



De Nieuwe Meent, financieel jaarverslag 2023

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 2023 was een jaar van hard werk en van de grote financiële doorbraak. De gemeenschap was nog steeds erg klein dit jaar. De werkgroepen waren klein en de meeste energie is gegaan naar het rond krijgen van de financiering, het verder uitwerken van het ontwerp, het rondkrijgen van het contract met de aannemer en de juridische kaders. De media werkgroep is wel weer opgestart. Het belangrijkste wat er bereikt is in 2023 is dat er een hypotheek overeenkomst met de Rabobank is getekend. Hier moesten wel nog weer een hoop creatieve financiële oplossingen gezocht worden om extra geld en garanties te vinden om dit rond te krijgen. Dat is uiteindelijk gelukt door een combinatie van extra subsidies, donaties, private leningen en een garantie overeenkomst mede mogelijk gemaakt door Katalys en de sociale (oude krakers) beweging. Door het tekenen van de hypotheek bij de Rabobank konden ook de leningen bij de gemeente en de contracten met de aannemer worden getekend. Dit alles werd bij de notaris getekend in september. Het plan was om ook in 2023 nog te starten met de bouw. Maar door een kleine vertraging vanuit de gemeente lukte dat niet meer.



Organisatie en gemeenschap

2023 was het eerste jaar sinds het begin van de COVID-crisis waarin we als gemeenschap weer regelmatig fysiek bij elkaar konden komen, aanwezigheid online werd natuurlijk ook gefaciliteerd. Voor de gemeenschapszin en de energie in de groep is het zeer goed geweest dat we elkaar vaker hebben kunnen zien. Wel was ook 2023 nog een jaar waarin een relatief kleine groep leden echt actief betrokken was. Net als in 2022 hing dit samen met de aanhoudende strijd om de financiering rond te krijgen, waardoor veel andere taken op de lange baan werden geschoven.

Net als in voorgaande jaren, hebben we in 2023 kunnen bouwen op onze financiële adviseurs. Dankzij hun inzet en de inzet van de Financiële en Juridische werkgroepen en het bestuur is het dit jaar eindelijk gelukt om alle leningen rond te krijgen en de sprong te maken van een papieren werkelijkheid naar de bouwfase.

Lidmaatschappen

In 2023 zijn er geen nieuwe leden bij gekomen maar er is wel een aantal mensen weggegaan. Zeker nu het project definitief doorgaat is het belangrijk om zo snel mogelijk genoeg leden te hebben om alle units te bewonen. Eind 2023 is gestart met de voorbereidingen van een grote toelatingsronde voor 2024. In 2023 verlieten 6 leden het project. Aan het einde van het jaar had dNM 17 leden. De gemeenschap bestond uit 8 BIPOC en 9 witte mensen, 8 cis-mannen, 7 cis-vrouwen en 2 non-binaire mensen. Binnen de gemeenschap identificeren 8 mensen zich als onderdeel van de LHBTQ+ gemeenschap.

ONAFHANKELIJKE UNITS:

- Niels Jongerius
- Selcuk Balamir
- Egle Budvytyte
- Binna Choi (weg sinds oktober)
- Jerry Haime
- Nisrine Chaer (weg sinds augustus)
- Niell Elchelabi
- Julian van de Sande (weg sinds december)
- Alejandra Maria Ortiz Arellano
- Beylula Yosef
- Hans Klijn



- Karima Maayad

WOONGROEPEN:

- *(plan) B*: Ehud Nauhaus, Michal Grynbaum
- *The Neighbors*: Iv Annot (doorgeschoven naar independent unit), Jip van Duijn (weg sinds oktober) , Bart Verbunt (woning opgegeven, maar wel lid gebleven, verdieping weer vrijgekomen voor nieuwe leden)
- *Vegan Hip Hop*: Harsono Lucyanto Sokromo, Daryll Ricardo Landbrug (weg sinds oktober) , Max Arto de Ploeg, Gina Leha Maudi Lafour
- *The Gayas*: Lauri Schippers, Bas van Veen (weg sinds september), Roberto Carlos Márquez Estrada, Laura Papke (weg sinds december)

Design, Bouwteam and Construction costs

Gedurende het jaar veranderde de samenstelling van de leden van dNM. Hierdoor werden de duplex-woningen teruggebracht naar hun oorspronkelijke indeling voor nog te werven leden. Gepaard met dit proces zijn meerdere gesprekken gevoerd over wat voor mensen uitgenodigd moesten worden voor dit toekomstige proces.

In de aanloop naar de bouw is het contact met de architecten en bouwers geïntensiveerd. Vanaf juni 2023 vonden met regelmaat Bouwteamvergaderingen plaats. Tijdens deze vergaderingen is onder andere de zorg besproken of de bouwer op korte termijn wel de personele capaciteit heeft voor ons project. Gelukkig werd snel duidelijk dat het ging lukken. Volgens de bouwplanning zou de start van de bouw in november plaatsvinden. Door een vertraging in de oplevering van het perceel aan de kant van de gemeente werd de startdatum van het project doorgeschoven naar de eerste week van december. Uiteindelijk werden in december alleen de voorbereidingen getroffen voor de bouw. De start van de bouw vond plaats begin 2024.

Media

Via onze communicatiekanalen hebben we in 2023 veel laten weten over de stand van zaken bij de Nieuwe Meent. Zo deelden we video's van dNM lid Julian die sprak over de financiële moeilijkheden van de Nieuwe Meent bij de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting van de gemeente Amsterdam en riepen we mensen op om contact op te nemen met de gemeenteraad om het project te redden, en later in het jaar konden we gelukkig positief nieuws delen dat onze financiering rond was en nodigden we mensen uit voor een openingsceremonie op onze kavel. Verder is de informatie op de website ook geüpdatet om de huidige staat van het project te reflecteren.



In de werkgroep Media zit alleen Hans Klijn, maar die wordt ondersteund door de andere werkgroepen afhankelijk van waar we over berichten.

Financiën

Introductie

Na een jaar van bezuinigen, schaven aan de business case en onderhandelen met banken en Gemeente, waren we begin 2023 bijna financierbaar. Terwijl GLS afviel als mogelijke hypotheekverstrekker werden de gesprekken met de Rabobank steeds concreter. De laatste stap was een garantstelling voor een eventuele kostenoverschrijding van € 170.000 door maatschappelijk ontwikkelaar en adviseur Katalys (voorheen KNHM), samen met een netwerk van coöperatieve projecten in Amsterdam. Nadat deze samenwerking door lid van de Financiële werkgroep Julian van de Sande in de steigers was gezet, was het wachten op het moment waarop de markttrente net laag genoeg was voor onze business case.

In mei was het eindelijk zover: we hebben het aanbod van de Rabobank getekend en de hypotheekrente werd bevroren. Gedurende de maanden daarna is intensief onderhandeld tussen Gemeente en Rabobank over achterstelling door de Gemeente en last minute over achterstelling door de Provincie. Op 14 september mocht de bubbeltjeswijn worden geopend: bij de notaris werden gelijktijdig de leenovereenkomsten met Rabobank, Gemeente en Provincie getekend, de bouwovereenkomst met Zenit en de erfpachtakte met de Gemeente.

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 2023 werd de groep adviseurs aangevuld met de boekhouder Mart Blaauwgeers. Lauri Schippers is de woordvoerder van de Financiële Werkgroep en voorzitter van het bestuur van de vereniging.

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
- Het voorbereiden en afhandelen van de administratie voor het tekenen bij de notaris voor de financiering en de contracten met de bank, gemeente en aannemer.



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 2023

Het totale inkomen van 2023 bedraagt €164.702,-. Het inkomen kan als volgt worden samengevat:

- Giften en subsidies, voornamelijk een subsidie van RvO voor de 55+ woningen en een gift van de Rabobank een totaal van €118.578,-
- Overige opbrengsten (gages voor lezingen), €341,-
- Opbrengsten van overige vorderingen (rentebaten op het bouwdepot), €45.783,-

Uitgaven gedurende 2023

Gedurende 2023 had dNM een aantal kosten, voornamelijk rentelasten op de lening die is afgesloten bij de Rabobank en advieskosten. Aangezien dNM niet is vrijgesteld voor de BTW, zijn alle bedragen in dit hoofdstuk inclusief BTW. De totale uitgaven van 2023 bedragen €170.932. De uitgaven kunnen als volgt worden samengevat:

- Kosten van schulden / rentelasten €121.377,-
- Overige kosten (voornamelijk kosten voor onze financiële en juridische adviseurs en onze architect), totaal van €45.224,-
- Huisvestingskosten (deel van het erfpachtcanon), totaal van €4.331,-
- Inkooprij van opbrengst (abonnement content management social media) van € 70

Balans



Activa omvatten alle bezittingen van dNM, passiva zijn de lang- en kortlopende schulden en het eigen vermogen waarmee een organisatie zijn activa financiert.

Activa

De totale activa bedroegen eind 2023 €7.640.137,- Ten opzichte van 2022 zijn met name de liquide middelen flink gestegen, van €315.445,- naar € 6.601.389,-. Dit komt doordat het geld is gestort voor de leningen die zijn afgesloten voor de bouw met de Rabobank en de Gemeente. Ook de materiële vaste activa zijn flink gestegen, van € 0 naar €694.630,-. Dit komt doordat een deel van de betalingen voor de grond en de bouw aan Gemeente en aannemer al is gedaan in 2023, met andere woorden: op papier is ons pand al deels gerealiseerd. Immateriële activa zijn licht gestegen. Het gaat hier met name om de immateriële waarde die is gecreëerd tijdens de ontwikkelfase: plannen, begrotingen, ontwerp enzovoorts.

Passiva

Aan de kant van de passiva zien we een negatief eigen vermogen van €126.873. Dit wil zeggen dat op dit moment de schulden van de Nieuwe Meent groter zijn dan de bezittingen. In deze fase van de ontwikkeling is dat niet verwonderlijk: kosten voor de ontwikkeling van ons pand zijn reeds gemaakt en daarvoor is geld geleend.

De leningen die dit jaar zijn afgesloten zijn terug te vinden bij *Langlopende schulden*. Het gaat om een lening bij de Rabobank van in totaal ruim € 3,8 miljoen, een stimuleringslening van de Gemeente van bijna €2,5 miljoen, de obligaties die we hebben uitgegeven voor in totaal bijna € 450.000, een duurzaamheidslening bij de Gemeente van € 160.000 en het geld dat de leden zelf hebben ingelegd, op dat moment €115.300,-. Bij overige kortlopende schulden is een bedrag van € 350.000 te vinden. Dit is een bedrag dat de Gemeente heeft uitgekeerd als compensatie voor een te hoog erfpachtcanon en dat pas later zal worden gebruikt. Daarom is het nu op de balans verantwoord als vooruitontvangen bedrag.

Documentatie van economische activiteit

Voor gedetailleerde verslagen van de financiën van dNM gedurende 2023, raadpleeg de volgende documenten:

- Bijlage 1: Jaarrekening 2023 - de Nieuwe Meent



Handtekeningen van het bestuur ter goedkeuring van het financiële jaarverslag 2023:

Lauri Schippers, Voorzitter
Amsterdam, juni 2024

Harsono Sokromo, Secretaris
Amsterdam, juni 2024

Bart Verbunt, Penningmeester
Amsterdam, juni 2024