

JAARVERSLAG 2022



multigenerationeel betaalbaar werken zorgen duurzaam



EUREKA!
KOLENKIT
SPOORZONE
NOORD
VOOROVERLEG
WELSTAND
21 MAART 2023



locatie: Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt Zone Noord, Amsterdam

Eureka Coöperatieve Vereniging U.A

Sint Antoniesbreestraat 35H (postadres)

1011HB Amsterdam

info@eurekaamsterdam.nl

kvk:82471118

Inhoud

Visie	3
Missie	3
Voorwoord van de voorzitter	3
1. Verslag van het bestuur	5
2. Activiteiten	6
3. Toekomst	9
4. De bouwfase	9
5. Activiteiten	10
6. Organisatie	10
7. Het Bestuur	11
8. De Leden	11
9. Financieel verslag	12
10. Het grotere financieel plaatje	13

Visie

Eureka! gelooft dat het samen wonen en leven volgens de pijlers multigenerationeel, duurzaam, betaalbaar, zorgzaam en werken, bijdraagt aan een 'rijker' leven.

Missie

Een wooncomplex te bouwen en vervolgens te bewonen, waar samengeleefd wordt volgens de vijf pijlers:
multigenerationeel, duurzaam, betaalbaar, zorgzaam en werken.

Voorwoord van de voorzitter

Een al jaren bestaande wens om meer invloed te hebben op de woning, waar je oud wilt worden, dat vormde toch wel het belangrijkste uitgangspunt voor de mensen, die het initiatief namen voor de oprichting van Eureka!. De wens om dat met een aantal mensen samen te doen, waarbij de woonvorm ook de gelegenheid gaf tot de ontmoeting met elkaar. "Er is altijd wel iemand om koffie mee te drinken" werd een belangrijke zin. Het delen van allerlei voorzieningen en activiteiten, de mogelijkheid om door dat delen ook veel dingen goedkoper en bewuster te doen. Een plek maken, waar je elkaar kunt uitnodigen en kunt aanspreken. Op een schaal, die niet beklemmend werkt, maar juist ruimte schept en maakt.

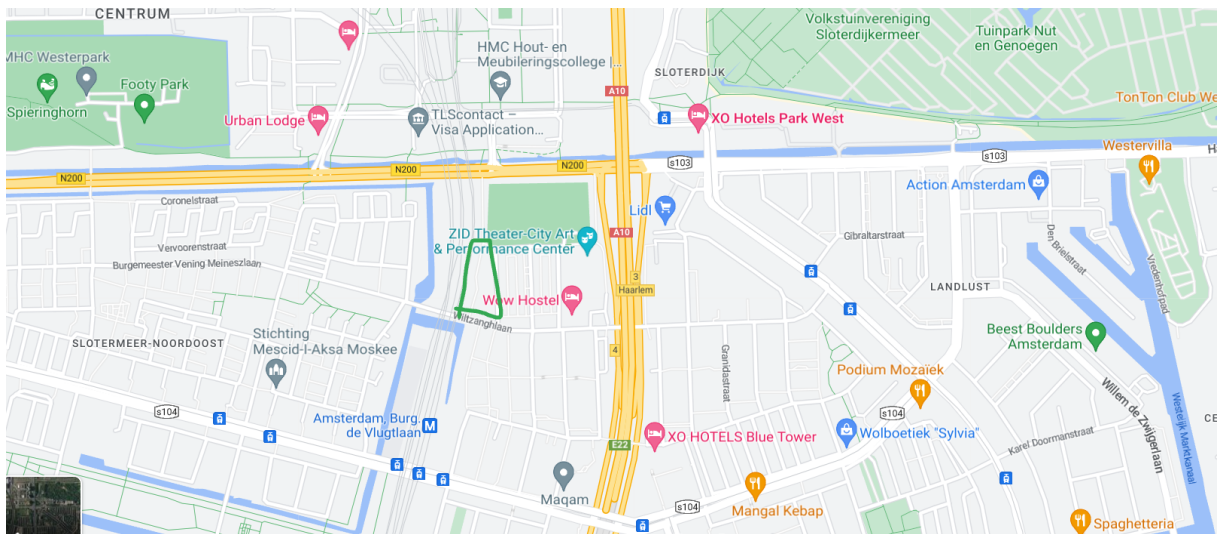
Zo kwam Eureka! tot stand en via enkele tenders en via veel inzet kwam uiteindelijk de mogelijkheid om aan de Majoor Fransweg in Amsterdam een eigen gebouw te ontwikkelen met 100 woningen, variërend van 40 m² tot ongeveer 90 m². Met gemeenschappelijke plekken en met ruimte voor maatschappelijke en buurtgerichte activiteiten waar mensen tussen 0 en 100 kunnen wonen en op een aangename manier oud kunnen worden. Waar de zeggenschap over dat wonen weer bij de mensen zelf berust via de organisatie van een coöperatie. Waar gelegenheid is om actief te blijven en een bijdrage te leveren aan de samenleving en de buurt, waar een zo duurzaam mogelijke plek kan ontstaan waar de gelegenheid is om weer de regie over de eigen zorg terug te nemen.

Dat is in een notendop de bedoeling van Eureka!

Han de Jong, voorzitter

De naam Eureka!

Eerder had de wooncoöperatie kans op een kavel aan het Archimedesplantsoen in Amsterdam. Deze kavel werd echter toegewezen aan een andere partij. Archimedes (de wet van...) heeft volgens de overlevering 'Ik heb het' maar dan in het Grieks: Eureka!, uitgeroepen toen hij ontdekte dat voorwerpen, die gemaakt zijn van hetzelfde materiaal en hetzelfde gewicht hebben, ook dezelfde hoeveelheid water verplaatsen. Hij sprong zijn bad uit en rende bloot de straat op, alsmaar roepend "Eureka!".



De locatie van het te realiseren woonproject Eureka!

Hoek Wiltzanghlaan/ Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt zone Noord, Amsterdam

1. Verslag van het bestuur

Nadat er veertien jaar voorwerk is gedaan door een klein groepje volhardende mensen, is op 8 april 2021 Eureka! ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met als doel een woonproject voor 50 plussers te gaan ontwikkelen. Inmiddels was er al een samenwerking met de architecten van Xoomlab.

Op 25 januari 2022 is de coöperatieve vereniging eureka u.a. opgericht (hierna te noemen Eureka!)

Op 3 mei 2022 is de optieovereenkomst met de gemeente Amsterdam getekend voor de zelfbouwkavel aan de Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt zone Noord in Amsterdam.

Toen bleek dat er uiteindelijk 80 tot 100 woningen gebouwd kunnen gaan worden, is de bestaande groep leden op zoek gegaan naar aansluiting met andere startende wooncoöperaties. Zo werd er contact gelegd met een groep mensen die zich in mei 2022 aansloot bij Eureka! De vereniging omarmde het multigenerationele gedachtegoed dat deze groep inbracht.

Met deze instroom telde Eureka! inmiddels veertig leden en werd de organisatie verder geprofessionaliseerd. Naast het bestuur werden verschillende commissies opgericht en werden procedures ontwikkeld. Voor 2023 is het doel om uitgegroeid te zijn tot 100 leden.

Maandelijks komen de leden bijeen in de algemene ledenvergadering en ook het bestuur vergadert maandelijks. Daarnaast komt het projectteam tweewekelijks bijeen, waarin leden van het bestuur van Eureka! en de architecten van Xoomlab, de voortgang van het project bespreken en bewaken.



Twee tot drie wekelijks komen het Ringspoorzone Noord Projectoverleg, Stadsdeel West en Xoomlab bijeen, waarbij altijd een bestuurslid van Eureka! aanschuift. Hierin wordt alles m.b.t. de bouw en het voortraject van de bouw, tot in detail tussen de diverse partijen van de gemeente, Xoomlab en Eureka! besproken.

De diverse commissies van Eureka! komen regelmatig bij elkaar en doen verslag en voorstellen aan de ALV.

2 Activiteiten

Door het oprichten van verschillende commissies is er effectief gewerkt en is er al veel werk verzet. De kennis en ervaringen van de leden komen hier goed te pas en vergroot de draagkracht en samenwerking in het geheel.

De nieuwe leden commissie

De Nieuwe Leden cie. heeft een procedure opgesteld voor de aanmelding en toelating van nieuwe leden. Een geïnteresseerde vult het contactformulier in op de website waarna deze wordt uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Vervolgens volgt er een klikgesprek en neemt het aspirant lid deel aan drie bijeenkomsten (ALV, workshop, excursie, koffieochtend, etc). Het aspirantlid wordt voorgedragen op de ALV en na stemming kan het lid toetreden. De Nieuwe Leden cie. doet in 2023 onderzoek naar de verbetering van de diversiteit binnen Eureka!.

In 2023 zal er door de Nieuwe Leden cie. verder contact in de Kolenkitbuurt gelegd worden om zo vanuit de buurt te kunnen horen waar behoefte aan is en hoe Eureka! daar een antwoord op kan zijn.

Communicatie commissie

In 2022 is er een website ontwikkeld, zijn er flyers gemaakt, is Eureka! te vinden op de socials en LinkedIn. Er is een filmpje gemaakt ter promotie van de obligatie reserveringen. De leden worden centraal via mail en whatsapp geïnformeerd. Via de website kan men zich inschrijven voor de Nieuwsbrief die maandelijks verstuurd wordt en in januari 2023 bij het schrijven van dit jaarverslag 300 abonnees heeft.

In de media was Eureka! te zien in een reportage van AT5, een artikel in de Westerpost en de Westkrant en in januari 2023 verscheen er een artikel in het Parool. De voorzitter Han de Jong is aangeschoven bij diverse symposia m.b.t. wooncoöperaties.

Verder is er een succesvol crowdfund diner georganiseerd in november 2022 (zie voor details het financieel verslag). Ook in 2023 zullen er twee crowdfund diners/acties komen en wordt er gewerkt aan een nieuw filmpje waarin Eureka! zich breder presenteert en dat voor meer doeleinden is in te zetten.

Fondsen commissie

Er zijn verschillende fondsen aangevraagd in 2022 (zie voor details het financieel verslag).

Ook in 2023 zullen er weer fondsen aangevraagd worden.

In 2023 is een subsidie van €175,000,- toegekend door Stimuleringsfonds

Ontmoetingsruimte Ouderen t.b.v. de bouwkosten.

Financiële commissie

De financiële cie. is schatbewaarder van- en beheert de financiën van Eureka! en doet hiervan verslag naar het bestuur en de ALV. Stelt samen met de ALV de jaarbegroting op en levert het financieel jaarverslag (zie verder in dit jaarverslag) dat in samenwerking met de boekhouder is opgesteld.

Kascommissie

Controleert, namens de leden, de jaarrekening en het financiële jaarverslag.

Bouwcommissie

Houdt zich bezig met de bouw- en woonwensen van de leden en heeft daar intensief contact over met de architecten van Xoomlab. Duurzaamheid, betaalbaarheid, uitvoerbaarheid zijn hierbij onlosmakelijk met elkaar verbonden. De bouw cie. organiseert bijeenkomsten waarin de leden meedenken en waar ideeën worden vormgegeven. In 2023 staat er m.b.t. het ontwerp van het gebouw veel te gebeuren en zullen er belangrijke keuzes gemaakt worden.

Duurzaamheidscommissie

Onderzoekt en doet voorstellen om zo duurzaam mogelijk samen te leven binnen Eureka! en werkt nauw samen met de bouw cie.

Commissie Werken

Eureka! gelooft dat je fijner oud wordt wanneer je actief kan blijven. Werken is zo een manier om actief te zijn en te blijven. Er wordt door de cie. werken onderzocht of hiervoor een bepaalde beloning komt of dat dit zal gaan op basis van wederkerigheid.

Commissie Zorg

Omdat Eureka! ervan overtuigd is dat zorg beter en goedkoper kan wanneer je er zelf de regie over hebt, onderzoekt de zorg cie. de mogelijkheden om de zorg (deels) in eigen beheer te doen. Hierover zijn gesprekken gaande met zorgverzekeraars en de gemeente en wordt er onderzocht hoe dit in andere woongemeenschappen wordt toegepast.

Activiteitencommissie

Organiseert activiteiten als crowdfunddiner, excursies, buurtwandeling etc.

Commissie Huren

Onderzoekt de regelgeving m.b.t. de verhuur van de woningen.

De juridische commissie zal in 2023 nog ingevuld worden.



3. Toekomst

Het streven is om in 2026 te gaan wonen in Eureka! Dat er op de weg daar naartoe nog de nodige hobbels genomen moeten worden is evident. Het gaat er vooral om hoe we daarmee om gaan. Daarom zal er ook in 2023 veel overleg zijn. De maandelijkse ALV's, bestuursoverleggen en het tweewekelijkse projectteam overleg, zullen ook nu weer op de agenda staan. Thema's als werk, zorg en diversiteit zullen een terugkerend onderwerp zijn op de agenda. We willen graag meer diversiteit in de groep, want we vinden onszelf als groep nog wel erg wit. Daarmee zijn we zeker geen afspiegeling van de stad en haar bewoners. We gaan de Kolenkitbuurt in om te horen hoe we de buurt kunnen betrekken bij ons initiatief, welke samenwerking mogelijk is en welke initiatieven vanuit Eureka! bij de buurt kunnen aansluiten. Inmiddels voert de architect de eerste gesprekken met bouwbedrijven en aannemers. 2023 is het jaar van het voorlopig ontwerp en daarna het definitief ontwerp. Het opvragen van offertes bij de bouwbedrijven en aannemers. De expertise van de architecten van Xoomlab is hierbij van groot belang. De samenwerking is nauw en het enthousiasme is bij beiden hoog. Xoomlab en Eureka! zijn voortdurend in overleg en in contact met de diverse belanghebbende afdelingen van de gemeente. Iedere stap wordt nauwgezet genomen. Ook gaan we, gestimuleerd door het succes van het crowdfundingdiner, de crowdfunding op grotere schaal opzetten en onderzoeken welk platform daar het meest geschikt voor is.

De betrokkenheid van de leden is van belang en het hele proces vraagt veel tijd en inzet van de leden en van het bestuur. Dat niet iedereen even actief kan zijn wordt begrepen en gedragen door de groep.

4. De bouwfase

De schetsontwerpfase is in 2022 doorlopen. Hierbij hebben we met de groep een aantal werk- en themasessies gehouden over de woning, de collectieve ruimtes en het gebouw. Het Voorlopig Ontwerp is eind 2022 gestart. Hierbij wordt aan de hand van de input van de leden en de bouwtechnisch adviseurs als constructeur, bouwfysisch adviseur en de bouwkosten calculator, het ontwerp verder uitgewerkt. Medio mei '23 verwachten we het Voorlopig Ontwerp vast te stellen met de leden. Daarna start de Definitief Ontwerpfase en het maken van de Omgevingsvergunning stukken.

5. Activiteiten

Om de begroting sluitend te krijgen is veel geld nodig. Een belangrijk deel komt via een lening bij de bank, een lening bij de gemeente Amsterdam en de bijdrage van fondsen .

Daarnaast is er een eigen inbreng van de leden d.m.v. een vastgestelde inleg en de maandelijkse contributie. In 2022 is er gestart met de verkoop (reservering) van obligaties en de mogelijkheid om te doneren (zie voor details het financieel jaaroverzicht).

In 2023 zal de obligatie- en donatiecampagne verder uitgerold worden.

Hiervoor wordt in het eerste kwartaal een promotiefilmpje gemaakt en is er in juni een crowdfunddiner. In het najaar wordt er een crowdfundactie georganiseerd via een crowdfundplatform.

In de plint van Eureka! komt het Huis van de Wijk en een jongerencentrum. Deze organisaties worden door de gemeente geëxploiteerd.

Eureka! wil graag het beheer van het groen rondom het gebouw samen met de buurt onderhouden en is daarover met de gemeente in gesprek.

6. Organisatie

Coöperatieve Vereniging Eureka U.A

Postadres: H. de Jong, Sint Antoniesbreestraat 35H, 1011HB Amsterdam

KvK: 82471118

bankrekening NL12RABO0377951900

De coöperatie heeft geen ANBI-status

Aangesloten bij: Platform Wooncoöperaties Amsterdam, de Landelijke Vereniging Groepswonen voor Ouderen en bij Cooplink

info@eurekaamsterdam.nl

www.eurekaamsterdam.nl



7. Het Bestuur

Voorzitter:	Han de Jong
Penningmeester:	Ineke Jansen
Secretaris:	Marina Slabbers
Algemeen Bestuurslid:	Els van Poppel
Algemeen Bestuurslid:	Arjen Veldt
Algemeen Bestuurslid:	Julius Schrijvers
Adviseur vanuit Xoomlab:	Joost Vorstenbosch

8. De Leden

Het streven is dat ieder lid deelneemt aan een commissie. In de praktijk blijkt dat niet altijd haalbaar. De betrokkenheid van de leden is van groot belang en ieder zal, naar eigen vermogen, een bijdrage moeten leveren.

Ieder bestuurslid is ook onderdeel van een commissie.

Mei 2023 telt Eureka! uit 47 leden. Eind 2023 moeten dat er 100 zijn.



9. Financieel verslag

Per 1 augustus 2022 zijn de financiën overgedragen aan de penningmeester, Ineke Jansen door Han de Jong, voorzitter. Tot die tijd was er geen onderscheid gemaakt in de inkomsten/uitgaven Vereniging en inkomsten/uitgaven Projectbouw. De financiële commissie is toen begonnen dit onderscheid te maken.

Het bleek dat ongeveer 9.000,- euro te veel was gebruikt voor kosten van de Vereniging.

Daarop is een groep leden begonnen met het organiseren van een crowdfunding diner, veiling en campagne voor donaties om uitgaven van de Vereniging tot het minimum te beperken. Deze actie heeft 8.237,- euro opgebracht.

De Kascommissie heeft op 28 april 2023 de financiële stukken goedgekeurd.

Onder voorbehoud van vaststelling op de ALV 13 mei 2023

Uitgaven									
Datum	Bouwkosten	uren declaraties	Website	Lidmaat schappen	Drukkosten	Bankkosten	Overigen	advocaat	adviseurs/ notaris/KvK
12/31/2022									
	€ 72.600,-	€ 3.841,-	€ 2.777,32	€ 79,50	€ 2.332,91	€ 209,05	€ 763,19	€ 3.085,50	€ 1.962,59
Inkomsten									
	Inleggeld	Subsidies	Obligaties	Schenken	Contributie				
	€ 32.751,-	€ 20.000,-	€ 112.500,-	€ 10.961,77	€ 2.450,-				
Totaal inkomsten	€ 178.662,77								
Totaal uitgaven	€ 87.651,18								
Saldo	€ 91.011,59								
Inkomsten Eureka	€ 13.411,77	uitgaven Eureka	€ 15.021,68						
Inkomsten voor bouw	€ 165.251,00	uitgaven bouw	€ 72.600,00						

10. Het grotere financieel plaatje

De totale begroting is op dit moment 23,3 miljoen euro. Naast ons eigen geld, lening van de bank, lening van de gemeente Amsterdam en bijdragen van fondsen, gaan wij ons netwerk aanspreken om ons financieel te ondersteunen. Dat doen we door obligaties uit te geven. De rente en de lening worden afbetaald met de huurinkomsten vanaf het moment van bewoning van Eureka!

