



De Nieuwe Meent, financieel jaarverslag 2022

Introductie en overzicht

De Nieuwe Meent (hierna dNM genoemd) is een woongemeenschap georganiseerd rond vier kernwaarden:

1. Commoning: gedeeld gebruik en beheer van middelen.
2. Diversiteit en inclusie: het creëren van een gemeenschap met een breed spectrum aan etniciteiten, genders, religies, leeftijden, seksuele oriëntaties, mensen met een beperking en meer, en actief werken aan het creëren van een veilige ruimte voor iedereen.
3. Zorg: het creëren van een gemeenschap die deels voorziet in de behoeften van haar leden op het gebied van gezondheid en geestelijke gezondheid.
4. Duurzaamheid: het creëren van een functioneel en milieuvriendelijk gebouw.

Vereniging De Nieuwe Meent is opgericht op 31 mei 2019. In juli 2019 kreeg dNM een aanbesteding toegewezen voor de ontwikkeling van een collectief appartementencomplex in Watergraafsmeer, Amsterdam Oost. De start van de bouw staat gepland voor oktober 2023 en de oplevering is gepland voor januari 2025.

Het jaar 2022 was een jaar van ups en downs, gekenmerkt door een voortdurende race om de businesscase van dNM aan te passen aan de veranderende markt, met de stijgende rente en kosten als gevolg van de oorlog in Oekraïne, inflatie, enzovoort. Er zijn echter veel dingen bereikt, zoals de milieuvergunning, een overeenkomst met de aannemer en aanvullende financiering.

Organisatie en gemeenschap

2022 was het derde jaar waarin het merendeel van de vergaderingen en activiteiten online plaatsvond. Hoewel de organisatie op praktisch niveau goed functioneerde, had het gebrek aan mogelijkheden voor de leden om elkaar in het echte leven te ontmoeten en elkaar beter te leren kennen zijn tol geëist op de gemeenschap: het was soms moeilijk om mensen te vinden voor nieuwe taken en de communicatie en het gemeenschapsgevoel zijn moeilijk online te creëren.



Gelukkig waren er enkele gelegenheden met fysieke bijeenkomsten, zoals het feestelijke moment voor de ondertekening met de aannemer. Maar de gemeenschap had ook te kampen met de financiële onzekerheid van het project. Dat maakte het soms moeilijk om de vereiste energie op te brengen en iedereen aan boord te houden. Desondanks bleef dNM functioneren als een collectief en kwam de gemeenschap (online) elke twee weken bijeen voor een Meentvergadering of Meentraad, om alle beslissingen als groep te nemen op basis van consensus.

Leden van de Financiële en Juridische werkgroepen bleven intensief samenwerken met de financiële en juridische adviseurs om de financiële uitdagingen het hoofd te bieden. De kennis en aanwezigheid van onze adviseurs waren van grote waarde bij het omgaan met Rabobank en GLS, de Gemeente Amsterdam, aannemer Zenit en het versterken van de businesscase.

Lidmaatschappen

In het tweede kwartaal van 2022 heeft de toelatingscommissie hard gewerkt om een duidelijke structuur te creëren voor de selectie van nieuwe leden, met als doel om de diversiteit van de gemeenschap als prioriteit te behouden. De toelatingsronde die plaatsvond in juli heeft de gemeenschap verrijkt met veel nieuwe leden met een diverse achtergrond. Een kort overzicht: dNM begon het jaar met 28 leden: 13 sociale huurwoningen en 15 in een woongroep (woongroep).

Tussen 1 april en 17 juli vond er een gesloten toelatingsronde plaats. Aanvragers uit de wachtlijst en uit het gemeenschapsnetwerk werden uitgenodigd om aanvragen in te dienen.

In juli traden 5 nieuwe leden toe tot de gemeenschap: 4 van hen in sociale huurwoningen en één in een woongroep. Na de nieuwe toelatingen bestond de gemeenschap, met 33 leden, uit 17 BIPOC en 16 witte mensen, 14 cis-mannen, 16 cis-vrouwen, 2 non-binaire mensen en 1 transvrouw. Binnen de gemeenschap identificeren 11 mensen zich als onderdeel van de LHBTQ+ gemeenschap.

In 2022 verlieten 7 leden het project. Aan het einde van het jaar had dNM 26 leden.

ONAFHANKELIJKE UNITS:

- Niels Jongerius
- Selcuk Balamir
- Josta van Bockxmeer (ging weg in maart)
- Mariska Jung (ging weg in november)
- Marlesy Latumahina (ging weg in november)



- Inti Mego (ging weg in august)
- Nadia Bekkers (ging weg in maart)
- Egle Budvytyte
- Binna Choi
- Jerry Haime
- Nisrine Chaer
- Niell Elchelabi
- Julian van de Sande
- Alejandra Maria Ortiz Arellano
- Beylula Yosef
- Hans Klijn
- Karima Maayad

WOONGROEPEN:

- *(plan) B*: Ehud Nauhaus, Michal Grynbaum, Shacham Ramach, Anne Friné Steiger (ging weg in april)
- *The Neighbors*: Ivanka Annot, Mara Frey (ging weg in juni), Jip van Duijn, Bart Verbunt
- *Vegan Hip Hop*: Harsono Lucyanto Sokromo, Daryll Ricardo Landbrug, Max Arto de Ploeg, Gina Leha Maudi Lafour
- *The Gayas*: Lauri Schippers, Bas van Veen, Roberto Carlos Márquez Estrada, Laura Papke

Design, Bouwteam and Construction costs

Begin 2022 hebben drie belangrijke community trajecten plaatsgevonden: de personalisatietrajecten van de woongroepen verdiepingen, de aanpassing van de personalisatieafspraken en het overleg over bezuinigingen binnen het Definitief Ontwerp (DO) om de gestegen bouwkosten op te vangen en ruimte te houden voor aanvullend werk.

In de loop van de maand maart werd het aanpassingsproces afgerond met de bijgewerkte plattegronden van de verschillende woongroepen en sociale huurwoningen, evenals de ondertekening van de personalisatieovereenkomsten. In deze periode heeft de Procedure Omgevingsvergunning geresulteerd in nieuwe adviezen van de welstandscommissie (CRK) en adviezen van de Brandweer die zijn behandeld.

Ook in deze maand komt het bouwbudget al boven de 4,8 miljoen euro uit, waardoor het project niet financierbaar is en de prijzen naar verwachting blijven stijgen. Om deze reden is er in april binnen de gemeenschap een consensus bereikt om verschillende bezuinigingen door te voeren met betrekking tot de DO, waardoor het project ongeveer € 70.000 ex BTW bespaart.



Tegelijkertijd start binnen de gemeenschap een nieuw proces voor nieuwe toelatingen.

Tegen de maand juni krijgen we, na het opvolgen van het advies van CRK en de brandweer, de omgevingsvergunning voor het gebouw. Tot nu toe hebben we nog steeds geen vast bouwcontract vanwege de aanhoudend stijgende kosten.

In de maand juli leverde de nieuwe toelatingsronde aan het einde van de maand 4 nieuwe leden op. Processen van toewijzen van de units en aanpassing voor de nieuwe leden worden uitgesteld om meer urgente kwesties met betrekking tot de haalbaarheid van het project op te lossen. Op dit moment bedraagt het bouwbudget al € 5.140.000.

Tot de maand september is er nog geen vast contract voor de bouw wegens de gespannen marktomstandigheden en een nieuwe verhoging van het budget tot € 5.410.000. Deze discussie zal de rest van het jaar een doorlopend proces zijn.

Financiën

Introductie

In 2022 hebben onze financieel adviseurs Jasper Klapwijk en Gerben Kamphorst hun waarde bewezen door voortdurend onze businesscase bij te stellen, onderhandelingen met banken en de gemeente te voeren en een aantal obstakels te overwinnen. Na de vertraging van de milieuvergunning in 2021 veranderde de financiële situatie drastisch in 2022, na het begin van de oorlog in Oekraïne, in februari. Vanwege de sterke stijging van de rente en de toenemende bouwkosten had dNM geen haalbare businesscase meer. Dit betekende dat het niet mogelijk was om de onderhandelingen met de bank af te ronden en de aanvraag voor de lening van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) / de Gemeente Amsterdam te finaliseren, zoals de Financiële Werkgroep dit jaar had verwacht.

Gedurende het jaar was het constant puzzelen om de businesscase aan te passen aan de veranderende omstandigheden. Dit bestond uit het maken van besparingen en het zuiniger maken van de businesscase, het creëren van kansen voor meer inkomsten, het vinden van extra fondsen, donaties en subsidies en het bespreken van de mogelijkheden met meerdere banken (Rabobank, GLS, Triodos en ABN Amro) en de gemeente.

Door de vertraging waren er ook enkele liquiditeitsproblemen. Er moesten basisuitgaven worden gedaan om het project draaiende te houden, en de verwachte lening van de gemeente en de hypotheek bij de bank kwamen niet van de grond. Dit gebrek aan liquiditeit werd opgelost door afspraken te maken met onze crediteuren en extra donaties te verzamelen.

Er was ook reden tot vreugde. In september hebben we het budget en het contract met onze aannemer Zenit afgerond.



De 'finance' WG

Michal Grynbaum is de penningmeester in het bestuur van de vereniging. De penningmeester wordt ondersteund door de Financiële Werkgroep en de financieel adviseurs Jasper Klapwijk en Gerben Kamphorst. In 2022 werd de groep adviseurs aangevuld met de boekhouder Mart Blaauwgeers. Lauri Schippers is de woordvoerder van de Financiële Werkgroep en werd tevens voorzitter van het bestuur van de vereniging in april 2022.

De Financiële Werkgroep heeft, in samenwerking met alle werkgroepen van dNM en haar financieel adviseurs, veel activiteiten uitgevoerd, verdeeld over drie hoofdgebieden:

- Administratie en monitoring van de liquiditeit
- Herziening van het businessplan
- Projectfinanciering om zowel de kosten van de ontwerpfase als de bouwfase te dekken

Om het succes van het project te waarborgen, heeft dNM consequent gewerkt aan het creëren van een passende liquiditeitsstroom om de kosten van lopende activiteiten te dekken en de basis te leggen voor toekomstige financiële overeenkomsten om de bouwkosten te dekken. Zoals uitgelegd in de volgende alinea's en gedocumenteerd in de bijlagen, zijn dit de belangrijkste activiteiten die zijn uitgevoerd:

- Afronden van overeenkomsten met de officiële leden en het innen van de Lidmaatschapsbijdrage. Elk lid van een woongroep zal €4.000,- bijdragen aan de financiering van het project, het bedrag wordt volledig terugbetaald zodra het lid het project verlaat. Om leden te ondersteunen die moeite hadden om de bijdrage te betalen, heeft dNM een Solidariteitsfonds opgericht.
- Aanvragen van subsidies en leningen om de kosten van de ontwerpfase te dekken (voornamelijk advieskosten, belastingen, kleine productiekosten)
- Onderhandelingen met de Gemeente Amsterdam, banken en andere fondsen, zowel publiek als privaat, om de financiering voor de bouwfase te waarborgen.

Inkomsten gedurende 2022

Het totale inkomen van 2022 bedraagt €8.672,-. Het inkomen kan als volgt worden samengevat:

- Donaties, totaal van €3.300,-
- Rente opgebouwd uit de Bunq bankrekening, totaal van €40,-
- Overige inkomsten, totaal van €5.331,-

Uitgaven gedurende 2022



Gedurende 2022 had dNM verschillende uitgaven, voornamelijk advieskosten en bankkosten. Aangezien dNM niet BTW-neutraal is, zijn alle bedragen in dit hoofdstuk inclusief BTW. De totale uitgaven van 2022 bedragen €70.028,-. De uitgaven kunnen als volgt worden samengevat:

- Bankkosten en rente van Bunq, totaal van €9.082,-
- Advieskosten voor ontwerp, juridische en financiële adviseurs, totaal van €56.434,-
- Overige kosten, totaal van €4.512,-

Passiva

Activa zijn wat dNM bezit. Passiva zijn wat dNM verschuldigd is, dat wil zeggen het geld dat we hebben geleend maar nu in ons bezit is.

De passiva kunnen als volgt worden samengevat:

- Eigen vermogen: ons eigen vermogen is dit jaar met €61.357,- verminderd. Aan het einde van 2022 bedraagt ons eigen vermogen -€120.573,-.
- Lidmaatschapsbijdragen, totaal van €93.945,-.
 - Dit aantal is lager dan in 2021 omdat er meer mensen het project hebben verlaten dan er zijn toegevoegd in de toelatingsronde.
- Langlopende verplichtingen:
 - Bridge Loan leden €10.000,- is omgezet in een langlopende verplichting.
 - Crowdfunding, totaal van €435.750,-, waarvan:
 - €23.700,- is verzameld in 2022.
- Lening Provincie Noord-Holland €160.000,-.
- Openstaande betalingen (aan het einde van het jaar) €2.445,-.

Activa

2021 werd afgesloten met een vermogen van €624.275,-. Met de bovengenoemde inkomsten en uitgaven van 2022, en de verzamelde verplichtingen, bedroegen de activa op 31-12-2022 €581.568,- (Bijlage 1).

Balans

Met de bovenstaande inkomsten en uitgaven was de resulterende financiële positie van de vereniging op 31-12-2022 -€61.357,- (Tabel 1).



Documentatie van economische activiteit

Voor gedetailleerde verslagen van de financiën van dNM gedurende 2022, raadpleeg de volgende documenten:

- Tabel 1: Activa, verplichtingen en balans, dNM 2022.
- Bijlage 1: Jaarverslag 2022 - Balans.
- Bijlage 2: Jaarverslag 2022 - Kasstroomoverzicht Bank en crowdfunding 2022.
- Bijlage 3: Jaarverslag 2022 - Lidmaatschapsbijdrage.

Handtekeningen van het bestuur ter goedkeuring van het financiële jaarverslag 2022:

Lauri Schippers, Voorzitter
Amsterdam, juli 2023

Ehud Neuhaus, Secretaris
Amsterdam, juli 2023

Michal Grynbaum, Penningmeester
Amsterdam, juli 2023





Table 1. Inkomsten, uitgaven, activa, passiva en balans, dNM 2022.

Inkomsten 2022	€	
Donaties	3.300,-	
Rente	40,-	
Overig	5.331,-	
Totaal	8672,-	
Uitgaven 2022	€	
Bankkosten en negatieve rente	9.082,-	
Advieskosten	56.434,-	
Overig	4.512,-	
Totaal	70.028,-	
	€	
Passiva 2022	31-12-22	1-1-2022
Vermogen	-120.573	-59.216
Ledenbijdrage	93.945	101.440
Lange termijn lening (crowdfunding)	445.750,-	412.050,-
Lening Provincie Noord Holland	160.000,-	160.000,-
Overbruggings Lening	0,-	10.000,-
Uitstaande facturen	2.445,-	0,-
Totaal	581.568,-	624.275,-
	€	
Activa 2022	31-12-22	1-1-2022
Immateriële vaste activa	261.123,-	210.849,-
Borg grond	5.000,-	0,-
Geld op de bankrekeningen	315.445,-	413.426,-
Totaal	581.568,-	624.275,-



Inkomsten 2022	€
Jaar balans	-€61.357,-