

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

---

*Honderdentiende  
Jaarverslag  
Over het boekjaar*

---

*2017*



# INHOUDSOPGAVE

Kengetallen	3
<b>Bestuursverslag</b>	<b>4</b>
Voorwoord	5
De leden	6
Samenstelling bestuur en ledenraad	6
Personeelsbestand	7
Activiteiten in het boekjaar 2017	8
I: <i>Leden, ledenraad, bestuur en commissies</i>	8
II: <i>Algemeen beleid en bijzondere projecten</i>	10
III: <i>Woningbeheer</i>	13
IV: <i>Verhuur</i>	14
V: <i>Financiën</i>	17
<b>Jaarrekening</b>	<b>20</b>
Balans per 31 december 2017	20
Winst-en-verliesrekening over 2017	22
Toelichting op de definities	23
Toelichting op de cijfers	26
Overige gegevens	37
<b>Controleverklaring accountant</b>	<b>39</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>41</b>
Toewijzingsoverzicht 2017	41
Overzicht woningbezit en bedrijfsruimten	42

# KENGETALLEN

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Aantal leden</b>	4.223	4.162	4.141	4.138	4.122
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
- woningen	889	889	889	889	889
- appartementen "Het Nieuwe Huis"	1	1	1	1	1
- bedrijfsruimten	23*	19	19	19	19
	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal	913	909	909	909	909
<b>Aantal opnieuw verhuurde woningen</b> (per boekjaar)	37	59	41	48	52
waarvan aan leden-huurders	8	19	14	14	19
en aan leden-niet-huurders	29	40	27	34	33
<b>Aantal personeelsleden</b>	10	10	10	10	9
<b>Balans en winst-en-verliesrekening</b> (x € 1.000)					
- eigen vermogen	21.718	21.122	20.630	20.567	20.339
- totaal vermogen	35.123	33.796	32.894	32.812	33.277
- solvabiliteit	61,8	62,2	62,7	62,7	61,1
- voorzieningen	11.182	11.012	10.025	10.123	10.335
- bedrag leningen o/g	932	963	993	1.300	1.377
- huren en overige bedrijfsbaten	9.538	9.451	9.070	8.928	8.307
- resultaat	737	631	158	154	546

\* Het aantal bedrijfsruimten is met vier toegenomen, omdat de begane grond van de voormalige Beatrixschool (J.M. Coenenstraat 4) is gesplitst in vijf onafhankelijk van elkaar te verhuren bedrijfsruimten.

# BESTUURSVERSLAG

OVER BOEKJAAR 2017

## VOORWOORD

Met genoegen bieden wij u hierbij het jaarverslag 2017 aan. In meerdere opzichten was 2017 een productief jaar. Planmatig of meerjarenonderhoud van de buitenmuren en kozijnen heeft in drie complexen met in totaal ruim 300 woningen plaats gevonden. 35 “mutatiewoningen” zijn klaargemaakt voor nieuwe bewoners. In een aantal gevallen konden deze zelfs vergroot worden, door ook de bovenliggende zolderkamer(s) voor bewoning geschikt te maken en bij de woning te betrekken. Zo weten we jaar in jaar uit de kwaliteit van onze monumentale woningen op peil te houden. Wat het bestuur zich in het Jaarplan 2017, de uitwerking van het Beleidsplan 2016-2020, heeft voorgenomen, is in bijna alle opzichten daadwerkelijk gerealiseerd. Voorstellen die aan de ledenraad gedaan zijn ter verbetering van onze organisatie zijn voor het overgrote deel in- dan wel uitgevoerd, zij het vaak na lange discussies en herziene versies. Wij denken daarbij aan de vernieuwing van de procedure woningaanbieding en -toewijzing, het huurbeleid (in juli 2017 is de huur van de meeste woningen met 0,3% gestegen), de pilot toewijzing van grotere woningen, de invoering van een seniorenmakelaar, voortzetting van het project zonnepanelen en last but not least het traject om te komen tot een nieuwe governance (bestuur, toezicht en zeggenschap van de leden) van Samenwerking.

Dat laatste traject is ingrijpend en strekt zich over meerdere jaren uit. We hebben het afgelopen jaar geanalyseerd waar de knelpunten en oneffenheden liggen in de verhouding tussen besturen, toezicht houden en zeggenschap hebben als lid, en daarmee in de statuten en in het huishoudelijk reglement. Bij herhaling heeft in de ledenraad discussie plaats gevonden over vragen als: wie (bestuur of ledenraad) gaat waar over? En: kan het wel dat het bestuur meestemt in een ledenraad wiens primaire taak het is om toezicht te houden op het bestuur? Zowel bestuur als ledenraad constateerden onduidelijkheden en “weeffouten” in onze statuten en huishoudelijk reglement. De lezer kan zich voorstellen dat door het beroep op verschillende interpretaties van de statuten door zowel het bestuur als sommige leden van de ledenraad de vergaderingen niet altijd even harmonieus en soepel zijn verlopen.

In 2017 hebben we de ondersteuning van de NCR (Nationale Coöperatieve Raad) ingeroepen en zijn we aan het traject begonnen. Eerst heeft de ledenraad incl. het bestuur zich samen met de NCR gebogen over de knelpunten en over mogelijke oplossingen, daarna zijn kort na het verslagjaar de leden geraadpleegd in zogenaamde rondetafelgesprekken, waaraan 130 leden hebben deelgenomen. De uitkomsten van deze gesprekken worden meegenomen in het vervolg van het governancetraject dat naar we hopen begin 2019 z'n beslag zal krijgen in de vorm van herziene statuten.

In financieel opzicht kunnen we eveneens terugkijken op een voorspoedig jaar. Heel globaal: onder de streep houden we ruim zeven ton over, een ton meer dan in 2016, de bedrijfslasten zijn afgenomen en de liquiditeit is toegenomen. Op zich allemaal signalen dat het goed gaat met Samenwerking. De keerzijde is evenwel dat we meer aan de fiscus moeten afdragen. Met het oog op de toekomst, en dan denken wij met name aan de wijziging van het erfpachtstelsel en de verduurzaming van onze woningen, is het zaak enig kapitaal achter de hand te houden. Medio 2017 heeft de gemeente aangekondigd, het erfpachtstelsel ingrijpend te wijzigen. De mogelijkheid wordt geboden, erfpacht eeuwigdurend af te kopen. Wat dat voor Samenwerking betekent of kan betekenen, weten we (nog) niet. Gesprekken en onderhandelingen staan op stapel, maar mede door de gemeenteraadsverkiezingen zit er anno maart 2018 enige vertraging in.

Tenslotte: het bestuur dankt de medewerkers en de directeur hartelijk voor hun grote inzet in het verslagjaar. Ook de vrijwilligers die actief hebben geparticipeerd in werkgroepen en commissies, in De Nieuwe Coenen, in het tuinonderhoud en bij de oprichting van het herinneringsmonument worden hartelijk bedankt voor hun activiteiten.

*Amsterdam, 23 april 2018*

Het bestuur:  
*P.J.S.M. Boomsma,  
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, 19 bedrijfsruimten en het appartementen-complex “Het Nieuwe Huis”. Dit complex bevat 188 appartementen, die worden verhuurd aan de Coöperatieve Woonvereniging U.A. “Het Nieuwe Huis”. De 19 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 Beatrix-school (J.M. Coenenstraat 4), waarin o.a. stichting De Nieuwe Coenen is gevestigd.

## DE LEDEN

Het aantal leden van de coöperatie nam tussen 1 januari en 31 december 2017 toe met 61 (45 uitgeschreven en 106 toegetreden leden). Het ledental aan het eind van het verstreken boekjaar was 4.223 (per ultimo 2016: 4.162). Op dit moment kunnen alleen kinderen van leden nog lid van de vereniging worden, verder geldt een ledenstop.

## SAMENSTELLING VAN BESTUUR EN LEDENRAAD

### Bestuur

De samenstelling van het bestuur was op 31 december 2017 als volgt:

	Aftredend
<i>P.J.S.M. Boomsma, algemeen bestuurslid</i>	2022
<i>E.M.J.A. Loos, algemeen bestuurslid</i>	2018
<i>B.D. Meijer, voorzitter</i>	2021
<i>R.J.W. Mommers, secretaris</i>	2019
<i>E. van Wilsem, penningmeester</i>	2020

De heer Delfgaauw heeft in maart 2017 de voorzittershamer overgedragen aan de heer Meijer. Hij is vervolgens als algemeen bestuurslid aangebleven tot het einde van zijn termijn in september. Bij de verkiezingen is mevrouw Boomsma in de vacature van de heer Delfgaauw benoemd. Er hadden zich twee kandidaten voor deze vacature gemeld.

## Ledenraad

Mevrouw Glas en mevrouw Sajat hebben in de loop van het jaar hun lidmaatschap van de ledenraad voortijdig beëindigd. Volgens het rooster van aftreden eindigde de zittingstermijn van de heren Bettelheim en Beunk, alsmede van mevrouw L.M.E. Nieuwenhuijse-Tasman. Mevrouw Nieuwenhuijse en de heer Beunk stelden zich niet herkiesbaar, de heer Bettelheim wel. Per saldo waren er bij de verkiezingen in september derhalve vijf vacatures. Het stembureau heeft de volgende kandidaten verkozen verklaard: de heren Bettelheim, Bos en Delfgaauw, alsmede de dames Cornelisse en Oudmaijer. Mevrouw Oudmaijer treedt in de vacature die in ontstaan door het tussentijds vertrek van mevrouw Glas en krijgt daarmee een zittingsperiode tot 2020. De overige verkozen ledenraadsleden krijgen een zittingsperiode tot 2022.

De samenstelling van de ledenraad was op 31 december 2017 als volgt:

	Aftredend
<i>Coöp. Woningver. "Het Nieuwe Huis"</i>	2018
<i>J. Bettelheim</i>	2022
<i>A.J. Bos</i>	2020
<i>F. Bovenkerk</i>	2020
<i>C.P. Buijink</i>	2020
<i>W.J. Cornelisse</i>	2022
<i>M. van Daalen</i>	2019
<i>L.N.P.J. Delfgaauw</i>	2022
<i>T.J. de Geus</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>S. Oudmaijer</i>	2022
<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

## HET PERSONEELSBESTAND

Per 31 december 2017 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

De heer R. Looze is na 39 jaar trouwe dienst als boekhouder per eind augustus met pensioen gegaan. Er is door bestuursleden, oud-bestuursleden en personeelsleden op gepaste wijze afscheid van hem genomen. De heer Looze is opgevolgd door mevrouw Vonk. Zij is aangesteld voor 28 uur per week. De aanstelling van mevrouw Jansen is per 1 april met 4 uur opgehoogd tot 24 uur per week. Mevrouw Jiawan is werkzaam gedurende 25 uur per week, mevrouw Heidenrijk gedurende 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. In 2017 is gedurende enkele maanden voor 24 uur per week een extra stafmedewerkster ingehuurd, mevrouw L. Rot. Zij heeft onder andere gewerkt aan de vernieuwing van de website.

De totale formatie van het verenigingsbureau bedraagt per 31 december 7,96 fte. Het ziekteverzuim over geheel 2017 was beperkt: 2,9%.

# ACTIVITEITEN IN HET BOEKJAAR 2017

## I LEDEN, LEDENRAAD, BESTUUR, COMMISSIES EN WERKGROEPEN

### Algemene vergadering

De algemene vergadering werd op 19 juni 2017 gehouden in het College Hotel te Amsterdam. Er waren 134 leden aanwezig (in 2016: 112). In de vergadering legde het bestuur verantwoording af over het boekjaar 2016. Als bijzonder agendapunt stond de erfpacht op de agenda. De directeur gaf een toelichting op de plannen van de gemeente voor eeuwigdurende erfpacht en de mogelijke consequenties hiervan voor Samenwerking. Tevens is in het kader van de mededelingen gesproken over de uitspraak van het College voor de Rechten van de Mens over de kindregeling bij Samenwerking (zie verder onder hoofdstuk 2, Algemeen beleid en bijzondere projecten).

### Ledenraad

De ledenraad kwam in het boekjaar 9 keer bijeen (in 2016 7 keer). Twee keer betrof het een speciale themabijeenkomst over de inrichting van de governance bij Samenwerking. Naast vaste onderwerpen als begroting, meerjarenraming, jaarrekening en aanpassing tarieven besprak de ledenraad o.m. de volgende onderwerpen:

- ontwikkelingen inzake erfpacht;
- governance en bevoegdheden bestuur en ledenraad;
- constructief vergaderen en vergaderafspraken;
- situatie Commissie van Gedelegeerden;
- huurprijsbeleid;
- nieuwe procedure woningaanbieding;
- adviezen van de werkgroep gebouwen over aanpak keukens en aanpak badkamers bij mutaties;
- voorstel aanstellen seniorenmakelaar;
- voorstel passend toewijzen grote woningen;
- evaluatie en voorstel vervolg project zonnepanelen;
- beroep tegen roeyement twee leden;
- jaarplan 2018;
- onderhoudsbeleidsplan.

De agenda van de ledenraadsvergadering wordt voorbereid door een aparte agendacommissie, die op 31 december 2017 bestond uit de heren Tonkens en Heineken namens de ledenraad, de heer Mommers namens het bestuur en de heer Bartlema vanuit het verenigingsbureau.

De nieuwsbrief “SAMENgevat” is in 2017 zes keer verschenen. In de nieuwsbrief wordt verslag gedaan van de ledenraadsvergaderingen. Sinds dit verslagjaar wordt de nieuwsbrief ook benut voor mededelingen en informatie over actuele kwesties. De tekst wordt verzorgd door het verenigingsbureau. Voor de passages over de ledenraadsvergadering zijn drie meelezers aangesteld vanuit ledenraad en bestuur. In 2017 waren dit de heren Bettelheim en Buijink vanuit de ledenraad en de heer Mommers vanuit het bestuur. De nieuwsbrief wordt alleen digitaal verstuurd aan alle leden van Samenwerking van wie een e-mailadres bij het verenigingsbureau bekend is.

### Bestuur

Het bestuur kwam in het boekjaar 13 keer bijeen in reguliere en extra vergaderingen (in 2016 eveneens 13 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 2016, jaarplan en begroting 2018, alsmede bewoners- en ledenaangelegenheden. Daarnaast kwamen o.m. de volgende onderwerpen aan de orde:

- Het Nieuwe Huis;
- De Nieuwe Coenen;
- Zorgzaam Zuid;
- stand glasfonds;
- beoordeling solvabiliteit;
- aanvragen voorrangregeling;
- Samenwerking en digitale media;
- herinneringsmonument;
- voorstel Art Zuid voor kunstobject in de openbare ruimte;
- regeling huurverlaging bij inkomensterugval;
- uitspraak College voor de Rechten van de Mens over kindregeling;
- opdracht aan (en lidmaatschap van) de Nationale Coöperatieve Raad;
- roeyement twee leden.

### Commissie Voorrangregeling (CVR)

De CVR kwam in 2017 twee maal bijeen: op 28 februari en op 10 mei 2017. Er vond in het verslagjaar geen overleg met het bestuur plaats; wel is er regelmatig contact geweest met het verenigingsbureau.

Er zijn in 2017 geen woningen krachtens de Voorrangregeling betrokken; de voorrangskandidaten hadden geen belangstelling voor de vier gelabelde woningen. Wel is een van de gelabelde woningen betrokken door een lid dat had aangegeven gebruik te willen maken van de Voorrangregeling (betreffende woning is



gewoon toegewezen op basis van het lidmaatschapsnummer).

De CVR ontving in 2017 vijf aanvragen. Twee daarvan zijn toegewezen, twee zijn afgewezen en een aanvrager heeft zich teruggetrokken. Voor een van de voorrangskandidaten verliep de inschrijvingsduur. Er stonden eind 2017 nog drie kandidaten op de voorranglijst.

Op 31 december 2017 bestond de CVR uit: de heer Welgraven (voorzitter) en de dames Van Eijden, Klauw, Van Mansfeld en Theuns.

### **Werkgroep begeleiding governancetraject**

Medio 2017 is een werkgroep ingesteld om het proces om tot een verbeterde governance te komen in goede banen te leiden: de werkgroep begeleiding governancetraject.

Op 31 december 2017 bestond de werkgroep uit mevrouw Cornelisse en de heer Bettelheim namens de ledenraad, de heren Meijer en Mommers namens het bestuur en de heer Bartlema vanuit het verenigingsbureau. De werkgroep werd ondersteund door de heer Van den Bosch en mevrouw Kempink van de Nationale Coöperatieve Raad.

### **Statutencommissie**

De statutencommissie is in 2017 niet bijeen gekomen. Reden daarvoor is dat besloten is om eerst de discussie over de 'governance' van Samenwerking af te ronden alvorens met een aanpassing van de statuten aan de slag te gaan.

Op 31 december 2017 bestond de statutencommissie uit mevrouw Wildenburg en de heer 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 2017 heeft de commissie één zaak behandeld, betreffende een besluit van het bestuur om twee leden te royeren vanwege hun aandeel in een onrechtmatige bewoningssituatie.

De commissie concludeerde dat het bestuur in redelijkheid tot het royement kon besluiten en adviseerde de ledenraad om het bestuursbesluit te bekrachtigen.

De beroepscommissie bestond op 31 december 2017 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 aanstelling van het stembureau, dat verantwoordelijk is voor de telling van de uitgebrachte stemmen.

Per 31 december 2017 bestond de verkiezingscommissie 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 2017 vond vier keer overleg plaats tussen bestuur en CvG. Voor het eerst vond het overleg in het voorjaar plaats in aanwezigheid van de accountant. Hij gaf een toelichting op de verrichte controlewerkzaamheden en zijn bevindingen.

Aan het einde van het verslagjaar traden vier leden van de CvG af, om verschillende redenen. Daardoor was per 31 december 2017 alleen de heer Wouters nog lid van de CvG. Daarmee werd niet voldaan aan de vereisten van de statuten, die bepalen dat de CvG uit ten minste drie leden bestaat. De ledenraad zou zich aan het begin van het volgende jaar over de ontstane situatie buigen.

### **Werkgroep huurprijsbeleid**

Het bestuur laat zich op het gebied van huurprijsvaststelling adviseren door de werkgroep huurprijsbeleid. De werkgroep boog zich in het voorjaar over het in 2016 geïntroduceerde systeem voor de huurprijsvaststelling en deed enkele aanbevelingen om dit systeem op onderdelen aan te passen. Tevens werd voorgesteld om zorg te dragen voor een goede basisregistratie van gegevens en nauwkeurige toets van de WOZ-waarderingen, zo nodig met ondersteuning van een externe taxateur. (Zie verder hoofdstuk IV, onder Huurprijsbeleid.)

De werkgroep bestond op 31 december 2017 uit de heren Genet en Van der Putten (niet-hurende leden), mevrouw Zuiderwijk en de heer De Geus (ledenraad), de heren Loos en Van Wilsem (bestuur) en de heren Bartlema en Reuver (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 2017 opnieuw bezig gehouden met het mutatiebeleid. In aanvulling op twee eerdere adviezen op dit vlak (over het schilderwerk en de keukens) is in het verslagjaar een advies opgesteld over de badkamers en toiletten. Aan een advies over het beslag bij deuren en ramen werd gewerkt. Ook is vanuit de werkgroep kritisch meegedacht bij de totstandkoming van het Onderhoudsbeleidsplan.

De werkgroep bestond op 31 december 2017 uit mevrouw Van den Berg, de heer Overbeek, de heer Temmink (niet-hurende leden), mevrouw Mulder (hurend lid) en de heer Hermens (verenigingsbureau).

## Samen

Het informatieblad Samen kwam in 2017 voor het eerst vier (in plaats van drie) keer uit. Naast diverse vaste rubrieken (bestuurscolumn, estafettecolumn, brieven van leden, “uit het kantoor”) bevatte het blad dit jaar onder meer artikelen (en foto’s) over de volgende onderwerpen:

- wonen op zolder;
- Willem Drees, onderduiker bij Samenwerking;
- dynastieën bij Samenwerking;
- Segbroekhof, coöperatieve woningvereniging in Den Haag;
- de hofdames van de Harmoniehof;
- herinneringen van Manna Mulder;
- het namenmonument;
- het kindlidmaatschap;
- het zonnestroomproject;
- Zorgzaam Zuid.

De onafhankelijke redactiecommissie die het blad samenstelde bestond op 31 december 2017 uit mevrouw Van Eijden en de heren Bettelheim, Pauw en Tonkens.

## Focusgroep 2.0

Om jongere leden meer bij de vereniging te betrekken is 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 één maal overlegd. Op de agenda stonden de governance, de wijze waarop Samenwerking om zou kunnen gaan met digitale media en de ontwikkelingen op het gebied van erfpacht.

## II ALGEMEEN BELEID EN BIJZONDERE PROJECTEN

### Jaarplan

In 2017 werd voor het eerst gewerkt op basis van een jaarplan dat aan het eind van het voorafgaande jaar door het bestuur was vastgesteld en (samen met de begroting) besproken in de ledenraad. De meeste activiteiten die in het jaarplan 2017 waren opgenomen, kwamen voort uit het in 2016 vastgestelde Beleidsplan 2016-2020.

Over de voortgang van de in het jaarplan opgenomen werkzaamheden werd tussentijds (op basis van de stand van zaken per 30 april en 31 augustus) gerapporteerd middels zg. tertiaal-rapportages. Ook werd in de tertiaalrapportages gerapporteerd over de voortgang van reguliere operationele activiteiten op het vlak van verhuur en onderhoud, alsmede over de stand van zaken op financieel gebied. De tussentijdse rapportages werden besproken met de Commissie van Gedelegeerden en ter kennis gebracht van de ledenraad.

### Onderhoudsbeleidsplan

In het verslagjaar is met behulp van een extern adviesbureau (Mondria Advies) een onderhoudsbeleidsplan opgesteld, op basis waarvan het toekomstig onderhoudsbeleid kan worden ingericht. Het rapport was in zekere zin een vervolg op de in 2016 opgestelde evaluatie van het planmatig onderhoud in complex 9, uitgevoerd door hetzelfde adviesbureau. Toen werd geconstateerd dat een samenhangende visie op het onderhoud voor de komende 25 jaar ontbrak. Het onderhoudsbeleidsplan beoogt in die ommissie te voorzien. Zo is een streefkwaliteit bepaald die ten grondslag zal liggen aan de op te stellen meerjarenonderhoudsplanningen en zijn diverse suggesties gedaan voor de verduurzaming van het bezit. De aanbeveling om op dit vlak één of meer pilots uit te voeren wordt opgevolgd; aan het einde van het verslagjaar is hiermee in één mutatiewoning gestart. Aanvullend zal naar aanleiding van het rapport nog worden nagedacht over de expertise die op het gebied van planmatig onderhoud in eigen huis nodig is.

### Zonnepanelen

In 2016 en 2017 zijn op drie complexen van de vereniging (de complexen 7, 8 en 17) zonnepanelen geïnstalleerd, in totaal een kleine 1000. Samenwerking liep hiermee in Amsterdam voorop; pas in de loop van 2017 zijn andere verhuurders op grotere schaal panelen gaan plaatsen. Het aangeschafte systeem (“Mijn Herman”) maakte het mogelijk dat de zonnestroom alleen werd toegeedeeld aan de huurders

die hebben aangegeven mee te willen doen. In de drie aangesloten complexen betrof dat ruim 70% van de huurders. Ook de gemeenschappelijke elektriciteitsmeters (voor de trappenhuizen) zijn op de zonnestroom aangesloten. In een paar trappenhuizen wordt geëxperimenteerd met een accu; nagegaan wordt of er op alle momenten in het jaar voldoende stroom beschikbaar is om de vaste aansluiting op het elektriciteitsnet op te zeggen.

In het najaar is het project geëvalueerd. Geconstateerd werd dat het systeem grotendeels aan de verwachtingen voldeed, maar dat wel sprake is geweest van flink wat (inregel-)werk. Er was bovendien sprake van een flinke tegenvaller: in een van de drie complexen (complex 7) bleken de meterkasten asbest te bevatten, waardoor het installatiewerk moest worden stilgelegd. Pas na sanering van alle meterkasten kon de installatie worden voltooid. Dat leverde niet alleen vertraging op, maar vooral een extra kostenpost: in totaal is ruim € 195.000 aan de asbestsanering uitgegeven. De kosten voor aanschaf en installatie van het zonnestelsel (exclusief asbestsanering en aanpassing groepenkasten) bedroegen ca. € 738.000, waarvan uiteindelijk bijna € 145.000 wordt gedekt door een subsidie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (verstrekt 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.

Aansluitend bij de in het Beleidsplan geformuleerde ambitie om een stevige uitbreiding van het aantal zonnepanelen te realiseren is besloten om een vooronderzoek te starten naar de aanleg van panelen op drie nieuwe complexen (4, 16 en 18). Daarbij zal tevens worden gekeken naar de effecten van de voorgenomen afschaffing van de (gunstige) landelijke salderingsregeling.

**Oordeel College voor de Rechten van de Mens**  
Het bestuur heeft eind 2016 een oordeel over het eigen handelen gevraagd bij het College voor de Rechten van de Mens over het kindlidmaatschap. Doel was de rechtmatigheid van de door Samenwerking toegepaste kindregeling in het kader van de Algemene Wet Gelijke Behandeling te toetsen, ter voorbereiding op de discussie met de leden over de toegang tot het lidmaatschap. Tijdens een zitting van het College in april legden enkele leden uit waarom deze handelwijze gepast is en goed voor de sociale cohesie in de buurt, enkele andere leden gaven aan dat de samenstelling van de buurt hierdoor eenzijdig is geworden. Het College oordeelde in

de zomer dat Samenwerking met het kindlidmaatschap een indirect en daarmee verboden onderscheid maakt op grond van ras. De uitspraak is geen bindend juridisch oordeel, maar wel een zwaarwegend advies. Het bestuur heeft het College laten weten dat het advies zal worden betrokken bij de reeds voorgenomen discussie met de leden van de vereniging over de openstelling van het lidmaatschap.

### Governancetraject

Eind 2016 was een traject in gang gezet om te komen tot een verbeterde governance bij Samenwerking. Daarbij gaat het vooral om de inrichting van het bestuur, het toezicht en de zeggenschap van de leden. Bestuur en ledenraad hebben gesproken over de knelpunten in de huidige situatie en geconstateerd dat het wenselijk is om de drie genoemde aspecten opnieuw te doordenken. Hiervoor is in het verslagjaar ondersteuning gezocht bij de Nationale Coöperatieve Raad, de koepelorganisatie van alle coöperaties in Nederland. Vanuit ledenraad en bestuur is een aparte werkgroep ingesteld om dit traject te begeleiden. In de loop van het jaar is besloten om ook de discussie over de openstelling van het lidmaatschap een plek te geven binnen dit traject. In het najaar heeft de ledenraad zich in twee speciale workshops over het thema gebogen. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is een gespreksnotitie opgesteld die kort na het verslagjaar in rondetafelgesprekken met alle geïnteresseerde leden zou worden besproken.

### Erfpacht

In het verslagjaar is de nodige aandacht besteed aan de mogelijke consequenties van de introductie van eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam. Voordat de gemeenteraad hierover een besluit nam, is door bestuur en verenigingsbureau op verschillende niveaus met vertegenwoordigers van de gemeente overlegd. Daaraan voorafgaand is met behulp van een extern adviseur onderzocht welke (financiële) consequenties het nieuwe erfpachtstelsel voor de vereniging zou kunnen hebben. Een eerste indicatie wees uit dat afkoop van de erfpacht (d.w.z. overstap naar een eeuwigdurend contract) ca. € 65 miljoen zou kunnen kosten. Later werd die indicatie naar beneden bijgesteld en berekend op ca. € 53 miljoen. In de gesprekken met de gemeente is benadrukt dat Samenwerking anders zou moeten worden behandeld dan een commerciële verhuurder, omdat veel gematigder huren worden gevraagd en geen woningen worden verkocht. Uiteindelijk is in de gemeenteraad een motie aangenomen die hiervoor een opening biedt. Hierover zal na het verslagjaar verder worden overlegd.

## Het Nieuwe Huis

Aan de vereniging Het Nieuwe Huis is per 1 juli 2016 en opnieuw per 1 juli 2017 een huurverhoging aangezegd van 10%. Aanleiding hiervoor was dat Samenwerking een structureel exploitatietekort kende op het complex en er in de huren die de vereniging op haar beurt vroeg aan de eigen huurders volgens Samenwerking nog erg veel ruimte zat. Het Nieuwe Huis heeft geweigerd deze verhoging te betalen, waarop Samenwerking uiteindelijk de rechter heeft verzocht te oordelen over de redelijkheid hiervan. De rechter gebood beide partijen in het voorjaar van 2017 om het geschil onderling op te lossen, waarop vijf maal een overleg plaatsvond op bestuurlijk niveau. Dat overleg leidde evenwel niet tot overeenstemming, waarop alsnog aan de rechter is verzocht uitspraak te doen. De rechter stelde Samenwerking in het ongelijk: het huurcontract tussen Samenwerking en Het Nieuwe Huis moest volgens de rechter worden beschouwd als een contract voor niet-geliberaliseerde woonruimte. De te vragen huurverhoging wordt derhalve begrensd door een jaarlijks door de minister vast te stellen (veel lager) maximaal percentage. Hoewel het bestuur – na het vragen van een second opinion over de kansen – besloot om tegen de uitspraak beroep aan te tekenen, is eind 2017 het minnelijke overleg met het bestuur van Het Nieuwe Huis hervat, met het oogmerk om er gezamenlijk uit te komen (en het beroep in te trekken).

## Pilot toewijzing grote woningen en pilot seniorenmakelaar

In de lijn van het Beleidsplan zijn twee regelingen uitgewerkt die per 1 januari 2018 van kracht zouden worden. In de eerste plaats is met instemming van de ledenraad besloten om vijf grote woningen (meer dan 100 m<sup>2</sup> woonoppervlak) met voorrang toe te wijzen aan huishoudens die twee of meer thuiswonende kinderen hebben in de leeftijd tot en met 15 jaar. De regeling wordt na een jaar geëvalueerd.

Tevens is besloten om de functie van seniorenmakelaar in te stellen. De aan te stellen functionaris zal alle huurders van 75 jaar en ouder die op een bovenwoning wonen, benaderen met de vraag of ze nog naar tevredenheid wonen, of er woningaanpassingen nodig zijn en of ze wellicht een verhuwenswens hebben. Nagegaan zal worden wat Samenwerking hierin kan betekenen. De regeling voorziet erin dat jaarlijks maximaal vijf woningen met voorrang aan betreffende ouderen kunnen worden toegewezen. Omdat ze dan ook een woning achterlaten, heeft dit in beginsel geen invloed op het jaarlijks aantal voor de verhuur beschikbaar komende woningen. Ook deze proef wordt na een jaar geëvalueerd.

## Vernieuwde website

Eind 2017 is de website van de vereniging volledig opnieuw ingericht en geschikt gemaakt voor bezoeken vanuit mobiele telefoons en tablets (naast de geschiktheid voor pc's). De opzet is verhelderd en het aanzien is gemoderiseerd. Vanuit het verenigingsbureau is hieraan gewerkt door verschillende mensen; het ontwerpen van een nieuwe lay-out werd (op basis van twee offertes) gegund aan en verzorgd door Frontis, het bureau dat ook de oude website had ontworpen.

## Herinneringsmonument

Op initiatief van enkele bewoners is in juni 2017 een herinneringsmonument geplaatst aan de gevel van de Gerard Terborgstraat 44-46. Op het monument, ontworpen door kunstenaar Victor Levie, staan de namen van alle bewoners van huizen van Samenwerking die tijdens de Tweede Wereldoorlog slachtoffer zijn geworden van het naziregime. Het monument is op 30 juni onthuld door de voorzitter van stadsdeel Zuid, de heer Capel. Stadsdichter K. Schippers las een gedicht voor dat hij ter gelegenheid van de onthulling had geschreven. Mede dankzij een financiële bijdrage van een aantal bewoners is de totstandkoming van het monument mogelijk gemaakt.



### III WONINGBEHEER

#### Planmatig onderhoud

In 2017 is op grond van de meerjarenonderhoudsplan (MJOP) in de complexen 1, 4 en 12 planmatig onderhoud uitgevoerd. Het ging in alle complexen om schilderwerk, houtrotherstel en metselwerkherstel. Het lukte niet om de werkzaamheden binnen de raming uit te voeren; de omvang van de noodzakelijke herstelwerkzaamheden bleek, toen de steigers waren geplaatst en de gevels aan een nauwgezette inspectie konden worden onderworpen, in met name de complexen 1 en 4 veel groter dan was aangenomen. Vooral de voorgevels vergden meer herstelwerk. In complex 1 werd tevens op meerdere plaatsen zwam ontdekt in balken. De herstelwerkzaamheden zijn daardoor ook in de tijd flink uitgelopen.

De totale kosten van het planmatig onderhoud in 2017 bedroegen € 2.447.000 (2016: € 1.037.900). De uitgaven lagen met ruim € 500.000 flink hoger dan het bedrag dat in de begroting voor 2017 was geraamd (€ 1.925.300). Dat was in belangrijke mate het gevolg van enkele tegenvallers die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan het licht kwamen (zwam en boktor in balken in complex 1, meer noodzakelijk metselwerkherstel in complex 4). Bij de actualisatie van de MJOP in de zomer is goed gelet op deze ervaringen; de ramingen voor de volgende jaren zijn hierop deels aangepast.

Overigens worden de uitgaven voor planmatig onderhoud niet direct ten laste gebracht van de exploitatie (i.c. de winst- en verliesrekening), maar ten laste van de voorziening planmatig onderhoud. Ze hebben daardoor niet direct invloed op het jaarresultaat. Aan de betreffende voorziening is in 2017, conform de Vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst ter zake, € 2.618.000 toegevoegd.

#### Mutatieonderhoud

In pandig onderhoud en woningverbeteringen worden vooral uitgevoerd bij mutaties (d.w.z. in de periode tussen twee verhuringen). In het verslagjaar is € 1.682.500 uitgegeven aan mutatieonderhoud (in 2016: € 1.753.700; dit bedrag is t.o.v. de vorige jaarrekening gecorrigeerd met het bedrag dat nu apart is opgenomen voor individuele woningverbeteringen, in 2016 € 119.000). In het verslagjaar zijn 35 mutatiewoningen opgeleverd (een aantal dat overigens iets afwijkt van het aantal verhuringen: de in januari verhuurde woningen waren namelijk al in het voorgaande verslagjaar opgeleverd; de in

december opgeleverde woningen worden pas na het verslagjaar verhuurd). Het aantal opgeleverde woningen lag flink lager dan in 2016 (toen 59).

Bijna de helft van deze opnieuw te verhuren woningen behoefde geen ingrijpende verbetering, omdat ze redelijk kort geleden al waren gerenoveerd: in 17 van de 35 woningen kon worden volstaan met een investering van minder dan € 10.000; gemiddeld werd hier € 1.508 uitgegeven. In de andere 18 woningen werd gemiddeld € 69.960 uitgegeven. Voor alle mutatiewoningen samen lag de gemiddelde investering in 2017 op € 36.712. Per woning waren de uitgaven maar weinig hoger dan in 2016, toen de uitgaven per woning na een reeks van jaren met veel hogere uitgaven per woning uitzonderlijk laag waren (2014: € 64.533, 2015: € 56.686, 2016: € 29.155).

Dat de totale uitgaven aan mutatieonderhoud in 2017 ondanks het geringe aantal woningen dat muteerde niet veel lager waren dan in 2016, is het gevolg van het feit dat uitgaven aan woningen door de boekjaren heen lopen: in de jaarrekening 2017 worden ook uitgaven geboekt voor woningen die pas na het verslagjaar worden opgeleverd, alsmede voor woningen die al in het voorafgaande jaar zijn opgeleverd. 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 (de winst- en verliesrekening) gebracht.

Bij drie mutatiewoningen is de direct aangrenzende zolder beter geschikt gemaakt voor bewoning. In één geval werd een nieuwe trap binnendoor gemaakt, waardoor een groot deel van de bergingszolder bij de onderliggende woning kon worden getrokken. In de andere twee gevallen ging het om een zolder die al binnendoor bereikbaar was, maar waarvan de bruikbaarheid en bereikbaarheid is verbeterd door het aanbrengen van een vaste trap, dakisolatie, dakramen en/of een vaste vloer.

De werkgroep gebouwen heeft in 2017 twee adviezen uitgebracht over onderdelen van het mutatiebeleid, te weten de aanpak van keukens en de aanpak van de badkamers en toiletten. De adviezen bekrachtigden in belangrijke mate het uitgevoerde beleid; op onderdelen werden enkele nadere suggesties gedaan. Het bestuur besloot de adviezen grotendeels over te nemen. In 2016 was al een door het bestuur overgenomen advies uitgebracht over het schilderwerk bij mutaties. Met de uitgebrachte adviezen is het mutatiebeleid zoals opgesteld in 2012 in belangrijke mate geactualiseerd.

### Dagelijks onderhoud

In 2017 zijn 2881 reparatieverzoeken ontvangen (in 2016: 2965). Daarvan zijn 1643 reparatieverzoeken zelf opgelost, terwijl 1238 reparatieverzoeken door externe aannemers zijn uitgevoerd. In 2016 werd iets meer zelf gedaan (1789 verzoeken) en iets minder uitbesteed (1176 verzoeken).

Reparatieverzoeken buiten kantooruren worden aangenomen door de Boodschappendienst. Die traceert de ernst van het verzoek en schakelt zo nodig een aannemer of installateur in om urgente problemen te verhelpen. Het aantal verzoeken dat bij de Boodschappendienst terecht komt, schommelt van jaar tot jaar behoorlijk: in 2017 waren het er 168, in 2016 55 en in 2015 241.

De uitgaven voor het dagelijks onderhoud kwamen in 2017 uit op € 598.700. Daarnaast is ook € 197.200 uitgegeven voor asbestsanering in de meterkasten van complex 7. Afgezien van deze incidentele uitgave liggen de uitgaven voor dagelijks onderhoud iets hoger dan in de voorgaande jaren (€ 549.200 in 2016 en € 490.600 in 2015). Dat is o.m. het gevolg van flinke uitgaven voor herstel van standleidingen in Het Nieuwe Huis; hieraan is in 2017 aanmerkelijk meer uitgegeven dan in eerdere jaren (2017: € 42.500, 2016: € 11.700).

### 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 2017 zijn in 8 verhuurde woningen verbeteringen uitgevoerd, voor in totaal € 234.000. De grootste ingreep betrof het betrekken van een zolder bij de onderliggende woning, waardoor betreffende woning met drie slaapkamers en een badkamer kon worden uitgebreid. In 2016 werden verbeteringen aangebracht in 5 verhuurde woningen, voor in totaal € 119.000.

## IV VERHUUR

### Huurprijsbeleid

Per 1 juli 2017 zijn de huren verhoogd met 0,3%. Dat was ook het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. Huurders met een huur onder € 711 en een inkomen boven € 40.349 kregen een verhoging aangezegd van 4,3%. Hiermee werd aangesloten bij de richtlijnen ter zake in het Beleidsplan: de jaarlijkse huurverhoging ligt op of rond het inflatiepercentage en de mogelijkheid

van een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor huishoudens met een hoger inkomen en een huur onder € 711. Omdat wettelijk was bepaald dat de inkomensafhankelijke huurverhoging vanaf 1 juli 2017 niet meer mocht worden gevraagd aan huurders die recht hebben op AOW, is het aantal huurders dat een inkomensafhankelijke huurverhoging kreeg aangezegd flink gedaald: van ruim 150 in 2016 tot 34 in 2017. Aan de huurders in complex 18 (Beethovenstraat) is geen huurverhoging aangezegd. Besloten werd om de huren van zittende huurders in dit complex de komende jaren te bevroeren, omdat zij op een hoger huurniveau zitten dan bij leegkomst aan nieuwe huurders wordt gevraagd. Er zijn in totaal vijf bezwaren ingediend tegen de aangezegde verhogingen.

In de voorafgaande vijf jaren bedroegen de huurverhogingen per 1 juli achtereenvolgens 2,3% (2012), 4%/4,5% (2013; inkomensafhankelijk), 3% (2014), 2% (2015) en 1%/4,6% (2016; inkomensafhankelijk). In 2017 werd een totale stijging van de netto huuropbrengsten (woningen) gerealiseerd van 2,0%. Dat is inclusief de opbrengst van de huurharmonisatie bij leegkomst.

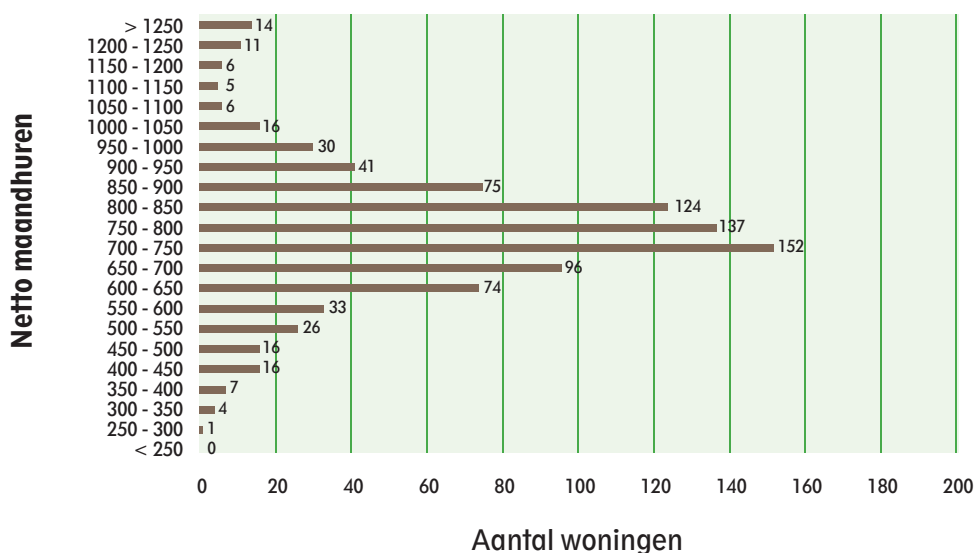
Het in 2016 geïntroduceerde beleid met betrekking tot de huurprijsvaststelling bij nieuwe verhuringen, dat was gebaseerd op het landelijke Woningwaarderingssstelsel 2015, werd in 2017 gecontinueerd. De werkgroep huurprijsbeleid had hiertoe in meerderheid geadviseerd. Wel is een correctie toegepast op de gehanteerde percentages van de maximaal redelijke huurprijs, omdat de opbrengst anders hoger zou zijn dan was beoogd (mede omdat de WOZ-waardes, die een belangrijke invloed hebben op het aantal waarderingpunten, flink waren gestegen).

In plaats van 84% van de maximaal redelijke huur is vanaf medio 2017 78% van de maximaal redelijke huur gevraagd, met een afslag of opslag van 2% voor ligging/populariteit.

Op advies van de werkgroep huurprijsbeleid is in het verslagjaar tevens, met ondersteuning van een extern bureau dat ook de Amsterdamse woningcorporaties hierbij ondersteunt, scherp gekeken naar de WOZ-waardes van alle woningen zoals die door de gemeentelijke Dienst Belastingen zijn bepaald. Naar aanleiding hiervan is bezwaar aangetekend tegen de vaststelling van de waardes voor 235 woningen. In het verslagjaar is hierop nog geen reactie van de gemeente ontvangen.

Een overzicht van de maandhuren op de balansdatum is weergegeven in de volgende grafiek. De gemiddelde maandhuur bedraagt per 31 december 2017 € 764 (per 31 december 2016: € 761).

## Overzicht nettomaandhuren per 31 december 2017



### Servicekosten

In de zomer hebben alle huurders die servicekosten betalen die afgerekend horen te worden (voor trapverlichting, schoonmaak trappenhuis of energieverbruik lift) voor het eerst een overzicht ontvangen van hun betalingen in het voorafgaande jaar. Tevens is aangegeven welke kosten Samenwerking hiervoor in datzelfde jaar heeft gemaakt. Omdat de uitgaven van Samenwerking in alle gevallen hoger lagen dan de inkomsten, behoeften geen terugbetalingen aan de huurders plaats te vinden. Aan de huurders is evenmin gevraagd om een bijbetaling.

Aan 83 huurders die tussen oktober 2013 en oktober 2015 een huurcontract hadden afgesloten waarbij geen servicekosten in rekening waren gebracht, is in het voorjaar een beperkte huurverlaging aangeboden. Hiermee werden zij in enige mate gecompenseerd voor een huurverlaging die veel andere huurders al eind 2015 hadden gehad voor ten onrechte betaalde servicekosten. Tevens is aan 56 van de betreffende huurders een aangepast huurcontract aangeboden, waarin voor de helderheid voortaan servicekosten waren opgenomen (zonder dat dit leidde tot een verhoging van de bruto huur). Hierop is door 30 huurders positief gereageerd. Vijf huurders wezen dit voorstel expliciet af en stapten naar de huurcommissie. Zij meenden dat sprake was van een zg. all-in huur en verzochten de huurcommissie om uitsplitsing van deze all-in huur en een aangepaste huurprijs. De huurcommissie ging daar niet in mee en onderschreef de opvatting van Samenwerking dat geen sprake was van all-in huren.

### 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. Net als in voorgaande jaren waren er in 2017 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 2017 bedroeg € 45.534 (excl. bedrijfsruimten en Het Nieuwe Huis). Dat betreft 0,56% van de huursom. De achterstand is t.o.v. 2016 iets afgenomen; toen ging het om € 54.053. In het verslagjaar zijn geen zaken uit handen gegeven aan de deurwaarder.

Bij de overige verhuurde ruimten is sprake van een beperkte achterstand, die vooral voortkomt uit iets vertraagde betalingen van de laatste maand (die door enkele huurders pas in januari wordt voldaan). De Nieuwe Coenen heeft in het verslagjaar de eerdere achterstand met enkele extra betalingen volledig ingelost. De achterstand van Het Nieuwe Huis is ten opzichte van het vorig boekjaar flink afgenomen, omdat de in 2016 en 2017 aangezegde huurverhogingen door de rechter onrechtmatig zijn verklaard. Deze verhogingen zijn afgeboekt. In plaats daarvan is nu gerekend met een beperktere huurverhoging die is gebaseerd op het wettelijke maximum voor niet-geliberaliseerde woonruimte. Het overleg met Het Nieuwe Huis over een overeenkomst waarin e.e.a. wordt vastgelegd was aan het einde van het verslagjaar nog niet afgerond.

### Ongeoorloofd gebruik van woningen

Er is in het verslagjaar 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 2017 is bij tien woningen onderzoek gedaan naar de bewoningssituatie. Daarbij is ondersteuning geleverd door een gespecialiseerd bureau dat ook voor andere verhuurders gevallen van onrechtmatige bewoning onderzoekt. De inzet heeft ertoe geleid dat van drie woningen de huur is opgezegd, zodat betreffende woningen opnieuw konden worden verhuurd. In één van die drie gevallen was een rechtszaak aangespannen, omdat de onderhuurder (een zoon van de rechtmatig huurder) weigerde te vertrekken. De uitspraak in deze zaak was in het voordeel van Samenwerking; de onderhuurder heeft de woning moeten verlaten. Betreffende huurder en onderhuurder zijn vervolgens als lid geroyeerd. Het onderzoek naar de andere zeven woningen heeft niet geleid tot voldoende heldere bewijzen omtrent onrechtmatig gebruik. In één geval wordt na het verslagjaar nog vervolgonderzoek gedaan, in de andere zes gevallen wordt vooralsnog geen vervolgactie ondernomen.

### Verhuur van woningen

In 2017 zijn 37 woningen opnieuw verhuurd. Dat was aanmerkelijk minder dan in het topjaar 2016, toen 59 woningen opnieuw werden verhuurd. Van deze 37 woningen zijn er 8 verhuurd aan leden-huurders (in 2016: 19) en 29 aan leden-niet-huurders (in 2016: 40). Er zijn in het verslagjaar geen woningen toegewezen aan kandidaten uit de voorrangregeling (zij

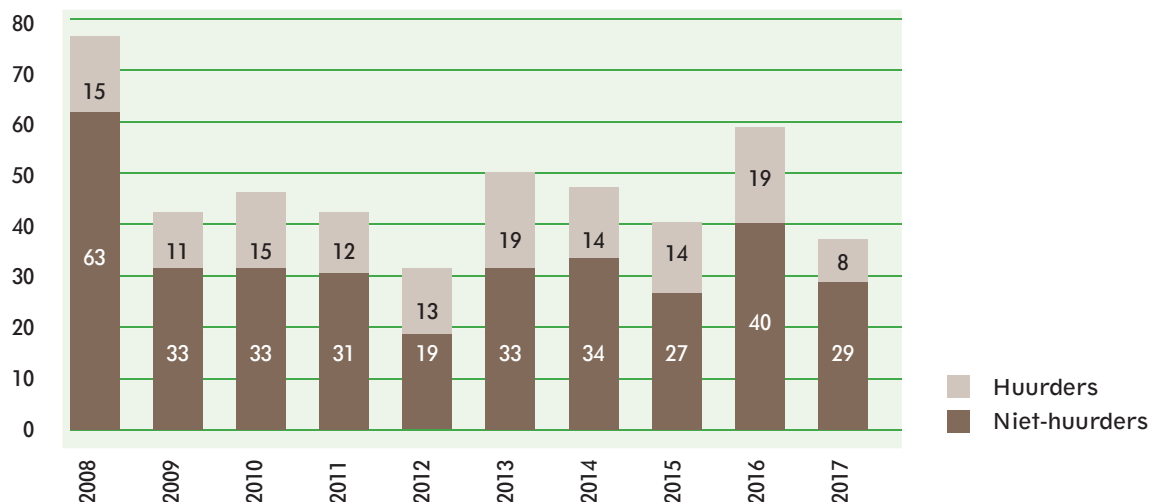
hebben zich niet voor een van de vier hiervoor geschikte woningen gemeld).

Sinds 2016 wordt globaal bijgehouden welk deel van de verhuurde woningen terecht komt bij huishoudens met een inkomen boven drie keer modaal. In 2016 werd 10% van de woningen verhuurd aan deze inkomensgroep, in 2017 betrof dat 19% van de opnieuw verhuurde woningen. Hierbij moet in acht worden genomen dat in het algemeen geen beeld bestaat van de vermogenssituatie; betreffende cijfers vormen dan ook slechts een indicatie.

Een dubbele bovenwoning aan de Reijnier Vinkeleskade trok de meeste inschrijvers (104), op de voet gevolgd door een benedenwoning aan de Gerard Terborgstraat (100 inschrijvers) en een benedenwoning aan opnieuw de Reijnier Vinkeleskade (99 inschrijvers). Voor een benedenwoning in de Bartholomeus Ruloffsstraat was de minste belangstelling (maar nog steeds 37 inschrijvers). Het aantal keren dat een inschrijver de woning weigerde nadat die was aangeboden, bedroeg in 2017 59 (in 2016: 61). Per woning varieert het aantal leden dat zich terugtrekt na een aanbieding in het algemeen tussen de 0 en 3, maar voor twee woningen waren dat er in het verslagjaar veel meer: 12 inschrijvers bij bovengenoemde benedenwoning in de Gerard Terborgstraat, 8 inschrijvers bij een woning in de Bronckhorststraat. (Zie voor meer informatie over de verhuringen en inschrijvingen in 2017 het toewijzingsoverzicht op pag. 43.)

De onderstaande grafiek illustreert het aantal nieuwe verhuringen in de boekjaren 2008 t/m 2017.

Mutaties per jaar





De mutatiegraad (het aantal opnieuw verhuurde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen) lag met 4,2% duidelijk lager dan in 2016 (6,6%). Van de (opnieuw) verhuurde woningen was 22% een begane grond woning. Ook in de voorgaande jaren ging het om ongeveer een of de vijf woningen. De meeste nieuwe verhuringen vonden dit jaar plaats in de complexen 9 en 17 (in beide complexen werden 8 woningen aangeboden). Gemiddeld woonden de vertrokken huurders met 17 jaar weer erg lang in hun woning, net als de in 2016 vertrokken huurders (toen met 18 jaar woonduur). Van de 35 huuropzeggingen in 2017 waren er 8 het gevolg van overlijden van de huurder, 9 huurders verhuisden naar een andere woning binnen Samenwerking, 8 naar een andere woning buiten Amsterdam, 3 naar een woning buiten Amsterdam en 3 naar een verzorgingshuis. Drie huuropzeggingen waren het gevolg van de actieve bestrijding van onderhuur. NB: de huuropzeggingen (35) zijn niet gelijk aan de hierboven genoemde nieuwe verhuringen (37); ze schuiven op verschillende wijze door het verslagjaar heen.

### Nieuw proces woningaanbieding

In het najaar is een nieuwe manier van werken geïntroduceerd bij de woningaanbiedingen. De kijkdag is afgeschaft, belangstellenden die een goede kans maken op een woning worden voortaan gericht uitgenodigd voor een bezichtiging. Bij de informatie over het woningaanbod op de website worden zo mogelijk ook foto's toegevoegd, waardoor voorafgaand aan de inschrijving een goede indruk van het aanbod kan worden verkregen. Belangrijkste reden om de populaire kijkdag af te schaffen was dat het verhuurproces zo veel efficiënter kon verlopen. De ervaring was bovendien dat veel kijkers zich niet inschreven voor een woning en dat andersom veel inschrijvers niet op de kijkdag waren geweest.

### Bedrijfsruimten

In 2017 is één winkelruimte in 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 weer regelmatig overlegd. De stichting betaalt een iets gematigde huurprijs. Samenwerking heeft zich garant gesteld voor de huurbetalingen en servicekosten vanaf de start van het project tot het einde van het verslagjaar. Deze garantstelling is niet ingeroepen; de stichting heeft de afgesproken huur en servicekosten uiteindelijk volledig kunnen betalen.

## V FINANCIËN

### Exploitatieresultaat

#### Algemeen

Het boekjaar 2017 is afgesloten met een positief resultaat na vennootschapsbelasting van € 737.300. 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 begroting

De jaarrekening bevat ten opzichte van de begroting weinig verrassingen. De belangrijkste verschillen lichten we kort toe.

- Aan de opbrengstenkant valt op dat de huurdering lager is dan verwacht. Dat is in belangrijke mate het gevolg van een kleiner aantal mutaties dan was ingeschat, waardoor minder woningen leegstonden voor renovatie en opvolgende verhuur.
- De extra inkomsten op het vlak van servicekosten zijn vooral het gevolg van het feit dat nog wat langer dan verwacht watergelden zijn geïnd, alvorens dit met ingang van 1 april 2017 rechtstreeks werd gedaan door Waternet.
- Aan de uitgavenkant valt op dat de Verhuurderheffing flink lager uitkomt dan geraamd. Dat is in belangrijke mate het gevolg van een positieve uitspraak van de Belastingdienst op een door ons ingediend bezwaar tegen de heffing op de onzelfstandige eenheden in Het Nieuwe Huis, waardoor in 2017 geen heffing meer betaald hoefde te worden voor de betreffende 101 onzelfstandige eenheden.
- Op de post Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelasting is minder uitgegeven dan begroot omdat sprake was van een lagere tariefstelling dan verwacht.
- Ook aan Overige bedrijfslasten is veel minder uitgegeven dan begroot. Dat is deels het gevolg van een hier geboekte eenmalige opbrengst: een teruggave van in 2014, 2015 en 2016 betaalde Verhuurderheffing ad € 173.000, als gevolg van bovengenoemd gehonoreerd bezwaar tegen de aanslag voor de 101 onzelfstandige eenheden in Het Nieuwe Huis. Daarnaast is ca. € 90.000 minder uitgegeven aan advieskosten. Op basis van de ervaringen in voorgaande jaren was met name rekening gehouden met veel hogere juridische advieskosten en hogere kosten voor advisering op het gebied van strategisch (onderhouds-)beleid.

#### Vergelijking exploitatieresultaat met jaarrekening 2016

Het resultaat van € 737.300 ligt aanmerkelijk boven het resultaat van € 631.000 dat in 2016 werd geboekt.

De belangrijkste verklaringen hiervoor liggen in:

- hogere huuropbrengsten (conform de begroting);
- hogere onderhoudslasten ad € 410.000, deels als gevolg van de jaarlijkse toename van de dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud (in 2017 € 129.000 meer dan in 2016), deels vanwege de eenmalige uitgavenpost voor asbestsanering van bijna € 200.000, deels vanwege de met 9% toegenomen kosten voor het dagelijks onderhoud (€ 50.000 meer dan in 2016);

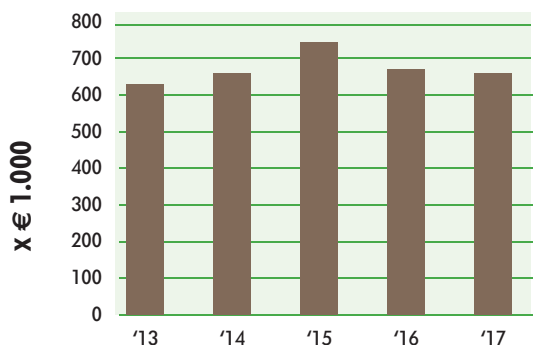
- lagere uitgaven voor de Verhuurderheffing (zie hierboven);
- lagere uitgaven op de post Overige bedrijfslasten (zie ook hierboven).

#### Vergelijking diverse kosten 2013-2017

Een vergelijking van de exploitatiekosten over de boekjaren 2013 tot en met 2017 geeft - uitgesplitst over vier aspecten - het volgende beeld:

#### Personeelslasten

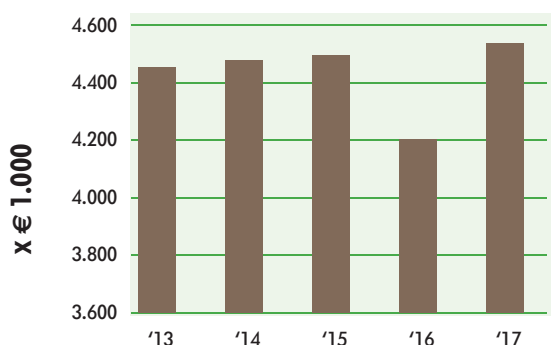
zie jaarrekening punt 15



De salarissen zijn aangepast overeenkomstig de CAO Woondiensten. Ten opzichte van 2016 zijn de personeelskosten een fractie gedaald.

#### Onderhoudslasten

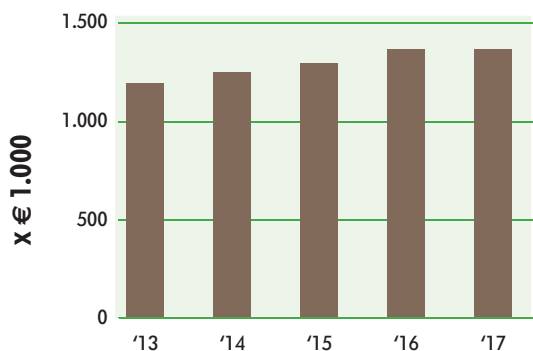
zie jaarrekening punt 17



De totale onderhoudskosten zijn per saldo gestegen met 9,9%. Dat is met name het gevolg van de kosten die moesten worden gemaakt voor de asbestsanering in complex 7. De uitgaven voor dagelijks onderhoud stegen afgezien hiervan met 9%. De kosten voor mutatieonderhoud daalden met 3,3%. De dotatie planmatig onderhoud steeg met 5,2%.

#### Afschrijvingen

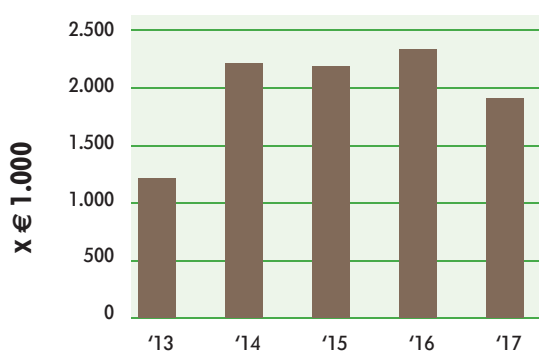
zie jaarrekening punt 16



In 2017 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. In 2017 was dit naar verwachting voor de laatste keer aan de orde.

#### Overige lasten

zie jaarrekening punt 18-22



Onder overige lasten zijn begrepen de lasten servicecontracten, verhuurderheffing, diverse belastingen (OZB, rioolrecht e.d.) en de overige bedrijfslasten (zoals automatiserings-, huisvestings- en bestuurskosten). Deze kosten zijn in 2017 flink gedaald (van 2,4 miljoen naar 1,9 miljoen), voornamelijk door een afname van de verhuurderheffing in 2017, een teruggave van verhuurderheffing over 2014, 2015 en 2016, het vervallen van watergelden en lagere advieskosten.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft het eigen vermogen weer in verhouding tot het totale vermogen. De solvabiliteit van Samenwerking handhaaft zich op een hoog niveau: 61,8% (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 2017 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. Op termijn zijn grotere uitgaven te verwachten, 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 2017 € 9,1 mln.

### Vennootschapsbelasting

Over 2017 zal € 195.200 aan vennootschapsbelasting worden geheven, ofwel 20,9% van het resultaat vóór belastingen (in 2016: 20,4%). Conform de in 2015 gesloten overeenkomst met de Belastingdienst heeft in 2017 een nominale dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud plaats-gevonden van € 2.400.000. 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 2017

## BALANS PER 31 DECEMBER 2017 (na bestemming resultaat)

	31-12-2017	31-12-2016
	-----	-----
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste Activa</b>		
<b>1 Immateriële vaste activa</b>		
1.1 Computersoftware	-	15.700
	-----	-----
	-	15.700
<b>2 Materiële Vaste Activa</b>		
2.1 Gebouwen en grond	12.382.700	12.557.200
2.2 Inpandige verbouwingen	6.662.600	6.476.900
2.3 Conversie en afkoop erfpacht	4.372.600	4.583.700
2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen	2.345.900	2.413.900
	-----	-----
	25.763.800	26.031.700
<b>3 Financiële Vaste Activa</b>		
3.1 Leningen u/g	165.000	177.200
	-----	-----
	165.000	177.200
<b>Som der Vaste Activa</b>	<b>25.928.800</b>	<b>26.224.600</b>
<b>Vlottende Activa</b>		
<b>4 Voorraden</b>		
4.1 Voorraden	5.600	28.500
	-----	-----
	5.600	28.500
<b>5 Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	61.700	116.200
5.2 Vennootschapsbelasting	-	-
5.3 Overige vorderingen	46.200	31.900
	-----	-----
	107.900	148.100
<b>6 Liquide middelen</b>	<b>9.080.800</b>	<b>7.574.700</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>9.194.300</b>	<b>7.751.300</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>35.123.100</b>	<b>33.975.900</b>
	-----	-----

**BALANS PER 31 DECEMBER 2017**  
(na bestemming resultaat)

	31-12-2017	31-12-2016
	-----	-----
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>7 Eigen vermogen</b>		
7.1 Aandelen leden	3.717.800	3.698.300
7.2 Statutaire reserve	1.944.400	1.870.700
7.3 Overige reserve	16.056.100	15.552.600
	-----	-----
	21.718.300	21.121.600
<b>8 Voorzieningen</b>		
8.1 Planmatig onderhoud	11.071.100	10.900.100
8.2 Groot onderhoud	-	-
8.3 Fonds glasschade	110.800	111.700
	-----	-----
	11.181.900	11.011.800
<b>9 Langlopende schulden</b>		
9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	931.800	962.500
	-----	-----
	931.800	962.500
<b>10 Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	30.700	30.200
10.2 Schulden aan leveranciers	390.700	283.400
10.3 Schulden aan leden (dividend)	167.100	168.500
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	434.300	227.200
10.5 Servicekosten	77.800	23.900
10.6 Overige schulden	80.800	39.700
10.7 Overlopende passiva	109.700	107.100
	-----	-----
	1.291.100	880.000
<b>TOTAAL</b>	35.123.100	33.975.900
	-----	-----

# WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2016

	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016	
	----- €	----- (nov 2016) €	----- €	
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>				
11	Huuropbrengsten	9.200.600	9.240.800	9.064.900
12	Huurderving	107.100 -	152.800 -	138.100 -
13	Opbrengsten servicecontracten	332.700	306.300	410.600
14	Verenigingsopbrengsten	111.600	107.800	113.700
		-----	-----	-----
	Som der bedrijfsopbrengsten	9.537.800	9.502.100	9.451.100
<b>Bedrijfslasten</b>				
15	Personeelslasten	686.900	710.000	688.500
16	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.369.400	1.387.100	1.367.800
17	Lasten onderhoud	4.571.900	4.507.200	4.161.800
18	Lasten servicecontracten	322.400	306.800	418.800
19	Verhuurderheffing	714.000	832.800	816.500
20	Onroerende zaakbelasting	260.600	267.000	262.100
21	Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelasting	187.700	240.100	236.200
22	Overige bedrijfslasten	488.100	729.900	718.100
		-----	-----	-----
	Som der bedrijfslasten	8.601.000	8.980.900	8.669.800
		-----	-----	-----
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	936.800	521.200	781.300
<b>Financiële baten en lasten</b>				
23	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.600	20.200	24.100
24	Rentelasten en soortgelijke kosten	14.900 -	14.900 -	15.300 -
		-----	-----	-----
	Som der financiële baten en lasten	4.300 -	5.300	8.800
		-----	-----	-----
	<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	932.500	526.500	790.100
25	Vennootschapsbelasting	195.200 -	94.700 -	159.100 -
		-----	-----	-----
	<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	737.300	431.800	631.000
		-----	-----	-----
	<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	737.300	431.800	631.000
		-----	-----	-----

### 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 medio boekjaar 2011. De laatste afschrijving heeft in 2017 plaatsgevonden.

## 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 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 erfpachtcanon betaald (€ 22.200).

### 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 vaststellings-overeenkomst 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. Vorig 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 huurderiving.

De huuropbrengsten bestaan uit de netto huren, vermeerderd met vergoedingen voor water, stookkosten, schoonmaken trappenhuizen, 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 2017

### 1. Immateriële vaste activa

#### 1.1 Immateriële vaste activa (computersoftware)

Stand per 1 januari 2017	
Aanschaffingskosten	367.900
Afschrijvingen	352.200
	-----
Boekwaarde per 1 januari 2017	15.700
	-----
Mutaties:	
Investeringskosten	-
Afschrijvingen (het afschrijvingspercentage is: 20%)	15.700
	-----
Saldo mutaties	15.700
	-----
Stand per 31 december 2017	
Aanschaffingskosten	367.900
Afschrijvingen	367.900
	-----
Boekwaarde per 31 december 2017	-
	-----

### 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 2017					
Aanschaffingskosten	17.436.800	12.579.400	10.406.500	5.864.600	46.287.300
Afschrijvingen	4.879.600 -	6.102.500 -	5.822.800 -	3.450.700 -	20.255.600 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde (per 1 januari 2017)	12.557.200	6.476.900	4.583.700	2.413.900	26.031.700
	-----	-----	-----	-----	-----
Mutaties:					
Investeringskosten	-	766.600	-	319.200	1.085.800
Afschrijvingen	174.500 -	580.900 -	211.100 -	387.200 -	1.353.700 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo mutaties	174.500 -	185.700	211.100 -	68.000 -	267.900 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Stand (per 31 december 2017)					
Aanschaffingskosten	17.436.800	13.346.000	10.406.500	6.183.800	47.373.100
Afschrijvingen	5.054.100 -	6.683.400 -	6.033.900 -	3.837.900 -	21.609.300 -
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarde (per 31 december 2017)	12.382.700	6.662.600	4.372.600	2.345.900	25.763.800
	-----	-----	-----	-----	-----

## 2.1 Gebouwen en grond

In 2017 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 2017 bedraagt ca. € 547 mln. (per 1 januari 2016 € 461 mln.). Gezien de verhuurde staat is de marktwaarde lager.

## 2.4 Installaties en overige bedrijfsmiddelen

In 2017 is voor € 99.300 geïnvesteerd in energiebesparende zonnepanelen op de platte daken van complex 7 (Hobbemakade). De hieronder vermelde toename van de boekwaarde is lager doordat hierop in het boekjaar 2017 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. Ook is er voor € 66.800 geïnvesteerd in de modernisering van de liftinstallaties van complex 18 (Beethovenstraat).

Boekwaarden	31-12-17	31-12-16
	€	€
Centrale verwarming	1.287.600	1.436.500
Liften	252.300	200.700
Zonnepanelen	679.100	631.000
Isolatieglas	36.400	40.800
Warmwater- en brandmeldinstallatie “Het Nieuwe Huis”	36.300	39.800
Verbouwing kantoor	36.500	41.400
Bedrijfsauto	17.700	23.700
	-----	-----
Totaal	2.345.900	2.413.900
	-----	-----

## 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 2017 is in totaal € 75.200 (in 2016 € 64.200) 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 2017 in totaal € 4.800 afgelost. Er resteert derhalve nog een vordering van totaal € 165.000 (in 2016 € 177.200).

## 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:	31-12-17	31-12-16
	€	€
Achterstanden zittende huurdebiteuren	61.700	133.800
Afgeboekt vertrokken huurdebiteuren wegens oninbaarheid	-	17.600 -
	-----	-----
Totaal huurdebiteuren	61.700	116.200
	-----	-----

Hier worden de huurachterstanden tegen nominale waarde opgenomen. De huurvoorstanden staan vermeld onder kortlopende schulden. De daling van de achterstand is voornamelijk veroorzaakt door vermindering van de huurachterstanden van diverse winkelpanden, de bedrijfsruimten in De Nieuwe Coenen (gedaald met € 20.900) en van het appartementencomplex “Het Nieuwe Huis” (gedaald met € 25.100, n.a.v. bijstelling aanvankelijk aangezegde huurverhoging).

### 5.2 Vennootschapsbelasting

Hier wordt de vordering op de Belastingdienst vermeld indien vennootschapsbelasting is vooruitbetaald op voorlopige aanslag en de gecalculeerde definitieve aanslag lager wordt vastgesteld. Voor zowel verslagjaar 2017 als verslagjaar 2016 is de verschuldigde vennootschapsbelasting opgenomen in de post 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

---

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

Deze post bestaat uit:

	31-12-17	31-12-16
	€	€
Kasgelden	300	500
Banken, rekening courant en deposito's	9.080.500	7.574.200
	-----	-----
Totaal liquide middelen	9.080.800	7.574.700
	-----	-----

## 7. Eigen vermogen

---

### 7.1 Aandelen van leden

	€	€
Aandelenkapitaal per 1 januari 2017	3.698.300	3.676.300
Stortingen door leden	152.300	187.100
	-----	-----
	3.850.600	3.863.400
Uitbetaald aandelenkapitaal aan leden en uitgetreden leden	132.800 -	165.100 -
	-----	-----
Aandelenkapitaal per 31 december 2017	3.717.800	3.698.300
	-----	-----

### 7.2 Statutaire Reserve

	€	€
Stand per 1 januari 2017	1.870.700	1.807.600
Toevoeging 10% conform artikel 46 van de Statuten	73.700	63.100
	-----	-----
Stand per 31 december 2017	1.944.400	1.870.700
	-----	-----

### 7.3 Overige reserves

	31-12-17	31-12-16
	€	€
Stand extra reservefonds per 1 januari 2017	15.552.600	15.146.200
Toevoeging conform artikel 46 van de statuten	503.500	406.400
	-----	-----
Totaal overige reserves per 31 december 2017	16.056.100	15.552.600
	-----	-----

## 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

	31-12-17	31-12-16
	€	€
Stand per 1 januari	10.900.100	9.449.000
Uitgevoerd onderhoud	2.447.000-	1.037.900-
Dotatie	2.618.000	2.489.000
	-----	-----
Totaal	11.071.100	10.900.100
	-----	-----

Toelichting uitgevoerd planmatig onderhoud:

Schilderwerk en gevelherstel complex 1 (Moreelsestraat):	389.500
Schilderwerk en gevelherstel complex 4 (Gerard Terborgstraat oneven):	966.900
Schilderwerk en gevelherstel complex 12 (Het Nieuwe Huis en plint):	963.200
Overig:	4.500
Toezicht Draaijer+partners:	122.900
	-----
Totaal	2.447.000
	-----

Het externe bureau Draaijer+partners heeft in opdracht van “Samenwerking” in 2017 het casco van het woningbezit technisch geïnventariseerd. Op basis van deze inventarisatie is berekend wat voor de financiering van het planmatig onderhoud jaarlijks dient te worden gereserveerd. 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 2017 bedraagt de toevoeging aan de voorziening planmatig onderhoud in totaal € 2.618.000, inclusief een inflatiecorrectie van 2% ad € 218.000. Dit bedrag is in de winst- en verliesrekening opgenomen onder de post Lasten onderhoud..

### 8.2 Voorziening groot onderhoud

	31-12-17	31-12-16
	€	€
Stand per 1 januari	-	463.400
Uitgevoerd onderhoud	-	463.400-
Dotatie	-	-
	-----	-----
Stand per 31 december	-	-
	-----	-----

De voorziening groot onderhoud is per 31 december 2016 opgeheven.

De voorziening groot onderhoud diende ter dekking van de kosten voor achterstallig onderhoud van “Het Nieuwe Huis”. Evenals voor boekjaar 2016 is er voor het boekjaar 2017 geen dotatie ten laste van de exploitatie geboekt. Dit is in lijn met de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst.

### 8.3 Fonds glasschade

	31-12-17	31-12-16
	€	€
Stand per 1 januari	111.700	112.200
Uitgevoerd onderhoud	900-	800-
Dotatie	-	300
	-----	-----
Stand per 31 december	110.800	111.700
	-----	-----

## 9. Langlopende schulden

---

### 9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de lening is als volgt:

	31-12-17	31-12-16
	€	€
Oorspronkelijk leenbedrag Nationaal RenovatieFonds (NRF)	1.376.900	1.376.900
Af: cumulatieve aflossing	414.400-	384.200-
Af: aflossing lening komend jaar	30.700-	30.200-
	-----	-----
Langlopende schuld per 31 december	931.800	962.500
	-----	-----

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.

## 10. Kortlopende schulden

---

	31-12-17	31-12-16
	€	€
10.1 Aflossing lening komend jaar	30.700	30.200
10.2 Schulden aan leveranciers	390.700	283.400
10.3 Dividenduitkering aan leden en oud-leden	167.100	168.500
10.4 Vennootschapsbelasting	147.100	75.100
10.4 Waterschapsbelasting	72.400	-
10.4 Omzetbelasting en loonheffing	206.800	143.900
10.4 VUT- en Pensioenpremies	8.000	8.200
10.5 Servicekosten	77.800	23.900
10.6 Overige schulden	80.800	39.700
10.7 Borgsommen	73.600	78.100
10.7 Accountant en belastingadviseur	13.300	11.000
10.7 Vakantiedagen	22.800	18.000
	-----	-----
Totaal	1.291.100	880.000
	-----	-----

### 10.3 Dividenduitkering aan leden en oud-leden

Voor 2017 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 2017.

### 10.4 Waterschapsbelasting

De aanslag Waterschapsbelasting over 2017 is opgenomen als kortlopende schuld omdat de factuur van WaterNet pas in 2018 is ontvangen.

### 10.5 Servicekosten

Door het overstappen naar een andere energieleverancier voor de centrale stookinstallatie in Het Nieuwe Huis zijn de kosten flink gedaald; daardoor zal over 2017 een deel van de hiervoor betaalde voorschotten aan de huurders in dit complex worden terugbetaald. In 2018 zullen de voorschotten voor de energielevering worden verlaagd.

### 10.6 Overige Schulden

De post overige schulden bestaat uit posten zoals vooruit ontvangen en dubbel ontvangen huren, gereserveerde vakantiegelden voor de betalingen in mei en vooruit ontvangen contributies. Deze post is aanzienlijk gestegen doordat in dit verslagjaar een huurvoorstand van Het Nieuwe Huis is opgenomen van € 31.300 die in 2018 is gecorrigeerd.

### 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 2017 bedroeg de verplichting € 62.500. Dit bedrag is ten laste gebracht van de overige bedrijfskosten in de Winst- en Verliesrekening (post 22).

---

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2017

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

#### 11. Huuropbrengsten

---

	2017	Begr. 2017	2016
	€	€	€
Netto huren woningen	8.154.700	8.163.700	8.003.500
Netto huren bedrijfsruimten en winkelpanden	567.100	564.300	558.700
Netto huren "Het Nieuwe Huis"	478.800	512.800	502.700
	-----	-----	-----
Totaal huuropbrengsten	9.200.600	9.240.800	9.064.900
	-----	-----	-----

De netto huuropbrengsten zijn ten opzichte van de vorige periode met 1,5% gestegen. Dit is voor het grootste gedeelte te verklaren uit de huurverhoging per 1 juli 2017 en uit de huurverhoging bij nieuwe verhuringen. De daling van de netto huren van "Het Nieuwe Huis" is het gevolg van het terugdraaien van de per 1 juli 2016 en 2017 aangezegde huurverhogingen van 10%. Dit is conform een uitspraak van de kantonrechter d.d. 2 oktober 2017 in een door Het Nieuwe Huis aangespannen bezwaarprocedure.

#### 12. Huurderving

---

	2017	Begr. 2017	2016
	€	€	€
Huurderving woningen	106.500 -	133.200 -	125.800 -
Huurderving bedrijfsruimten en winkelpanden	-	15.400 -	8.600 -
Derving watergeld	500 -	4.200 -	3.700 -
	-----	-----	-----
Totaal huurderving	107.000 -	152.800 -	138.100 -
	-----	-----	-----

Op de huuropbrengsten wordt de huurderving (leegstand) in mindering gebracht. Ook de derving op watergeld (voor m.n. leegstaande/te renoveren woningen) wordt hier opgevoerd.

### 13. Opbrengsten servicecontracten

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Schoonmaken trappenhuis	37.100	28.900	25.400
Watergelden	52.900	-	159.000
Stookkosten (Het nieuwe huis)	217.900	252.400	218.000
Overige vergoedingen (m.n. zonnepanelen)	24.700	25.000	8.200
	-----	-----	-----
Totaal opbrengsten servicecontracten	332.600	306.300	410.600
	-----	-----	-----

### 14. Verenigingsopbrengsten

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Contributies	105.500	102.400	108.100
Entreegelden	5.800	4.700	4.600
Bijdragen verhuizen binnen de vereniging	300	700	1.000
	-----	-----	-----
Totaal	111.600	107.800	113.700
	-----	-----	-----

## BEDRIJFSLASTEN

### 15. Personeelslasten

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Lonen en salarissen	524.500	525.000	524.400
Sociale lasten	100.900	108.000	102.900
Pensioenlasten	61.500	77.000	61.200
	-----	-----	-----
Totaal	686.900	710.000	688.500
	-----	-----	-----

De personeelskosten zijn in het boekjaar 2017 per saldo iets gedaald ten opzichte van het voorgaande boekjaar. De jaarlijkse premiebetaling van pensioentoezeggingen wordt als last verantwoord. De per jaareinde verschuldigde premies zijn als verplichting op de balans opgenomen.

### 16. Afschrijvingen (im) materiële vaste activa

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Computersoftware	15.700	18.300	73.600
Gebouwen en grond	174.500	174.500	174.500
Inpandige verbouwingen	580.900	586.100	542.600
Conversie en afkoop erfpacht	211.100	211.100	211.100
Centrale verwarmingsinstallaties	301.900	346.000	308.600



Liftinstallaties	15.200	7.800	13.500
Zonnepanelen	51.300	26.500	26.600
Isolatieglas	4.400	2.400	2.900
Overige installaties "Het Nieuwe Huis"	3.500	3.500	3.500
Verbouwing kantoor	5.000	5.000	5.000
Bedrijfsauto	5.900	5.900	5.900
	-----	-----	-----
Totaal	1.369.400	1.387.100	1.367.800
	-----	-----	-----

De afschrijving op zonnepanelen is t.o.v. 2016 verdubbeld. Dit is het gevolg van het feit dat pas halverwege 2016 is gestart met de afschrijving op de investering in zonnepanelen (in 2016: € 638.000). In 2017 is over een volledig jaar afgeschreven. Tevens is het bedrag waarover wordt afgeschreven medio 2017 nog met € 100.000 verhoogd. Wanneer de toegezegde subsidie (van bijna € 145.000) is ontvangen (naar verwachting in 2018), zullen de afschrijvingen hierop worden gecorrigeerd.

## 17. Lasten onderhoud

	2017	Begr. 2017	2016
	€	€	€
Dagelijks onderhoud	598.700	535.000	549.200
Asbestsanering	197.200	-	-
Mutatie-onderhoud	1.017.600	1.352.200	1.052.200
Individuele woningaanpassingen (60% v.d. uitgaven)	140.400	-	71.400
Planmatig onderhoud (dotatie en inflatiecorrectie)	2.618.000	2.620.000	2.489.000
	-----	-----	-----
Totaal	4.571.900	4.507.200	4.161.800
	-----	-----	-----

In totaal is er € 1.682.500 uitgegeven aan het mutatie-onderhoud (in 2016: € 1.753.700). Daarnaast is € 234.000 (in 2016: € 119.000) uitgegeven aan individuele woningaanpassingen (in bewoonde staat). Beide uitgaven komen voor 60% ten laste van de exploitatie, de overige 40% is geactiveerd. In totaal is op deze twee posten € 1.158.000 ten laste van de exploitatie gebracht (inclusief € 8.100 aan overige mutatiekosten) en is € 766.600 geactiveerd. In de begroting 2017 was de post individuele woningaanpassingen overigens niet apart opgenomen, maar begrepen onder de post mutatie-onderhoud.

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 wordt er jaarlijks een indexatie voor de inflatie toegepast. In totaal is in 2017 € 2.618.000 toegevoegd. Aan de voorziening onderhoud is € 2.447.000 onttrokken (dit zijn de uitgaven, zie ook 8.1)

## 18. Lasten servicecontracten

	2017	Begr. 2017	2016
	€	€	€
Schoonmaken trappenhuis	49.600	54.400	49.600
Watergelden	54.900	-	157.200
Stookkosten (Het Nieuwe Huis en electra trappenhuisen)	217.900	252.400	212.000
	-----	-----	-----
Totaal lasten servicecontracten	322.400	306.800	418.800
	-----	-----	-----

## 19. Verhuurderheffing

2017	Begr. 2017	2016
€	€	€
714.000	832.800	816.500
-----	-----	-----

De verhuurderheffing is gedaald omdat voor 101 onzelfstandige eenheden in Het Nieuwe Huis de verhuurderheffing is vervallen (zie ook de toelichting bij 22.C).

## 20. Onroerend zaakbelasting

2017	Begr. 2017	2016
€	€	€
260.600	267.000	262.100
-----	-----	-----

## 21. Rioolrecht, reinigingsheffing en waterschapsbelastingen

2017	Begr. 2017	2016
€	€	€
187.700	240.100	236.200
-----	-----	-----

Deze post is voornamelijk gedaald omdat in 2017 een lager tarief voor rioolrecht in rekening is gebracht.

## 22. Overige bedrijfslasten

	2017	Begr. 2017	2016
	€	€	€
A. Onderhoud tuinen	42.000	46.100	45.20
B. Erfpachtscanon complex Beethovenstraat	22.200	22.200	22.200
C. Teruggave verhuurdersheffing 2014, 2015 en 2016 Het Nieuwe Huis	173.000 -	-	-
D. Overige exploitatielasten	123.700	120.600	200.100
Subtotaal exploitatielasten	----- 14.900	----- 188.900	----- 267.500
E. Advieskosten (juridisch, technisch, strategisch)	77.300	167.400	110.900
F. Kantoorbehoeften	74.200	89.900	86.200
G. Automatiseringskosten (inclusief licenties voor ViewPoint van Itrix)	112.400	100.000	93.500
H. Huisvestingskosten	40.400	47.500	38.200
I. Bestuurskosten	55.200	53.800	35.200
J. Overige organisatiekosten	113.700	82.400	86.60
Subtotaal algemene beheer - en administratiekosten	----- 473.200	----- 541.000	----- 450.600
Totaal overige bedrijfslasten	----- 488.100	----- 729.900	----- 718.100

#### *Toelichting post C*

In 2017 heeft de Belastingdienst het bezwaar omtrent de verhuurderheffing van 2014 tot en met 2016 gehonoreerd, in die zin dat is erkend dat een deel van Het Nieuwe Huis uit onzelfstandige eenheden bestaat. De verhuurderheffing voor deze eenheden vervalt hierdoor. Dit is met terugwerkende kracht ingerekend voor 101 onzelfstandige eenheden. "Samenwerking" heeft eind 2017 € 173.000 terug gestort gekregen.

#### *Toelichting post D*

Deze post bestaat met name uit incidentele uitgaven voor installaties, liften, legionellabeheer e.d.. Zo zijn de resterende uitgaven voor de vervanging van de drinkwaterinstallatie in Het Nieuwe Huis hier geboekt (€ 77.000). In 2016 was hiervoor € 129.500 geboekt. Daarnaast is hier ook een correctie op de huuropbrengsten van Het Nieuwe Huis opgenomen over het boekjaar 2016 (€ 26.100). Deze correctie moest worden aangebracht omdat de kantonrechter eind 2017 in een door Het Nieuwe Huis aanhangig gemaakte procedure uitsprak dat de per 1 juli aangezegde huurverhoging van 10% onrechtmatig was. De correctie voor 2017 is opgenomen bij de huuropbrengsten onder punt 11. Op deze post is ook een bijzondere opbrengst geboekt ad € 19.900, zijnde een teruggave van de in 2016 betaalde leges voor de vervanging van de drinkwaterinstallatie in Het Nieuwe Huis.

#### *Toelichting post E*

In de begroting was, op basis van de ervaringen in voorgaande jaren, rekening gehouden met veel hogere juridische advieskosten. Daarnaast waren de uitgaven voor advisering op het gebied van strategisch beleid en meerjarenonderhoudsbeleid lager dan geraamd.

#### *Toelichting post I*

Deze post is in 2017 met name toegenomen vanwege de uitgaven ten behoeve van een (tijdelijk ingehuurd) junior stafmedewerker.

#### *Toelichting post J*

Dit betreft met name accountantskosten, verzekeringslasten, telefoonkosten en diverse abonnementen. Ook zijn hierin een drietal aanpassingen opgenomen die betrekking hebben op voorgaande jaren, te weten voorraden (€ 15.300) en een nacalculatie van zowel de reservering van accountantskosten (€ 9.700) als de reservering van sociale lasten (€ 9.200).

## **FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

### **23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Rendement over deposito's	2.100	5.300	9.200
Vervallen schuld Belastingdienst (2017) en verkoop bedrijfsauto (2017)	7.800	13.300	13.300
Overige rentebaten	700	1.600	1.600
	-----	-----	-----
Totaal rentebaten	10.600	20.200	24.100
	-----	-----	-----

### **24. Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Rente lening Nationaal RestauratieFonds	14.900 -	14.900 -	15.300 -
Betaalde rente overig	-	-	-
	-----	-----	-----
Totaal rentelasten	14.900 -	14.900 -	15.300 -
	-----	-----	-----

## 25. Vennootschapsbelasting

---

	2017 €	Begr. 2017 €	2016 €
Commercieel resultaat	932.500	526.500	790.100
Af: verenigingsgelden	111.600 -	107.800 -	113.700 -
	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat	820.900	418.700	676.400
	-----	-----	-----
Te betalen vennootschapsbelasting over fiscaal resultaat	195.200	94.700	159.100
	-----	-----	-----

### **BELASTINGEN**

De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2016 en 2017 zijn:

Voor het deel van het belastbare bedrag	Tarief
tot en met € 200.000	20,0%
boven € 200.000	25,0%

De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2017 bedraagt € 195.200, ofwel 20,9% van het resultaat vóór belastingen (2016: 20,1%).

## OVERIGE GEGEVENS

### Kasstroomoverzicht

	2017	2016
	€	€
Bedrijfsresultaat voor belastingen en voor rente	936.800	781.300
Aangepast voor:		
Afschrijvingen	1.369.400	1.367.800
Mutaties werkkapitaal (voorraden, vorderingen, kortlopende schulden)	493.200	197.800 -
Mutaties voorzieningen	170.100	987.200
Saldo	2.032.700	2.157.200
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	2.969.500	2.938.500
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.085.800 -	1.662.700 -
Kasstroom uit bedrijfsoperaties minus investeringen	1.883.700	1.275.800
Aangepast voor:		
Leningen (NRF, ATAL, PL)	18.000 -	17.600 -
Rente per saldo	4.300 -	8.800
Winstbelasting	195.200 -	159.100 -
Renteuitkering leden *	160.100 -	161.400 -
Saldo	377.600 -	329.300 -
Netto kasstroom (= toeneming liquiditeiten)	1.506.100	946.500

\* Dit zijn de in 2017, respectievelijk in 2016, uitgekeerde renteuitkeringen (over de resultaten 2016, respectievelijk 2015). De renteuitkering over 2017 bedraagt € 167.100, die in 2018 wordt uitbetaald.

### 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 2017 ad € 737.300,- wordt overeenkomstig artikel 46 van de statuten tien procent, zijnde € 73.700, toegevoegd aan het reservefonds (statuten artikel 46 alinea 1). Krachtens het besluit van de Ledenraad in zijn vergadering van 23 april 2018 (statuten artikel 46 alinea 3) wordt er 4,5% rente uitgekeerd over de gestorte bedragen der aandelen aan leden en oud-leden (€ 167.100; er is € 160.100 onttrokken aan de winst, € 7.000 was overgebleven uit 2016). Het restant van de winst (€ 503.500) wordt toegevoegd aan het extra reservefonds (statuten artikel 46 alinea 5).

### Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Amsterdam, 23 april 2018.

Het Bestuur:

*P.J.S.M. Boomsma*

*E.M.J.A. Loos*

*B.D. Meijer*

*R.J.W. Mommers*

*E. van Wilsem*

Vastgesteld door de Ledenraad in zijn vergadering d.d. 23 april 2018.

# CONTROLEVERKLARING

## VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur en de directie van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging “Samenwerking” B.A.

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### *Ons oordeel*

Wij hebben de jaarrekening 2017 van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging ‘Samenwerking’ BA te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit 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 2017 en van het resultaat over 2017 in alle van materieel belang zijnde aspecten opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in paragraaf toegepaste standaarden.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; 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

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:  
- het bestuursverslag.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de financiële overzichten 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 controle 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 financiële overzichten. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere in overeenstemming met de geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in paragraaf toegepaste standaarden.

#### *Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring*

Wij vestigen de aandacht op de geldende fiscale grondslagen zoals opgenomen in de paragraaf toegepaste standaarden in de toelichting van jaarrekening waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet.

De jaarrekening is opgesteld voor het bestuur met als doel de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging 'Samenwerking' BA in staat te stellen te voldoen aan haar statutaire verplichtingen. Hierdoor is de jaarrekening mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden.

Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor het bestuur van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging 'Samenwerking' BA en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **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 fiscale grondslagen zoals opgenomen in de paragraaf toegepaste standaarden. 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.

#### *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 organisatie;
- 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeeft.

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.

Amsterdam, 22 mei 2018

*Dubois & Co. Registeraccountants*

Origineel getekend door:

*J.J.H.G. Stengs RA*



# BIJLAGEN

## TOEWIJZINGSOVERZICHT VERHUURDE WONINGEN 2017

Adres	toewijzing	intern/extern	kandidaat	totaal intern	totaal extern	totaal inschrijvingen
*Daniël de Langestraat 17 H	6235	INTERN	1	6	69	75
Moreelsestraat 4	6243	EXTERN	1	15	56	71
Reijnier Vinkeleskade 25 H	6489	EXTERN	1	12	87	99
Reijnier Vinkeleskade 19 I	6523	EXTERN	1	19	85	104
J.M. Coenenstraat 33 I	6545	INTERN	1	8	68	76
* Harmoniehof 57 H	6560	EXTERN	1	14	77	91
Cornelis van der Lindenstraat 9 I	6956	EXTERN	7	15	60	75
J.M. Coenenstraat 17 III	7083	EXTERN	1	4	55	59
Cornelis van der Lindenstraat 29 H	7127	EXTERN	1	12	63	75
Bronckhorststraat 15 I	7258	EXTERN	1	2	48	50
Harmoniehof 46 I	8142	EXTERN	3	14	67	81
* Bartholomeus Ruloffstraat 17 H	8328	EXTERN	1	1	36	37
Roelof Hartstraat 56 I	8927	EXTERN	4	1	49	50
* Cornelis van der Lindenstraat 18 H	8932	EXTERN	2	5	63	68
Harmoniehof 35 I	9055	EXTERN	2	4	69	73
Beethovenstraat 97 IV	9302	EXTERN	1	1	46	47
Reijnier Vinkeleskade 38 II	9333	EXTERN	2	7	66	73
Gerard Terborgstraat 42 H	9345	INTERN	13	16	84	100
Harmoniehof 37 I	9366	EXTERN	4	6	69	75
Cornelis van der Lindenstraat 21 I	9411	EXTERN	1	2	59	61
J.M. Coenenstraat 8 II	9457	EXTERN	2	1	52	53
Gerard Terborgstraat 47 I	9511	INTERN	2	6	55	61
Reijnier Vinkeleskade 31 III	9595	EXTERN	2	10	70	80
Jacob Obrechtstraat 78 I	9787	INTERN	6	9	55	64
Harmoniehof 36 III	9806	EXTERN	1	6	57	63
Roelof Hartstraat 50 III	9858	EXTERN	2	4	65	69
Reijnier Vinkeleskade 5 II	9934	EXTERN	1	3	58	61
Bronckhorststraat 31 II	9950	EXTERN	1	2	43	45
Bronckhorststraat 33 III	9261	EXTERN	1	2	48	50
J.M. Coenenstraat 22 III	10043	EXTERN	1	3	49	52
J.M. Coenenstraat 18 II	10048	EXTERN	3	2	50	52
Harmoniehof 35 III	10063	EXTERN	2	5	63	68
Gerard Terborgstraat 55 III	10125	EXTERN	1	3	47	50
Gerard Terborgstraat 34 I	10215	EXTERN	2	4	56	60
Gerard Terborgstraat 4 II	10768	EXTERN	4	3	44	47
Harmoniehof 32 II	11101	INTERN	5	3	52	55
Bronckhorststraat 21 I	11198	INTERN	9	3	54	57

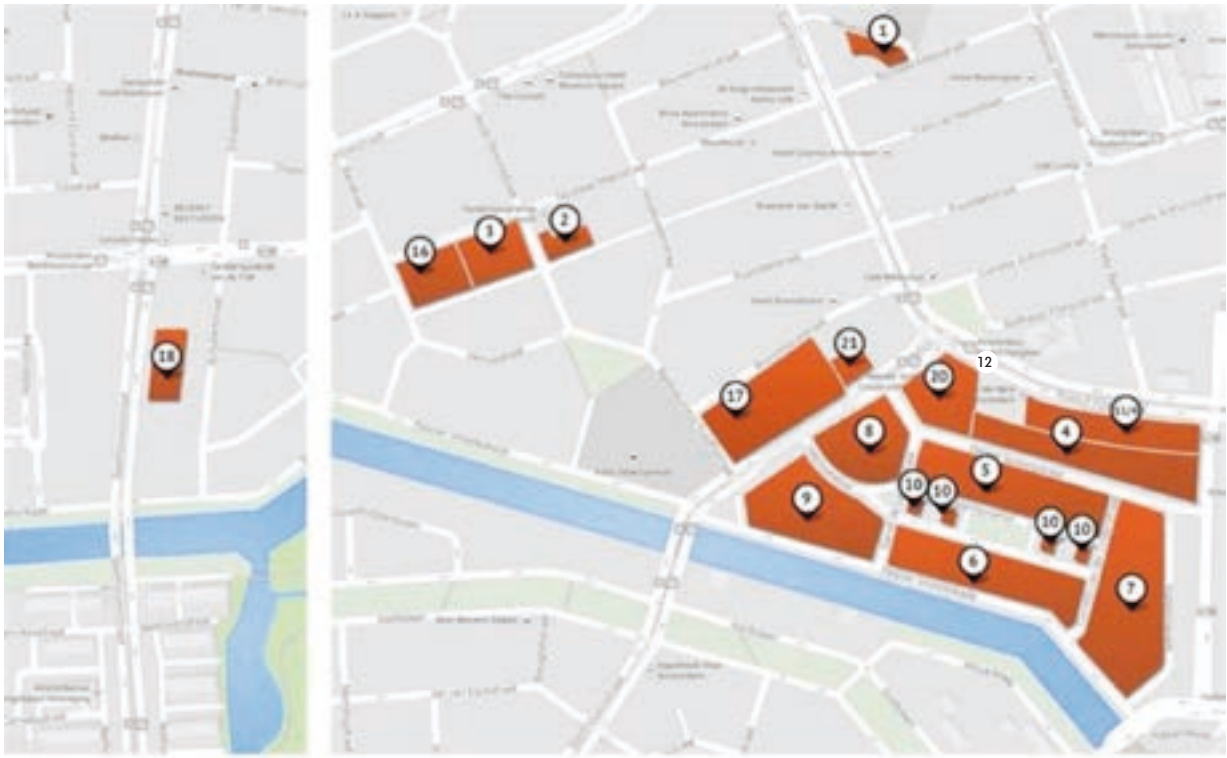
TOTAAL = 37

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

# WONINGBEZIT 3I-I2-2017

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
		HOBBEKAKADE	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
		REIJNIER VINKELESKADE	7 - 30	42 WONINGEN
		DANIËL DE LANGESTRAAT	11 - 19	7 WONINGEN
	COMPLEX 7	HOBBEKAKADE	94 - 119	72 WONINGEN
		REIJNIER 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
		REIJNIER 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
		HOBBEKAKADE	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*