

Over de toekomst van de NV Zeedijk en 1012

Aanleiding

Maatschappelijke ontwikkeling en economische crisis. De positie van de NV Zeedijk in project 1012. De noodzaak van goed sociaal beheer aangekochte op panden door corporaties. NV Wallen in programma-akkoord.

Context

De NV Zeedijk heeft zich in de 25 jaar van haar bestaan bewezen als instituut dat, dankzij de combinatie van eigendom en beheer van panden, de Zeedijk van een no-go area heeft teruggebracht naar een aantrekkelijke woon/winkelstraat en uitgaansgebied. De NV Zeedijk dankt het succes mede aan het intensieve beheer, de kleine schaal van de organisatie, de concentratie van het bezit op en rond de Zeedijk en de fysieke aanwezigheid van de organisatie op de Zeedijk.

Bij de start enkele jaren geleden van de door de gemeente geïnitieerde aankopen van bordelen, coffeeshops en andere panden, heeft de NV Zeedijk ervoor gekozen in deze 1012 aanpak slechts een bescheiden rol te spelen. In eerste instantie leek de aanpak te grootschalig en zich hoofdzakelijk buiten het werkgebied van de NV Zeedijk (zie kaartje verderop) af te spelen. Daarnaast was de aankoop van drugs- of seksgerelateerde panden tot nu toe altijd ongewenst door de aandeelhouders en de raad van commissarissen die hiermee geen verbondenheid wilden.

Tot op heden zijn deze panden voornamelijk aangekocht door de corporaties Ymere, de Key en NV Stadsgoed (100% dochter van Stadgenoot). Deze panden zijn aangekocht met steun van de gemeente. Grosso modo is de helft van het onrendabel (planschade) van een pand betaald door de gemeente en de andere 50% is voor rekening van de corporatie gekomen. In het algemeen staan daar voor de corporaties geen verplichtingen jegens de gemeente tegenover. Er is geen anti-speculatiebeding en bij de meeste panden is geen sprake van erfpacht. Dit omdat de corporaties expliciet eisten de panden in volle eigendom te willen verwerven. Dit betekent dat de gemeente ook in de toekomst geen enkele vorm van zeggenschap heeft over het gebruik en niets terugziet van de geleverde bijdrage aan het onrendabel (planschade).

De afgelopen jaren waren de corporaties zowel bereid als in staat om aanzienlijke bedragen onrendabel te bestemmen voor de aankoop van de bordelen, coffeeshops e.d. Gezien de economische crisis en de daaruit voortvloeiende sterk verslechterde financiële positie van de corporaties, is duidelijk dat deze tijd niet meer terugkomt. In ieder geval niet op korte termijn. De corporaties hebben onvoldoende financiële ruimte om op de oude voet door te gaan met aankopen. Bovendien maakt Nederlandse en Europese wetgeving het ook moeilijk om te blijven investeren in dit soort aankopen. De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de aanpak 1012 in juli 2009 uitgesproken dat "het college van B&W met voorstellen moet komen voor een NV Wallen of een ontwikkelingsmaatschappij, dan wel een ander beheersmodel waarmee de deelnemende private en publieke partners zorgdragen voor de aankoop, het beheer en de exploitatie van de panden in het 1012-gebied waarvan is besloten tot functieverandering". Deze wens is herhaald in het programmakkoord 2010-2014.

De gemeenteraad is eenstemmig over de noodzaak tot functiewijziging. Dit is te vertalen naar het verzoek van de raad aan het college van B&W om met een visie op het lange termijn beheer van een straat/wijk te komen. Beheer is daarmee met nadruk de sleutel tot succes en de reden achter de aankopen. Aankoop is slechts het middel om invloed te krijgen op toekomstig beheer. De belangrijkste vraag die het college van B&W zich moet stellen is daarmee: welke voorwaarden voor succesvol beheer moeten we faciliteren en aan wie vertrouwen we dit beheer toe?

Consultatie van een aantal woordvoerders uit de gemeenteraad leert dat de wens voor een NV Wallen inderdaad vooral is ingegeven door de zorgen die men zich maakt over een adequaat beheer van de

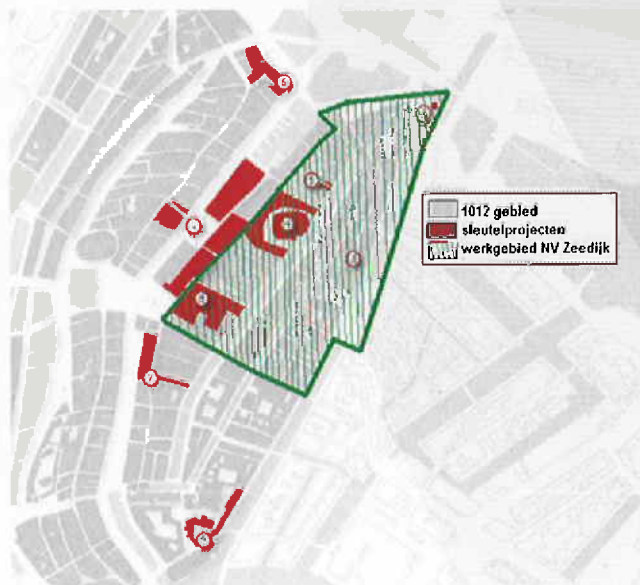
tot nu toe aangekochte panden in het 1012 gebied en ook het gerucht dat de NV Zeedijk te kennen zou hebben gegeven geen of nauwelijks een rol te willen spelen in 1012. Bij het idee van een NV Wallen wordt nadrukkelijk gekeken naar, en gedacht aan een aanpak zoals de NV Zeedijk die al 25 jaar succesvol uitvoert (zie overwegingen in de raadsnotie). Een aanpak die gestoeld is op kleinschaligheid, blijvende aanwezigheid, geen speculatieve motieven kent en als doel de leefbaarheid en sociaal economische zelfredzaamheid van een buurt te vergroten. Vastgoed langdurig in bezit houden en beheren is hierbij duidelijk een instrument.

Het is teleurstellend en strijdig met de 1012-aanpak dat sommige corporaties die de afgelopen jaren panden hebben gekocht een deel van dat bezit nu al weer afstoten. Zo staan de schellingpanden van de Key momenteel te koop

Heroverweging beleidskeuze NV

Het bovenstaande is voor de raad van commissarissen en directie van de NV Zeedijk aanleiding geweest om in haar vergadering van 21 september 2010 uitvoerig stil te staan bij de vraag of de tot nu toe gevolgde werkwijze en opstelling van de NV Zeedijk ten opzichte van het project 1012 herzien moet worden of niet. Bij de afweging daarvan spelen de volgende uitgangspunten een belangrijke rol:

1. Wij onderschrijven de noodzaak van het gemeentelijke project 1012: het terugdringen van vrouwenhandel en criminogene bedrijvigheid. De huidige 1012-aanpak vertaalt dit o.a. in het aankopen van bordelen, coffeeshops om deze vervolgens te herontwikkelen tot bedrijven/winkels met andere functies. De NV Zeedijk-aanpak vertaalt dit liever in het aankopen van zogenaamde 'vuistpanden' (dit zijn panden bepalend voor de uitstraling van de gehele omgeving waardoor niet grootschalig gehele straat in bezit hoeft te zijn) en niet in specifiek alleen drugs- en seksgerelateerde panden. Tegelijkertijd moet de overheid de criminaliteit stevig aanpakken.
2. Om succesvol te zijn bij deze aanpak dient ná aankoop het sociaal en economisch beheer van de bedrijfspanden en bijbehorende woningen bijzonder intensief te zijn en langdurig en consequent te worden uitgevoerd.
3. Vanuit het lange termijn denken en met inachtneming van het feit dat 85% van de aandelen van de NV Zeedijk in handen is van de gemeente, zijn wij van mening dat panden (grond en opstal) in volle eigendom door de gemeente verworven moeten worden en vervolgens in erfpacht uitgeven aan de NV Zeedijk. Hiermee wordt bereikt dat ook op de zeer lange termijn de gemeente een sturingsinstrument in handen houdt (erfpachtvoorwaarden voor het gebruik en onderhoud). Tevens komt de gemeentelijke bijdrage bij aankoop van de panden op termijn ook grotendeels weer terug bij de gemeente dankzij de 85% eigendom van de NV Zeedijk.
4. Het succes van de NV Zeedijk is voor een zeer belangrijk deel te danken aan de combinatie van eigendom en beheer in één hand en het kleinschalige, nabije karakter van de NV Zeedijk in het gebied. Ook het fysiek aanwezig zijn van de organisatie op de Zeedijk is van belang. De NV Zeedijk is daardoor zeer toegankelijk voor de huurders en ook goed op de hoogte van wat er in het relatief kleine werkgebied speelt.
5. Het 1012 gebied is flink groter dan het huidige werkgebied. Uitbreiding van het werkgebied valt alleen te overwegen als geborgd wordt dat de sterke kanten van het economische, sociale en intensieve beheer succesvol voortgezet kunnen worden. Daarbij is van belang dat het uitgangspunt blijft dat in principe eigendom en beheer in één hand zijn.
6. Goed sociaal beheer van de door de corporaties in het kader van 1012 aangekochte panden is essentieel. Er zijn toenemende signalen dat de huidige eigenaren niet of onvoldoende in staat zijn het intensieve beheer dat nodig is in 1012 te leveren of voldoende leveren. Overwogen kan worden het volledige beheer van (bepaalde) aangekochte bedrijfsruimten en eventueel



woningen langdurig over te dragen aan de NV Zeedijk (het zogenaamde 'beheer voor derden'). Het (juridische) eigendom zou dan bij de huidige eigenaren kunnen blijven. Deze constructie kan gekozen worden omdat enerzijds er waarschijnlijk geen partijen zijn die voldoende cash of leningscapaciteit hebben om de panden over te nemen en anderzijds wordt op deze manier voorkomen dat een ellenlange discussie ontbrandt over de waarde van de panden. De Key/Principaal heeft inmiddels aangegeven met de NV Zeedijk in overleg te willen treden over de eventuele overdracht in beheer van bedrijfsruimten aan de NV Zeedijk.

7. De kracht en het succes van de NV Zeedijk zit in de huidige werkwijze en omvang van het bedrijf. Groei van de organisatie moet op natuurlijke wijze stapsgewijs plaatsvinden om de succesvolle aanpak te kunnen continueren. Naar verwachting is dat mogelijk bij een jaarlijkse organische groei met 5 à 10 panden. Er is dan voldoende tijd om ervaring op te doen met een groeiende organisatie. Het organisch groeien met panden verder weg van het huidige werkgebied van de NV Zeedijk zal vanwege de noodzakelijke aanwezigheid (horen/zien/ruiken) al snel leiden tot de noodzaak een tweede locatie ter plaatse te starten. Dit zou vanuit de huidige NV Zeedijk en naar voorbeeld van de NV Zeedijk opgestart en aangestuurd kunnen worden.
8. De NV Zeedijk kan alleen groeien als de financiële situatie wordt gesaneerd. Er zijn in het verleden afspraken gemaakt met de gemeente over cumulatief preferente aandelen waardoor nu een onnodig beslag wordt gelegd op de financiële mogelijkheden van de NV Zeedijk. Daarnaast moet er overeenstemming komen over de wijze van berekenen van het onrendabel/planschade. Ook moet opnieuw naar de leningsvoorwaarden en bijdragen van de gemeente gekeken worden. Een en ander gaat er tevens van uit dat de aandeelhouders zich blijven conformeren aan het niet uitkeren van dividend.

Wij stellen voor:

Deze discussienotitie te bespreken met de verantwoordelijke wethouders; Carolien Gehrels en Lodewijk Asscher en met het dagelijks bestuurder van Amsterdam Centrum; Jeanine van Pinxteren en Boudewijn Oranje om daarna een ambtelijk werkgroepje te maken met NV Zeedijk, ambtenaren en NV Stadsgoed, NV Stadsherstel en eventueel de corporaties. Doel van het werkgroepje is om binnen maximaal drie maanden te rapporteren of organische groei van de NV Zeedijk haalbaar en wenselijk is. Bovengenoemde punten dienen daarbij als uitgangspunt.

NV Zeedijk
Namens de Raad van Commissarissen

Janny Alberts
Directeur