting, rioolrecht, watergelden en overige kosten. Deze kosten zijn in 2016 per saldo licht gestegen, voornamelijk door een toename van de verhuurderheffing en de overige exploitatielasten.

Het fiscale en commerciële jaarverslag is, net als in voorgaande jaren, gelijk.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft het eigen vermogen weer in verhouding tot het totale vermogen. De solvabiliteit van Samenwerking handhaaft zich op een hoog niveau: 62,2% in 2016. Daardoor kan de coöperatie ruimschoots aan haar financiële verplichtingen voldoen. Aangezien Samenwerking, in tegenstelling tot corporaties, in geval van financiële problemen niet kan terugvallen op een waarborgfonds, acht het bestuur een eigen vermogen van minimaal één keer de jaarlijkse huursom noodzakelijk. Het eigen vermogen heeft in 2016 de grens van tweemaal de jaarlijkse huursom net als in voorgaande jaren overschreden. Voor het voortzetten van de exploitatie van het huidige bezit is dit bedrag ruimschoots voldoende. Wel is inmiddels duidelijk dat op termijn grote uitgaven wachten, in het kader van het nieuwe strategisch onderhoudsbeleid (en de daarin begrepen verduurzaming) en de door de gemeente aangekondigde herziening van het erfpachtstelsel.

Het bestuur streeft ernaar de komende jaren ten minste een dusdanig resultaat te behalen dat aan de jaarlijkse rente-uitkering kan worden voldaan en dat tevens een bedrag aan de reserves kan worden toegevoegd waarmee in voldoende mate op verwachte grote uitgaven wordt geanticipeerd.

Liquiditeit

Samenwerking heeft geen geldmiddelen langdurig belegd. Wel zijn er deposito's met een looptijd van maximaal 1 jaar bij twee verschillende banken. De liquiditeitspositie is ultimo 2016 € 7,6 mln.

Vennootschapsbelasting

Over 2016 zal € 159.100 aan vennootschapsbelasting worden geheven, ofwel 20,4% van het resultaat vóór belastingen (in 2015: 7,7%). Conform de in 2015 gesloten overeenkomst met de Belastingdienst heeft in 2016 een nominale dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud plaatsgevonden van € 2.300.000. Tot en met 2039 mag dit bedrag jaarlijks met € 100.000 stijgen. Daarnaast mag de beginstand van de voorziening jaarlijks worden geïndexeerd (voor inflatie).

JAARREKENING OVER BOEKJAAR 2016

BALANS PER 31 DECEMBER 2016 *(na bestemming resultaat)*

	31-12-2016	31-12-2015
	-----	-----
	€	€
ACTIVA		
Vaste Activa		
1 Immateriële vaste activa		
1.1 Computersoftware	15.700	89.300
	-----	-----
	15.700	89.300
2 Materiële Vaste Activa		
2.1 Gebouwen en grond	12.557.200	12.759.900
2.2 Inpandige verbouwingen	6.476.900	6.357.800
2.3 Conversie en afkoop erfpacht	4.583.700	4.794.800
2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen	2.413.900	1.750.800
	-----	-----
	26.031.700	25.663.300
3 Financiële Vaste Activa		
3.1 Leningen u/g	177.200	189.400
	177.200	189.400
	-----	-----
Som der Vaste Activa	26.224.600	25.942.000
Vlottende Activa		
4 Voorraden		
4.1 Voorraden	28.500	28.500
	-----	-----
	28.500	28.500
5 Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	116.200	99.100
5.2 Vennootschapsbelasting	-	148.400
5.3 Overige vorderingen	31.900	47.800
	-----	-----
	148.100	295.300
6 Liquide middelen	7.574.700	6.628.200
	-----	-----
Som der vlottende activa	7.751.300	6.952.000
TOTAAL	33.975.900	32.894.000
	-----	-----

BALANS PER 31 DECEMBER 2016 *(na bestemming resultaat)*

	31-12-2016	31-12-2015
	-----	-----
	€	€
PASSIVA		
7 Eigen vermogen		
7.1 Aandelen leden	3.698.300	3.676.200
7.2 Statutaire reserve	1.870.700	1.807.600
7.3 Overige reserve	15.552.600	15.146.200
	-----	-----
	21.121.600	20.630.000
8 Voorzieningen		
8.1 Planmatig onderhoud	10.900.100	9.449.000
8.2 Groot onderhoud	-	463.400
8.3 Fonds glasschade	111.700	112.200
	-----	-----
	11.011.800	10.024.600
9 Langlopende schulden		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	962.500	992.700
	-----	-----
	962.500	992.700
10 Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	30.200	29.800
10.2 Schulden aan leveranciers	283.400	546.000
10.3 Schulden aan leden (dividend)	168.500	144.000
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	227.200	342.800
10.5 Servicekosten	24.000	32.700
10.6 Overige schulden	39.700	48.800
10.7 Overlopende passiva	107.000	102.600
	-----	-----
	880.000	1.246.700
TOTAAL	33.975.900	32.894.000
	-----	-----

TOELICHTING OP DE DEFINITIES

VOORNAAMSTE ACTIVITEITEN

ACW “Samenwerking” B.A., gevestigd te Amsterdam is een coöperatie met beperkte aansprakelijkheid. De leden zijn aansprakelijk voor het bedrag van het aandeel. De voornaamste activiteiten bestaan uit huisvesting bieden aan leden.

CONTINUÏTEIT

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

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 resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

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

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

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

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

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

1. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De afschrijving op activeringen voor de computersoftware geschiedt op lineaire basis in 5 jaar vanaf boekjaar 2011. Deze activeringen bestaan uit projectkosten en consultancykosten.

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. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen in eigen gebruik wordt tot 50% van de WOZ waarde afgeschreven.

De afschrijving op activeringen geschiedt op lineaire basis in 20 jaar.

2.1 Gebouwen en Grond

Voor de waardering van de onder gebouwen en grond opgenomen renovatiekosten en in pandige verbouwingen en voor de conversie en afkoop erfpacht geldt het volgende:

2.2 In pandige verbouwingen

De afschrijving op de geactiveerde kosten van het mutatieonderhoud geschiedt op lineaire basis in 20 jaar. Bij eventuele eerdere mutatie voordat de 20 jaar zijn verstreken, wordt een eventuele verbouwing versneld afgeboekt.

2.3 Conversie en afkoop erfpacht

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

2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen

De afschrijving geschiedt op lineaire basis voor de Cv-installaties in 10 jaar; verbouwingen kantoor, liftinstallaties en zonnepanelen in 20 jaar en de bedrijfsauto (onder aftrek van de restwaarde) in 5 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 inkoop-prijzen.

5. VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

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

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

8.1 Voorziening planmatig onderhoud

De voorziening wordt gevormd op basis van een in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst overeengekomen jaarlijkse dotatie. De daadwerkelijke uitgaven worden vervolgens hierop in mindering gebracht. De voorziening planmatig onderhoud strekt tot een gelijkmatige verdeling van de lasten van onderhoud over een aantal jaren.

De jaarlijkse dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud is gebaseerd op een meerjaren onderhoudsbegroting welke is opgesteld voor een periode van 25 jaar. Jaarlijks wordt de stand van de voorziening en de jaarlijkse dotatie gebaseerd op de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst.

8.2 Voorziening groot onderhoud

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van gebouwen wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Vanaf boekjaar 2006 is deze voorziening exclusief gekoppeld aan het complex "Het Nieuwe Huis". Conform de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst uit 2007 kon er tot en met 2009 maximaal € 3 mln. worden voorzien voor achterstallig onderhoud. Dit verslagjaar is het restant van deze voorziening door de vervanging van de drinkwaterinstallatie in het geheel afgebouwd.

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 kosten of opbrengsten.

GRONDSLAGEN VOOR 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 trappenhuis, energie en onderhoudsabonnement liften. Baten en lasten worden 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 CIJFERS

BALANS PER 31 DECEMBER 2016

1. Immateriële vaste activa

1.1 Immateriële vaste activa (computersoftware)

Stand (per 1 januari 2016)	
Aanschaffingskosten	367.900
Afschrijvingen	278.600

Boekwaarde (per 1 januari 2016)	89.300

Mutaties:	
Investeringskosten	-
Afschrijvingen (het afschrijvingspercentage is: 20%)	73.600

Saldo mutaties	73.600

Stand (per 31 december 2016)	
Aanschaffingskosten	367.900
Afschrijvingen	352.200

Boekwaarde (per 31 december 2016)	15.700

2 Materiële vaste activa

	2.1	2.2	2.3	2.4	
	Gebouwen en grond	Inpandige verbouwingen	Conversie en afkoop erfpacht	Installaties en overige bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2016					
Aanschaffingskosten	16.505.800	12.938.900	10.406.500	4.794.800	44.646.000
Afschrijvingen	3.745.900 -	6.581.100 -	5.611.700 -	3.044.000 -	18.982.700 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde (per 1 januari 2016)	12.759.900	6.357.800	4.794.800	1.750.800	25.663.300
	-----	-----	-----	-----	-----
Mutaties:					
Investeringskosten	-	749.100	-	913.500	1.662.600
Herclassificatie	28.200 -	87.300 -	-	115.500	-
Afschrijvingen	174.500 -	542.600 -	211.100 -	366.000 -	1.294.200 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo mutaties	202.700 -	119.100	211.100 -	663.100	368.400
	-----	-----	-----	-----	-----
Stand (per 31 december 2016)					
Aanschaffingskosten	17.436.800	12.579.500	10.406.500	5.864.600	46.287.400
Afschrijvingen	4.879.600 -	6.102.600 -	5.822.800 -	3.450.700 -	20.255.700 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde (per 31 december 2016)	12.557.200	6.476.900	4.583.700	2.413.900	26.031.700
	-----	-----	-----	-----	-----

2.1 Gebouwen en grond

In 2016 heeft hertaxatie door Gemeente Amsterdam van alle woningen voor de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ) plaatsgevonden. De “economische” waarde op basis van deze WOZ op waardepeldatum 1 januari 2016 bedraagt ca. € 461 mln. (per 1 januari 2015, aanvankelijk € 433 mln., na bezwaar gedaald met ruim € 10 mln. tot € 422 mln.). Gezien de verhuurde staat is de marktwaarde lager.

2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen

In 2016 is voor € 753.600 geïnvesteerd in energiebesparende zonnepanelen op de platte daken van een drietal complexen. Onder aftrek van subsidies ad € 114.600 is € 639.000 geactiveerd (De hieronder vermelde boekwaarde is lager doordat hierop in het boekjaar 2016 al is afgeschreven). De deelnemende huurders betalen “Samenwerking” € 0,13 per kWh, gekoppeld aan de individuele afname van zonnestroom. Hiermee wordt de investering over 25 jaar terug verdiend.

Boekwaarden	31-12-16	31-12-15
	€	€
Centrale verwarming	1.436.500	1.399.200
Liften	200.700	214.200
Zonnepanelen	631.000	18.700
Isolatieglas	40.800	29.000
Warmwater- en brandmeldinstallatie “Het Nieuwe Huis”	39.800	43.300
Verbouwing kantoor	41.400	46.400
Bedrijfsauto	23.700	-
	-----	-----
Totaal	2.413.900	1.750.800
	-----	-----

3. Financiële vaste activa

3.1 Financiële vaste activa

Dit betreft met name een met Atal MDC overeengekomen investeringsbijdrage ad € 220.000 die in 2013 is uitbetaald en in 20 jaar ten laste van het resultaat wordt gebracht. Tot en met boekjaar 2016 is in totaal € 64.200 (in 2015 € 53.200) ten laste van het resultaat gebracht. Het resterende bedrag betreft een personeelslening ad € 25.000 met een looptijd van 5 jaar. Daarvan is tot en met boekjaar 2016 in totaal € 3.600 afgelost. Er resteert derhalve nog een vordering van totaal € 177.200 (in 2015 € 189.400).

4. Voorraden

4.1 Voorraden

Dit betreft gekochte artikelen op voorraad als hout, sloten, krukstellen en badkamermeubilair.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Deze zijn als volgt te specificeren:	31-12-16	31-12-15
	€	€
Achterstanden zittende huurdebiteuren	133.800	101.200
Afgeboekt vertrokken huurdebiteuren wegens oninbaarheid	17.600 -	2.100 -
	-----	-----
Totaal huurdebiteuren	116.200	99.100
	-----	-----

Hier worden de huurachterstanden tegen nominale waarde opgenomen. De huurvorderingen staan vermeld onder kortlopende schulden. Voor bedrijfsruimten is in 2016 € 15.900 afgeboekt (in 2015 € 0) wegens oninbaarheid. De stijging van de achterstand is voornamelijk veroorzaakt door huurachterstanden van diverse winkelpanden, de bedrijfsruimten in De Nieuwe Coenen en van het appartementencomplex “Het Nieuwe Huis”.

5.2 Vennootschapsbelasting

Hier wordt de vordering op de Belastingdienst vermeld indien vennootschapsbelasting is vooruitbetaald op voorlopige aanslag en de gecalculerde definitieve aanslag lager wordt vastgesteld. In het verslagjaar 2015 was er € 148.400 te veel vooruitbetaald op voorlopige aanslag; in 2016 € 75.100 te weinig. Dit laatste bedrag is opgenomen onder Kortlopende Schulden.

5.3 Overige vorderingen en overlopende activa

Dit betreft overige vorderingen als te ontvangen servicekosten, af te wikkelen vorderingen voor sociale premies en contributie achterstanden.

6. Liquide middelen

Deze post bestaat uit:

	31-12-16	31-12-15
	€	€
Kasgelden	500	300
Banken, rekening courant en deposito's	7.574.200	6.627.900
Totaal liquide middelen	7.574.700	6.628.200

7. Eigen vermogen

7.1 Aandelen van leden

	€	€
Aandelenkapitaal per 1 januari 2016	3.676.300	3.629.300
Stortingen door leden	187.100	152.200
	3.863.400	3.781.500
Uitbetaald aandelenkapitaal aan leden en uitgetreden leden	165.100 -	105.200 -
Aandelenkapitaal per 31 december 2016	3.698.300	3.676.300

7.2 Statutaire Reserve

	€	€
Stand per 1 januari 2016	1.807.600	1.791.800
Toevoeging 10% conform artikel 46 van de Statuten	63.100	15.800
Stand per 31 december 2016	1.870.700	1.807.600

7.3 Overige reserves

	31-12-16	31-12-15
	€	€
Stand extra reservefonds per 1 januari 2016	15.146.200	15.146.200
Toevoeging conform artikel 46 van de statuten	406.400	-
Totaal overige reserves per 31 december 2016	15.552.600	15.146.200

8. Voorzieningen

Deze post omvat de voorziening voor groot- en planmatig onderhoud en glasfonds. De voorzieningen zijn geënt op verplichtingen of verliezen die redelijkerwijs zijn in te schatten of gevormd zijn voor een gelijkmatige verdeling van de lasten over een groot aantal jaren

8.1 Voorziening planmatig onderhoud

	31-12-16	31-12-15
	€	€
Stand per 1 januari	9.449.000	9.606.100
Uitgevoerd onderhoud	1.037.900-	2.549.200-
Dotatie	2.489.000	2.392.100
	-----	-----
Totaal	10.900.100	9.449.000
	-----	-----

Toelichting uitgevoerd planmatig onderhoud:

Gevelherstel complex Beethovenstraat (complex 18)	361.000-
Dakbedekking complex Hobbemakade (complex 7)	473.900-
Toezicht Draaijer & Partners op dakbedekking en gevelherstel	59.900-
Veiligheid daken	93.500-
Diversen	49.600-

Totaal	1.037.900-

Het externe bureau Draaijer+partners heeft in opdracht van “Samenwerking” in 2016 het casco van het woningbezit technisch geïnventarieerd. Op basis van deze inventarisatie is berekend wat voor de financiering van het planmatig onderhoud jaarlijks dient te worden gereserveerd. Draaijer+partners heeft in haar rapportage aangegeven op welke momenten (na vijf jaar, na tien jaar of nog langer) de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Op deze manier moeten de kosten van schilderwerk, mastiekdaken, funderingen en ander planmatig onderhoud uit de voorziening gedekt worden.

Voor de verslagperiode 2016 bedraagt de toevoeging aan de voorziening planmatig onderhoud in totaal € 2.489.000, inclusief een inflatiecorrectie van 2% ad € 189.000. Dit bedrag is in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de post onderhoudskosten.

8.2 Voorziening groot onderhoud

	31-12-16	31-12-15
	€	€
Stand per 1 januari	463.400	411.400
Uitgevoerd onderhoud	463.400-	52.000
Dotatie	-	-
	-----	-----
Stand per 31 december	-	463.400
	-----	-----

De voorziening groot onderhoud dient ter dekking van de kosten voor achterstallig onderhoud van “Het Nieuwe Huis”. Evenals voor boekjaar 2015 is er voor het boekjaar 2016 geen dotatie ten laste van de exploitatie geboekt. Dit is in lijn met de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst.

Er is in dit verslagjaar € 592.900 uitgegeven aan de vervanging van de drinkwaterinstallatie van “Het Nieuwe Huis”. Deze vervanging is volledig ten laste gebracht van de aanwezige voorziening ad € 463.400. De overschrijding van € 129.500 is ten laste gebracht van de overige bedrijfskosten.

8.3 Fonds glasschade

	31-12-16	31-12-15
	€	€
Stand per 1 januari	112.200	105.200
Uitgevoerd onderhoud	800-	1.200-
Dotatie	300	8.200
	-----	-----
Stand per 31 december	111.700	112.200
	-----	-----

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de lening is als volgt:

	31-12-16	31-12-15
	€	€
Oorspronkelijk leenbedrag Nationaal RenovatieFonds (NRF)	1.376.900	1.376.900
Af: vervroegde aflossing	-	289.200-
Af: cumulatieve aflossing	384.200-	65.200-
Af: aflossing lening komend jaar	30.200-	29.800-
	-----	-----
Langlopende schuld per 31 december	962.500	992.700
	-----	-----

Dit betreft een schuld verstrekt door het Nationaal Restauratiefonds met een looptijd van 30 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,5% per jaar. Aflossing vindt plaats per maand in gelijke termijnen. Het deel dat binnen 1 jaar wordt afgelost, is gepresenteerd onder kortlopende schulden. De restant lening heeft een resterende looptijd langer dan 5 jaar.

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

10. Kortlopende schulden

	31-12-16	31-12-15
	€	€
10.1 Aflossing lening komend jaar	30.200	29.800
10.2 Schulden aan leveranciers	283.400	546.000
10.3 Dividenduitkering aan leden en oud-leden	168.500	144.000
10.4 Vennootschapsbelasting	75.100	-
10.4 Omzetbelasting en loonheffing	143.900	326.400
10.4 VUT- en Pensioenpremies	8.200	16.400
10.5 Servicekosten	24.000	32.700
10.6 Overige schulden	39.700	48.800
10.7 Borgsommen	78.100	77.900
10.7 Accountant en belastingadviseur	11.000	11.000
10.7 Vakantiedagen	17.900	13.700
	-----	-----
Totaal	880.000	1.246.700
	-----	-----

10.3 Dividenduitkering aan leden en oud-leden

Voor 2016 is verondersteld dat na de vaststelling van de jaarrekening en het verlenen van décharge aan het bestuur door de Algemene Vergadering 4,5% rente wordt uitgekeerd aan leden en oud-leden over de stand van het aandeel per 31 december 2016.

10.6 Overige Schulden

De post overige schulden bestaat uit posten zoals vooruit ontvangen en dubbel ontvangen huren, gereserveerde vakantiegelden en vooruit ontvangen contributies.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Licenties ViewPoint (computersoftware) van Itris: Op basis van de overeenkomst met Itris voor het gebruik van ViewPoint is in 2011 een 10-jarige verplichting aangegaan voor een bedrag groot € 54.100 exclusief BTW per jaar inclusief de kosten van de serviceprovider ASP4all inzake het extern uitbesteden van het functioneel en technisch beheer en onderhoud. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI. Voor 2016 bedroeg de verplichting € 61.400. Dit bedrag is ten laste gebracht van de overige bedrijfskosten in de Winst- en Verliesrekening (post 20).

WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2016

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Hieronder zijn opgenomen de kale huur, het watergeld, vergoedingen voor stookkosten, de contributie en de entreegelden. De netto huuropbrengsten zijn ten opzichte van de vorige periode met 2,9% gestegen. Dit is voor het grootste gedeelte te verklaren uit de huurverhoging per 1 juli 2016 en uit de huurverhoging bij nieuwe verhuringen.

11. Huuropbrengsten

	2016	2015
	€	€
Netto huren woningen	8.003.500	7.787.100
Netto huren bedrijfsruimten en winkelpanden	558.700	547.600
Netto huren "Het Nieuwe Huis"	502.700	472.900
	-----	-----
Totaal huuropbrengsten	9.064.900	8.807.600
	-----	-----

Netto huren woningen

In 2016 zijn drie woningen aan statushouders verhuurd met een aangepaste huur (onder de liberalisatiegrens van € 711). Als gevolg daarvan zijn iets minder huuropbrengsten gegenereerd dan mogelijk was op grond van het door de vereniging gehanteerde huurbeleid. Feitelijk was over het hele jaar sprake van € 898 aan gedeelde inkomsten.

Netto huren bedrijfsruimten en winkelpanden

In de jaarrekening 2016 zijn de huuropbrengsten complex 21 (de voormalige Beatrixschool) voor het eerst gesplitst in opbrengsten woningen en opbrengsten bedrijfsruimten. In voorgaande jaren werden alle opbrengsten geteld onder netto huren woningen. Om een goede vergelijking tussen 2016 en 2015 mogelijk te maken, zijn de netto huren woningen en netto huren bedrijfsruimten 2015 hierop in dit overzicht gecorrigeerd.

Netto huren "Het Nieuwe Huis"

De stijging van de netto huren van "Het Nieuwe Huis" is het gevolg van de per 1 juli aangezegde huurverhoging van 10%. Inzet van "Samenwerking" is om gedurende 6 jaar een huurverhoging van 10% door te voeren. Hiermee wordt het zeer lage huurniveau ingelopen en kan het exploitatietekort op dit complex grotendeels ongedaan worden gemaakt. De huurverhoging van "Het Nieuwe Huis" is per 1 juli 2016 gesteld op 10%.

12. Huurderving

	2016 €	2015 €
Huurderving woningen	125.800-	119.300-
Huurderving bedrijfsruimten en winkelpanden	8.600-	24.900-
Derving watergeld	3.700-	3.800-
	-----	-----
Totaal huurderving	138.100-	148.000-
	-----	-----

13. Opbrengsten servicecontracten

	2016 €	2015 €
Schoonmaken trappenhuis	25.400	16.000
Watergelden	159.000	168.400
Stookkosten	218.000	218.400
Overige vergoedingen	8.200	97.800-
	-----	-----
Totaal opbrengsten servicecontracten	410.600	305.000
	-----	-----

14. Verenigingsopbrengsten

	2016 €	2015 €
Contributies	108.100	101.600
Entreegelden	4.600	3.000
Bijdragen verhuizen binnen de vereniging	1.000	700
	-----	-----
Totaal	113.700	105.300
	-----	-----

BEDRIJFSLASTEN

15. Afschrijvingen (im) materiële vaste activa

	2016 €	2015 €
Computersoftware	73.600	73.600
Gebouwen en grond	174.500	174.500
Inpandige verbouwingen	542.600	540.500
Conversie en afkoop erfpacht	211.100	211.100
Centrale verwarmingsinstallaties	308.600	299.900
Liftinstallaties	13.500	13.500
Zonnepanelen	26.600	5.300
Isolatieglas	2.900	-
Overige installaties "Het Nieuwe Huis"	3.500	3.500
Verbouwing kantoor	5.000	5.000
Bedrijfsauto	5.900	-
	-----	-----
Totaal	1.367.800	1.326.900
	-----	-----

16. Personeelslasten

	2016	2015
	€	€
Lonen en salarissen	524.400	563.500
Sociale lasten	102.900	114.100
Pensioenlasten	61.200	69.600
	-----	-----
Totaal	688.500	747.200
	-----	-----

De personeelskosten zijn in het boekjaar 2016 per saldo gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De daling is met name het gevolg van het feit dat in 2015 gedurende drie maanden sprake was van dubbele lasten voor de directeursfunctie.

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

17. Lasten onderhoud

	2016	2015
	€	€
Dagelijks onderhoud	549.200	490.600
Mutatie-onderhoud	1.123.600	1.564.500
Planmatig onderhoud (dotatie en inflatiecorrectie)	2.489.000	2.392.100
	-----	-----
Totaal	4.161.800	4.447.200
	-----	-----

Vanaf 2016 wordt aan het dagelijks onderhoud geen bedrag meer toegevoegd voor werkzaamheden van de directeur (een bedrag dat ten gunste werd gebracht van de post overige kosten in de overige bedrijfslasten). Voor 2015 is deze post hierop eveneens aangepast, opdat de vergelijking reëel blijft.

In totaal is er € 1.872.700 uitgegeven aan het mutatie-onderhoud. Daarvan is 40% (€ 749.100) geactiveerd en 60% (€ 1.123.600) ten laste gebracht van de exploitatie.

In 2015 is een nominale dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud van € 2.200.000 in overleg met de Belastingdienst overeenkomen en in een overeenkomst vastgelegd. Voor de jaren daarna, tot en met 2039, stijgt deze nominale dotatie met jaarlijks € 100.000. Verder zal er jaarlijks een indexatie voor de inflatie van de beginstand van de voorziening zijn.

18. Verhuurderheffing

	2016	2015
	€	€
	816.500	785.600
	-----	-----

19. Lasten servicecontracten

	2016	2015
	€	€
Schoonmaken trappenhuis	49.600	50.600
Watergelden	157.200	167.900
Stookkosten	212.000	214.000
	-----	-----
Totaal lasten servicecontracten	418.800	432.500
	-----	-----

20. Overige bedrijfslasten

	2016	2015
	€	€
Advieskosten	110.900	174.000
Drukwerk, porti en kantoorbenodigdheden	86.200	86.400
Automatiseringskosten, inclusief licenties voor ViewPoint van Itrix	93.500	95.600
Huisvestingskosten	38.200	39.100
Bestuurskosten	35.200	75.400
Overige kosten	86.600	89.800
	-----	-----
Subtotaal algemene beheer- en administratiekosten	450.600	560.300
Onroerende zaakbelasting	262.100	264.300
Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelastingen	236.200	232.100
Onderhoud tuinen	45.200	36.100
Erfpachtscanon complex Beethovenstraat	22.200	22.200
Overige exploitatielasten	200.100	69.200
	-----	-----
Subtotaal exploitatielasten	765.800	623.900
	-----	-----
Totaal overige bedrijfslasten	1.216.400	1.184.200
	-----	-----

Aan de post overige kosten wordt vanaf 2016 geen bedrag meer toegevoegd (als opbrengst) vanwege de werkzaamheden van de directeur t.b.v. dagelijks onderhoud (zie ook de toelichting onder punt 17). Voor 2015 is deze post hierop eveneens aangepast, opdat een reële vergelijking mogelijk blijft. De post (in 2016 € 86.600) betreft m.n. accountantskosten, verzekeringslasten, telefoonkosten en diverse abonnementen.

De post overige exploitatielasten is in 2016 flink toegenomen (van € 69.200 tot € 200.100). Deze toename valt vrijwel geheel te verklaren uit de (eenmalige) kosten voor de waterleiding van Het Nieuwe Huis. Het grootste deel van de kosten hiervoor kon ten laste worden gebracht van de voorziening groot onderhoud (€ 463.400; zie de toelichting onder punt 8.2), het restant (€ 129.500) is ten laste gebracht van de overige exploitatielasten. Deze post bestaat verder m.n. uit incidentele uitgaven voor installaties, liften, legionellabeheer e.d..

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
	€	€
Rendement over deposito's	9.200	39.900
Resultaat verkoop bedrijfsauto	13.300	-
Overige rentebaten	1.600	1.800
	-----	-----
Subtotaal rentebaten	24.100	41.700
	-----	-----

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
	€	€
Rente lening Nationaal RestauratieFonds	15.300 -	16.500 -
Betaalde rente overig	-	-
Subtotaal rentelasten	15.300 -	16.500 -
	-----	-----
Som der financiële baten en lasten	8.800	25.200
	-----	-----

23. Vennootschapsbelasting

	2016	2015
	€	€
Commercieel resultaat	790.100	171.500
Af: verenigingsgelden	113.700 -	105.300 -
Fiscaal resultaat	676.400	66.200
	-----	-----
Te betalen vennootschapsbelasting over fiscaal resultaat	159.100	13.200
	-----	-----

BELASTINGEN

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2016 bedraagt € 159.100, ofwel 20,1% van het resultaat vóór belastingen (2015: 7,7%).

PERSONEEL

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers, omgerekend naar FTE 8,07 (2015: 8,1). Hiervan waren net als in 2015 geen personen werkzaam buiten Nederland.

OVERIGE GEGEVENS

Ontwikkelingen na balansdatum

Geen bijzonderheden.

Statutaire winstbestemming

Artikel 46

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

Winstverdeling

Van de winst na vennootschapsbelasting over de verslagperiode 1 januari tot en met 31 december 2016 ad € 631.000,- wordt overeenkomstig artikel 46 van de statuten tien procent, zijnde € 63.100, toegevoegd aan het reservefonds (statuten artikel 46 alinea 1). Krachtens het besluit van de Ledenraad in zijn vergadering van 20 april 2017 (statuten artikel 46 alinea 3) wordt er 4,5% rente uitgekeerd over de gestorte bedragen der aandelen aan leden en oud-leden (€ 161.500). Het restant van de winst (€ 406.400) wordt toegevoegd aan het extra reservefonds (statuten artikel 46 alinea 5).

Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Amsterdam, 20 april 2017.

Het Bestuur:

L.N.P.J. Delfgaauw

E.M.J.A. Loos

B.D. Meijer

R.J.W. Mommers

E. van Wilsem

Vastgesteld door de Ledenraad
in zijn vergadering d.d. 20 april 2017.

CONTROLEVERKLARING

VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur en directie van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” BA te Amsterdam

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” BA te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2016 en de winst- en verliesrekening over 2016 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vereniging is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als zij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor opmaken de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controle-werkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel is de jaarrekening over het boekjaar 2016 van Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” BA, in alle van materieel belang zijnde aspecten, opgemaakt in overeenstemming met door Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” BA gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet onder de grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening.

Overige aspecten - beperking in gebruik en verspreidingskring

De controleverklaring is opgesteld voor het bestuur en de leden met als doel Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” BA in staat te stellen verantwoording af te leggen. Hierdoor is de controleverklaring mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor het bestuur en de leden en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Amsterdam, 26 mei 2017

Dubois & Co. Registeraccountants

Origineel getekend door: J.J.H.G. Stengs RA

BIJLAGEN

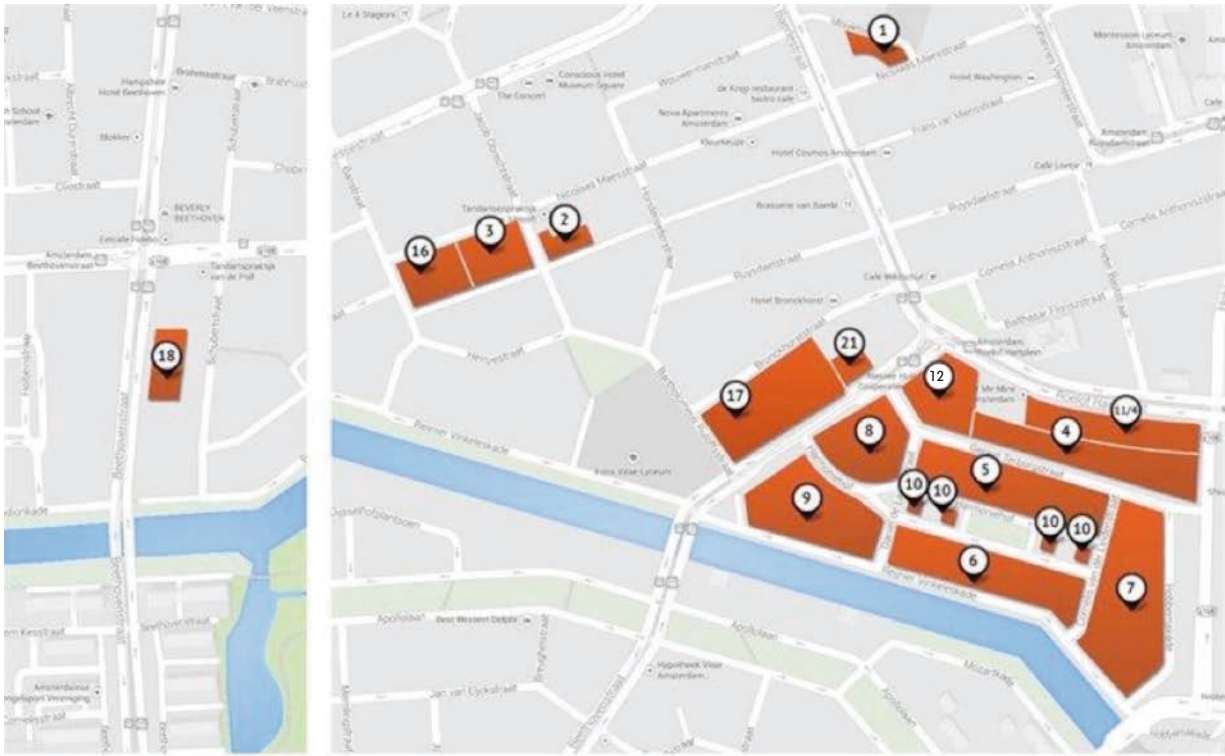
TOEWIJZINGSOVERZICHT VERHUURDE WONINGEN 2016

Adres	toewijzing	intern/extern	kandidaat	totaal intern	totaal extern	totaal inschrijvingen
Reijner Vinkeleskade 7 H	6073	INTERN	2	16	72	88
Frans van Mierisstraat 118 H	6135	INTERN	1	43	78	121
Frans van Mierisstraat 112 H	6172	EXTERN	2	33	68	101
Frans van Mierisstraat 134 H	6250	EXTERN	1	23	82	105
Beethovenstraat 93 I	6380	INTERN	1	13	59	72
* Harmoniehof 37 H	6452	INTERN	3	30	76	106
Banstraat 31 I	6462	INTERN	1	13	57	70
Frans van Mierisstraat 136 III	6537	INTERN	1	21	67	88
Gerard Terborgstraat 53 I	6563	INTERN	1	4	41	45
Cornelis van der Lindenstraat 4 I	6597	EXTERN	1	17	65	82
*Daniël de Langestraat 7 H	*6715	INTERN	1	5	44	49
*Reijnier Vinkeleskade 1 H	*6904	EXTERN	1	15	54	69
Harmoniehof 20 H	7376	INTERN	3	17	74	91
Roelof Hartstraat 74 III	7484	EXTERN	2	12	50	62
Harmoniehof 57 I	7555	INTERN	2	19	61	80
Jacob Obrechtstraat 79 II	7817	EXTERN	3	23	66	89
* J.M. Coenenstraat 25 H	*7933	INTERN	1	15	54	69
J.M. Coenenstraat 6 C	8222	EXTERN	1	5	4	9
*Daniël de Langestraat 13 H	8250	EXTERN	1	4	57	61
Gerard Terborgstraat 53 III	8538	INTERN	1	3	43	46
Harmoniehof 42 H	8570	EXTERN	3	3	58	61
Gerard Terborgstraat 14 III	8593	INTERN	1	11	46	57
*Harmoniehof 16 H	*8630	INTERN	1	12	52	64
Hobbemakade 92 III	8676	EXTERN	1	7	48	55
*Bronckhorststraat 27 H	*8685	EXTERN	1	8	47	55
J.M. Coenenstraat 10 I	8941	EXTERN	1	4	50	54
Harmoniehof 22 I	9058	EXTERN	5	19	59	78
Harmoniehof 11 H	9117	EXTERN	5	14	67	81
Bronckhorststraat 23 I	9274	EXTERN	1	3	40	43
Roelof Hartstraat 70 I	9491	EXTERN	1	0	39	39
Bronckhorststraat 13 II	9497	EXTERN	1	1	36	37
Hobbemakade 98 II	9605	EXTERN	1	2	46	48
J.M. Coenenstraat 19 II	9612	EXTERN	1	3	36	39
Bronckhorststraat 29 I	9649	EXTERN	1	2	42	44
Roelof Hartstraat 44 II	9822	INTERN	2	8	45	53
Cornelis van der Lindenstraat 16 I	9936	INTERN	3	6	49	55
Cornelis van der Lindenstraat 2 I	10023	EXTERN	1	3	40	43
Bronckhorststraat 17 III	10060	EXTERN	1	1	41	42
Harmoniehof 26 III	10213	EXTERN	5	2	48	50
Reijnier Vinkeleskade 45 III	10470	EXTERN	3	5	47	52
Gerard Terborgstraat 6 I	10560	EXTERN	2	1	47	48
Harmoniehof 35 II	10575	INTERN	3	5	62	67
Gerard Terborgstraat 4 I	10576	EXTERN	2	3	47	50
J.M. Coenenstraat 27 I	10587	INTERN	4	2	56	58
Hobbemakade 93 III	10592	EXTERN	3	4	40	44
Bronckhorststraat 13 III	10797	EXTERN	2	1	38	39
Bronckhorststraat 21 II	10809	EXTERN	2	2	40	42
J.M. Coenenstraat 14 III	10841	EXTERN	4	5	51	56
J.M. Coenenstraat 29 I	11006	EXTERN	5	1	51	52
*Cornelis van der Lindenstraat 21 H	*11132	INTERN	1	15	53	68
Bronckhorststraat 29 II	11170	EXTERN	3	1	46	47
Roelof Hartstraat 78 I	11179	EXTERN	2	0	36	36
Roelof Hartstraat 46 I	11239	EXTERN	3	0	45	45
Beethovenstraat 95 IV	11296	EXTERN	4	1	19	20
J.M. Coenenstraat 31 II	11309	EXTERN	5	1	40	41
Bronckhorststraat 17 II	11319	EXTERN	3	1	38	39
Harmoniehof 39 III	12387	STATUSHOUDER	-	-	-	-
Gerard Terborgstraat 27 I	12389	STATUSHOUDER	-	-	-	-
Bronckhorststraat 37 III	12390	STATUSHOUDER	-	-	-	-
TOTAAL = 59				488	2.817	3.305

Woningen met een * zijn woningen waarvoor voorrangskandidaten in aanmerking kwamen (vanaf 2014 zijn dit 12 woningen per 3 jaar). Wanneer er ook bij het lidmaatschapsnummer een * staat, is de woning daadwerkelijk aan een voorrangskandidaat toegewezen

WONINGBEZIT 31-12-2016

1E BOUW	COMPLEX 1	MOREELSESTRAAT	4 -10	5 WONINGEN
		NICOLAAS MAESSTRAAT	46 -48	2 WONINGEN
2E BOUW	COMPLEX 2	FRANS VAN MIERISSTRAAT	102 -112	8 WONINGEN
		JACOB OBRECHTSTRAAT	79 - 83	5 WONINGEN
	COMPLEX 3	FRANS VAN MIERISSTRAAT	114 - 128	11 WONINGEN
		JACOB OBRECHTSTRAAT	76 - 90	11WONINGEN
		NICOLAAS MAESSTRAAT	125 - 135	10 WONINGEN
3E BOUW	COMPLEX 4	ROELOF HARTSTRAAT	40 - 84	38 WONINGEN
		HOBBEKADE	90 - 93	16 WONINGEN
		GERARD TERBORGSTRAAT	2 - 42	68 WONINGEN
	COMPLEX 5	HARMONIEHOF	1 - 24	42 WONINGEN
		CORNELIS VAN DER LINDENSTRAAT	2 - 10	7 WONINGEN
		GERARD TERBORGSTRAAT	3 - 49	42 WONINGEN
		DANIËL DE LANGESTRAAT	1 - 9	7 WONINGEN
	COMPLEX 6	HARMONIEHOF	40 - 63	42 WONINGEN
		CORNELIS VAN DER LINDENSTRAAT	16 - 24	7 WONINGEN
		REYNIER VINKELESKADE	7 - 30	42 WONINGEN
		DANIËL DE LANGESTRAAT	11 - 19	7 WONINGEN
	COMPLEX 7	HOBBEKADE	94 - 119	72 WONINGEN
		REYNIER VINKELESKADE	1 - 5	20 WONINGEN
		CORNELIS VAN DER LINDENSTRAAT	1 - 37	44 WONINGEN
		GERARD TERBORGSTRAAT	1	4 WONINGEN
COMPLEX 8	HARMONIEHOF	25 - 31A	32 WONINGEN	
	JOH.M. COENENSTRAAT	13 - 19	16 WONINGEN	
	GERARD TERBORGSTRAAT	51 - 57	16 WONINGEN	
	DANIËL DE LANGESTRAAT	2 - 4	8 WONINGEN	
COMPLEX 9	HARMONIEHOF	32 - 39	32 WONINGEN	
	JOH.M. COENENSTRAAT	21 - 35	32 WONINGEN	
	REYNIER VINKELESKADE	31 - 48	40 WONINGEN	
	DANIËL DE LANGESTRAAT	12 - 14	8 WONINGEN	
COMPLEX 10	CORNELIS VAN DER LINDENSTRAAT	12 - 14	2 WONINGEN	
	HARMONIEHOF	64 - 69	6 WONINGEN	
COMPLEX 11	ROELOF HARTSTRAAT (WINKELS)	42W - 80W	11 BEDRIJFSRUIMTEN	
	HOBBEKADE	89W	1 BEDRIJFSRUIMTEN	
COMPLEX 12	ROELOF HARTPLEIN (APPARTEMENTEN)	50 - 426	188 APPARTEMENTEN	
COMPLEX 13	GERARD TERBORGSTRAAT (ATAL MDC)	44 - 46	1 BEDRIJFSRUIMTE	
COMPLEX 14	ROELOF HARTPLEIN (BIBLIOTHEEK)	430	1 BEDRIJFSRUIMTE	
COMPLEX 15	JOH.M. COENENSTRAAT (WINKEL)	1	1 BEDRIJFSRUIMTE	
	ROELOF HARTSTRAAT (WINKELS)	4 - 10	3 BEDRIJFSRUIMTEN	
4E BOUW	COMPLEX 16	FRANS VAN MIERISSTRAAT	130 - 136	16 WONINGEN
		BANSTRAAT	31 - 33	8 WONINGEN
		NICOLAAS MAESSTRAAT	137 - 145	20 WONINGEN
COMPLEX 17	JOH.M. COENENSTRAAT	8 - 26	40 WONINGEN	
	BARTHOLOMEUS RULOFFSSTRAAT	15 - 19	12 WONINGEN	
	BRONCKHORSTSTRAAT	11 - 37	56 WONINGEN	
VERWERVING	COMPLEX 18	BEETHOVENSTRAAT	93 - 99	26 APPARTEMENTEN
VERWERVING	COMPLEX 21	JOH.M. COENENSTRAAT	4	1 BEDRIJFSRUIMTE
		JOH.M. COENENSTRAAT	6 A -H EN K	9 WONINGEN



 Complex

*Amsterdamsche Coöperatieve
Woningvereniging
"Samenwerking" B.A.
Roelof Hartstraat 42-44
1071 VK Amsterdam*