

concept JAARVERSLAG 2025

EUREKA!

locatie: Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt Zone Noord, Amsterdam

Eureka Coöperatieve Vereniging U.A

Jupiter 13 (postadres)

1115TK Duivendrecht

secretaris.eurekaamsterdam@gmail.com

kvk:82471118



Inhoud

1. Visie	2
2. Missie	2
3. Voorwoord van de voorzitter	3
4. De locatie!	4
5. Terugblik 2025	5
6. Verslag van de penningmeester	6
7. Leden en organisatie	7
8. Organogram	8
9. Het bestuur	8
10. De commissies	9
11. De bouwfase	12
12. Activiteiten 2025	12
13. Samenwerking XoomLab	13
14. Vooruitblik 2026	13
15. Organisatie	13
16. Concept Jaarrekening 2025	14

1. Visie

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

2. Missie

Eureka! ontwikkelt een wooncomplex waar de leden van Eureka! zelf gaan wonen, waarin de vijf pijlers — multigenerationeel, duurzaam, betaalbaar, zorgzaam en werken — zichtbaar en voelbaar in praktijk worden gebracht.

3. Voorwoord van de voorzitter

2025 is definitief het jaar waarin we gestart zijn met de bouw van Eureka!! Na een lange aanloop en grotendeels theoretische exercitie gingen er palen de grond in en werd er gestart met het bouwen van ons huis. Maar hoe belangrijk dat ook is, Eureka! is daarnaast nog zoveel meer: er komt Huis van de wijk en een Jongerencentrum voor de buurt; we denken na over manieren om publieke invulling te geven aan onze collectieve ruimtes; we maken ruimte voor vleermuizen, vogels, insecten en benutten het hemelwater dat op ons dak valt. We streven naar een gebouw —een gemeenschap— dat in goed contact staat met de buurt en met de seizoenen, waar geëxperimenteerd wordt met een nieuwe manier van wonen en samen leven, waar we uitkijken naar elkaar en samen delen. Kortom: een gemeenschap die mensen meer brengt, voor minder.

Grote idealen, en daar is in 2025 op vele vlakken al een start mee gemaakt. Doordat de start bouw geweest is verschoof de aandacht naar het moment van inhuizing, waardoor er meer nagedacht kon worden over hoe we samen willen wonen en wat we allemaal kunnen betekenen voor elkaar en de buurt.

In 2025 en begin 2026 zijn ons helaas opnieuw leden ontvallen. Dit brengt veel teweeg binnen de vereniging want het is een grote schok voor ons allen. Het brengt ons ook nader tot elkaar; we delen immers lief en leed met elkaar in deze gemeenschap. Onze gedachten zijn bij onze dierbare leden die zoveel betekend hebben voor Eureka! en bij hun families.

In 2026 gaan we met onverminderd enthousiasme door met bedenken, bebouwen, bediscussiëren, bevragen, klessebessen, én vooral ook gewoon *doen*. Als alles volgens planning loopt, dan wordt Eureka! in de zomer van 2027 opgeleverd. We hopen in de tussentijd, in 2026, weer nieuwe leden te mogen ontvangen die op hun manier ook een bijdrage zullen leveren aan het moois dat we (nu toch écht) neer aan het zetten zijn. Het wordt ongetwijfeld een mooi jaar.

Julius Schrijvers,

Voorzitter wooncoöperatie Eureka!

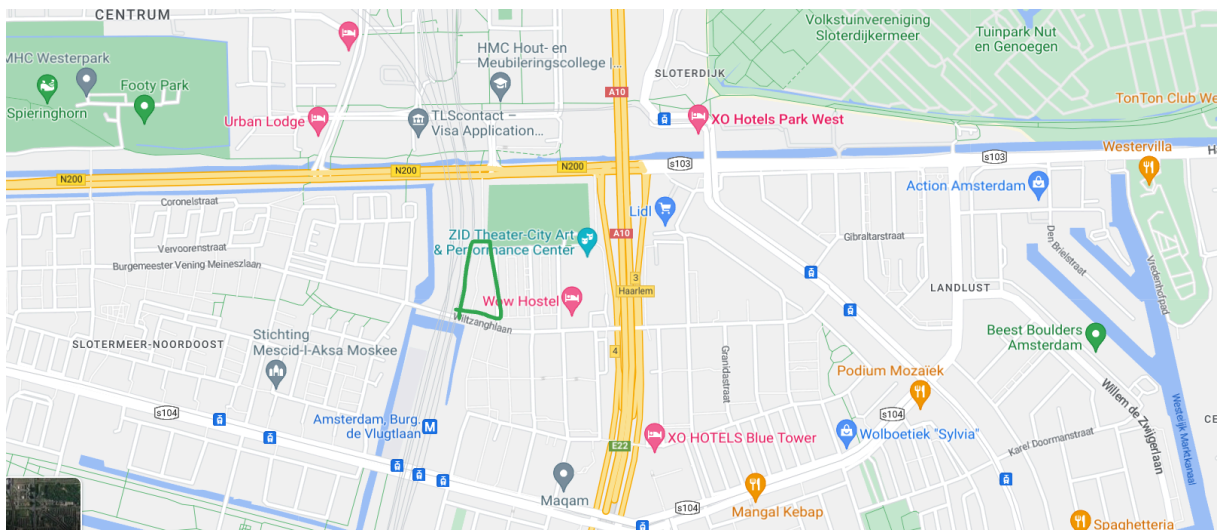
4. De locatie!

Eureka! maakt deel uit van het stadsvernieuwingsgebied **Ringspoorzone-Noord** in de Kolenkitbuurt (Amsterdam).

De kavel bevindt zich op de hoek van de Wiltzanghlaan en de Majoor Fransweg. Hier verrijst het woongebouw waarin 100 huishoudens samen zullen wonen.

De locatie van het te realiseren woonproject Eureka!

Hoek Wiltzanghlaan/ Majoor Fransweg, Kolenkitbuurt zone Noord, Amsterdam



5. Terugblik 2025

Met de ondertekening van de financiering en de aannemingsovereenkomst is een cruciale fase afgerond: de voorbereidingsfase is overgegaan in de bouwfase.

Hoewel ook Eureka! te maken heeft met stijgende bouwkosten en complexe financieringsvraagstukken, zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor realisatie geborgd.

Met inmiddels ruim honderd leden vormt Eureka! een hechte groep mensen met allemaal hetzelfde doel voor ogen: wonen in Eureka!

- **25 januari 2022** – Oprichting van Coöperatieve Vereniging Eureka! U.A.
- **3 mei 2022** – Ondertekening optieovereenkomst met de gemeente Amsterdam voor de zelfbouwkavel aan de Majoor Fransweg (Kolenkitbuurt Zone Noord, Amsterdam).
- **Januari 2024** – Start bouwrijp maken van de kavel.
- **27 februari 2024** – Ondertekening van de erfpachtovereenkomst.
- **Juli 2025** – Ondertekening van de financieringsovereenkomsten en de aannemingsovereenkomst.
- **15 oktober 2025** – Viering van de start bouw op de kavel.



foto Arjen Veldt

6. Verslag van de penningmeester

Financieel overzicht van de Coöperatieve Vereniging Eureka u.a.

Baten:

De baten van de coöperatie komen uit contributie. Elk lid betaalt € 120,- per jaar.

- ontvangen contributie is € 13.790,-
- giften €90,-
- de baten uit vorige jaren is € 642,-
- totale baten in 2025 zijn € 14.552,-

Kosten:

De algemene kosten zijn € 8.168,-

Dit zijn kosten voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering, huren van vergaderruimtes, en administratiekosten.

Er zijn 9 commissies, die totaal € 4.361,- hebben uitgegeven.

De totale kosten in 2025 zijn € 12.143,-

Resultaat:

Er is een overschot van € 1.915,-. Dit wordt gereserveerd voor toekomstige kosten van de bouw.

Financieel overzicht van de bouwkosten

De bouwkosten zijn begroot op € 30.151.012

De baten zijn als volgt verdeeld:

- Rabobank: lening van € 18.000.000,- rente 4.5 %, aflossing na 15 jaar.
- Katalys en Non-Nobis: lening van € 570.000,- rente 3.1 %, aflossing een half jaar na oplevering
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting SVn: lening van € 3.116.918,- rente 1.5 %, aflossing na 10 jaar
- Bijdrage van de gemeente voor de bouw van het Huis van de Wijk en het Jongerencentrum : € 489.514,-
- Verkochte obligaties : € 1.752.250,-
- Eigen middelen (legaten, giften, inleggelden) is € 196.941,-

In april 2026 zal het Rabo Impact fund een lening verstrekken van € 3.750.000,-
De baten eind 2025 zijn € 69.191,- meer dan begroot.

De kosten per 31 december 2025 zijn als volgt verdeeld:

- Grondkosten: € 990.664,-
- Bouwkosten: € 2.856.342,-
- Voorbereidende fase: € 1.539.317,-
- Financieringskosten € 88.8160,-

De totale kosten: € 5.475.139.-

De rest van de verwachte kosten zullen uitgegeven worden in 2026 en 2027. Er is een kleine onderbesteding op advieskosten. Het meer of minder werk bij de bouw blijft onzeker en is afwachten.

7. Leden en organisatie

Eind 2025 telt de coöperatie ruim 100 leden.

De Algemene Ledenvergadering (ALV) vindt tien keer per jaar plaats. Het bestuur vergadert maandelijks.

Met de start van de bouw is het projectteamoverleg beëindigd en vervangen door een tweewekelijks bouwteamoverleg, waarin de bouwcommissie samenwerkt met architecten, aannemer en uitvoerende partijen.

Daarnaast vinden werksessies plaats waarin leden meedenken over woonwensen, collectieve ruimtes en verdere uitwerking van plannen.

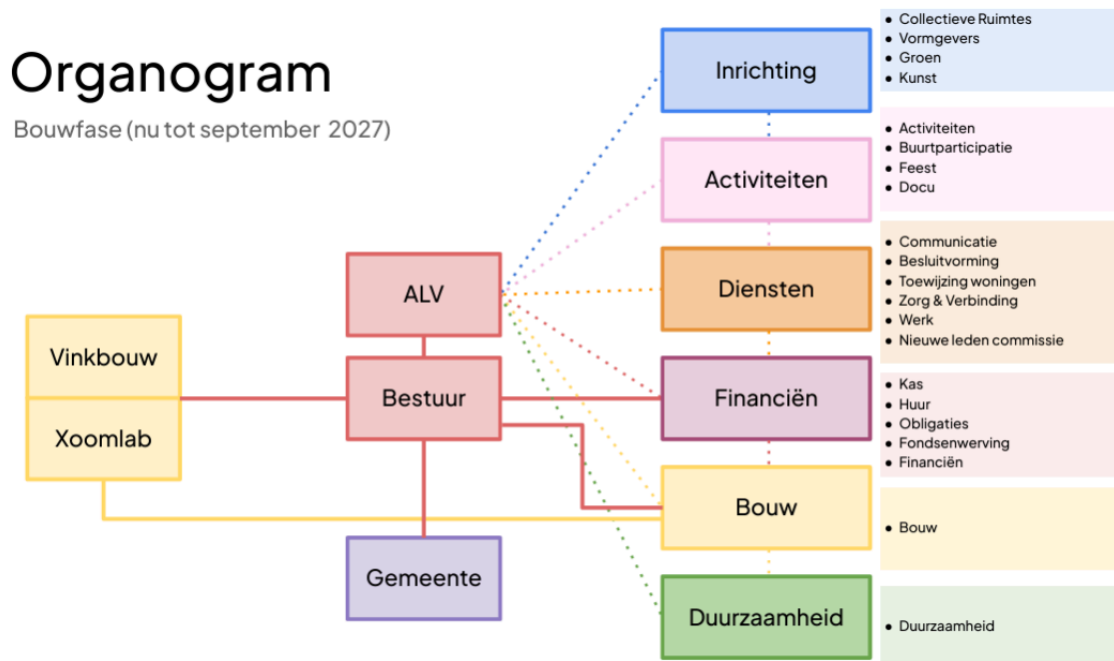
Eureka! is een Coöperatieve Vereniging U.A. (Uitgesloten van aansprakelijkheid).

De leden:

- denken actief mee
- nemen deel aan commissies
- hebben stemrecht in de ALV
- zijn de toekomstige huurders
- hebben ook een verantwoordelijkheid als verhuurder

De coöperatie werkt met circa 17 commissies, die voorstellen voorbereiden voor besluitvorming in de ALV.

8. Organogram



9. Het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding en de uitvoering van ALV-besluiten.

Op 13 oktober heeft een wisseling binnen het bestuur plaatsgevonden. De penningmeester en twee algemeen bestuursleden hebben hun functie neergelegd. De algemene ledenvergadering heeft de nieuwe bestuursleden benoemd.

Voorzitter:	Julius Schrijvers
Penningmeester:	Jos Rutten
Secretaris:	Marina Slabbers
Algemeen Bestuurslid:	Marieke Boel
Algemeen Bestuurslid:	Hans Christiaan Klasema

10. De commissies

De commissies vormen het hart van de coöperatie. Zij benutten de kennis en ervaring van leden en vergroten het draagvlak binnen de organisatie.

De nieuwe leden commissie

Verantwoordelijk voor het voordragen aan de ALV van nieuwe leden.

Om de multigenerationele opzet van Eureka! te waarborgen, wordt gewerkt met een evenwichtige spreiding over leeftijdscategorieën.

Samenstelling ledenbestand (leeftijdscategorieën)

Leeftijdscategorie	Maximaal aantal	Aantal eind 2025
71–100 jaar	24	20
51–70 jaar	36	34
31–50 jaar	36	36
18–30 jaar	12	12
Buurtbewoners met niet-westerse migratieachtergrond	12	4
Aantal kinderen		9

Toelichting – Multigenerationeel wonen in praktijk

Eureka! wil een gemeenschap zijn waarin verschillende generaties samenleven en elkaar versterken. Door vooraf maxima per leeftijdscategorie vast te stellen, wordt actief gestuurd op een evenwichtige opbouw van de groep.

Deze spreiding maakt het mogelijk dat:

- jongere en oudere generaties elkaar ontmoeten in het dagelijks leven
- kennis, ervaring en praktische ondersteuning vanzelfsprekend worden gedeeld
- informele zorg en omzien naar elkaar kunnen ontstaan
- de gemeenschap duurzaam en toekomstbestendig blijft

De leeftijdsverdeling is daarmee geen administratieve afspraak, maar een concreet instrument om de multigenerationele pijler daadwerkelijk vorm te geven.

Communicatie commissie

Beheert website, intern platform EurekaNet, de Nieuwsbrief en externe communicatie. De nieuwsbrief groeide van 235 lezers in 2022 naar 1.011 lezers eind 2025.

Commissie Digitale Zaken

In februari 2025 werd **EurekaNet** gelanceerd: een besloten intranetomgeving voor leden. Hier worden voorstellen gedeeld, documenten opgeslagen en kennis geborgd.

EurekaNet

[Nieuws](#)

[Kalender](#)

[Leden](#)

[Kennissbank](#)

[Prikbord](#)

[Privéberichten](#)

[Instellingen](#)



Obligatiecommissie

Een deel van de financiering moet van door de leden bijeengebracht worden door de verkoop van obligaties.

Het gezamenlijk doel: voor 1 juni 2027 € 2.000.000 aan obligaties

Stand eind 2025: € 1.700.000.

Nog te realiseren: € 300.000.

De commissie ondersteunt leden bij het realiseren van dit doel.

Fondsen commissie

Houdt zich bezig met het vinden en aanvragen van fondsen om financiering te vinden voor de 'extra's'; vleermuiskasten, inrichting collectieve ruimtes, etc.

Financiële commissie

Is, in samenwerking met de penningmeester de schatbewaarder van- en beheert de financiën van Eureka!

Taken:

- beheer en monitoring financiën
- bewaken businesscase
- opstellen begroting
- opstellen financieel jaarverslag

De administratie wordt vanaf 2024 digitaal verwerkt.

Kascommissie

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

Bouwcommissie

Heeft een centrale rol in de afstemming tussen leden, architect en aannemer.

Eind december hebben de leden een keuze gemaakt over de plattegrond van hun woning.

Commissie Verbinding en Zorg

Omdat Eureka! ervan overtuigd is dat zorg beter en goedkoper kan wanneer je er zelf de regie over hebt, onderzoekt deze commissie de mogelijkheden om de zorg (gedeeltelijk) 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. Er wordt gewerkt aan een procedure 'vertrouwenspersoon' in samenwerking met andere wooncoöperaties.

Activiteitencommissie

Organiseert activiteiten als crowdfundingdiner, excursies, buurtwandeling etc. Met het groeiende ledenaantal is sociale verbinding een belangrijk aandachtspunt. De commissie organiseert activiteiten die hier aan bijdragen en de groep verbindt.

commissie besluitvorming

Organiseerde een workshop besluitvorming met Bureau Viertel.

In 2025 is overgegaan van meerderheidsbesluitvorming naar **consent-besluitvorming**.

Tijdens ALV's wordt gewerkt met een facilitator en tijdbewaker.

Commissie Huren

Bereid regelgeving, verdeling vaste lasten en toekomstige huurovereenkomsten voor.

Commissie Collectieve Ruimtes

Werkt in werkgroepen aan plannen en begrotingen voor specifieke collectieve ruimtes.

Commissie buurtparticipatie

Onderhoudt actief contact met de buurt, toekomstige burens, de gemeente en andere belanghebbenden.

Commissie vormgevers

Bundelt de krachten van ontwerpers binnen Eureka! en geeft vanuit een gezamenlijke visie plannen van andere commissies vorm voor de gemeenschappelijke en publieke ruimtes en het samenleven.

Commissie voorlopige toewijzing woningen

Volgt de vastgestelde procedure bij de (voorlopige) toewijzing van de woningen en houdt hiervan een actueel overzicht bij.

Bezwaarcommissie voorlopige toewijzing woningen

Hier kunnen leden terecht die het niet eens zijn met de toewijzing.

Kunstcommissie

Gaat ideeën voor tijdelijke en permanente kunst binnen en rond Eureka! voorleggen en (laten) realiseren.

Commissie winkeltje

Het onderzoeken en opzetten van een Eureka!winkeltje voor de leden waarbij gezamenlijk inkopen de basis is.

Commissie en Werkgroepen Groen

Eureka! heeft overeenstemming met de gemeente om een gedeelte van het openbaar groen dat rondom het gebouw ligt, samen met de buurt en in overleg met de gemeente, in eigen beheer te gaan onderhouden. De commissie heeft contact met de gemeente over de beplanting. De werkgroep(en) denken mee over het groen binnen en buiten.

11. De bouwfase

De oplevering staat gepland voor maart - juni 2027. Tot die tijd ligt de focus op:

- voortgang bouw
- voorbereiding inhuizing
- uitwerking collectieve ruimtes

De interne organisatie groeit mee richting beheerfase.

12. Activiteiten 2025

2025 stond in het teken van kennismaking en groepsvorming. Leden organiseerden onderlinge etentjes en gezamenlijke activiteiten.

13. Samenwerking XoomLab

De architecten van Xoomlab hebben, naast het ontwerp van het gebouw ook een rol gespeeld bij het aanleveren van alle documenten om de overdracht van de grond bij de notaris te laten passeren, de verschillende leningen waarmee de bouw gefinancierd is, uit te onderhandelen en de overeenkomst met de aannemer Vinkbouw tot stand te krijgen.

Tijdens de bouwfase hebben de architecten van Xoomlab ook een rol in de bouwbegeleiding en kwaliteitscontrole, o.a. door deelname aan het bouwteamoverleg.

14. Vooruitblik 2026

De woningen zullen allemaal in optie staan, de plattegronden van de woningen zijn vastgelegd. Werkgroepen houden zich bezig met de invulling van het groen binnen en buiten het pand en de invulling van de collectieve ruimtes.

Aandacht zal uitgaan naar het actief aan boord en betrokken houden van alle leden.

De weg naar oplevering zal starten in maart 2027 zal uitdagingen kennen. De kracht van Eureka! ligt in de manier waarop gezamenlijk met deze uitdagingen wordt omgegaan.

15. Organisatie

Coöperatieve Vereniging Eureka U.A

Postadres: Jupiter 13, 1115TK Duivendrecht

KvK: 82471118

bankrekening NL12RABO0377951900

De coöperatie heeft geen ANBI-status

info@eurekaamsterdam.nl

www.eurekaamsterdam.nl

Aangesloten bij: [Platform Wooncoöperaties Amsterdam](#)

16. Jaarrekening 2025

De Kascommissie heeft op 4-4-2026 de financiële stukken gecontroleerd en goedgekeurd.

De Jaarrekening 2025 is op 21 april 2026 door de AVL

[Jaarrekening 2025](#)

