

nv Zeedijk



Jaarverslag 2007

Sociaal economisch beheer

Wie is de NV Zeedijk?

Geschiedenis en ontstaan van de NV Zeedijk

In de jaren '80 was de Zeedijk in Amsterdam eigenlijk opgegeven. De ooit zo levendige uitgaansbuurt voor zeelui was verworpen tot een no go-area. Over de Zeedijk wandelen was riskant, de kans op beroving groot. Politietoezicht op straat was er nauwelijks en in de opengebleven café's was handel in drugs en gestolen goederen een winstgevend tijdverdrijf. Zo nu en dan spijkerde de gemeente een pand dicht om erger te voorkomen. Dat deed de aanblik en de status van de straat geen goed, maar men wist geen betere oplossing.

De NV Zeedijk

Buurtbewoners klopten regelmatig bij de gemeente aan met de vraag of er iets aan de verpauperde Zeedijk kon worden gedaan. De gemeente gaf hieraan geen gehoor. Een aantal bewoners, het wijkcentrum, het hotel op de kop van de Zeedijk, Jack Cohen

als Amsterdamse middenstander en Jan Schaefer en zijn opvolgers als bestuurder konden het niet langer aanzien en wilden het ondenkbare waarmaken: ze richtten de NV Economisch Herstel Zeedijk op, later simpelweg de NV Zeedijk geheten. Doel van de NV was om van een volstrekt verpauperde winkel- en uitgangsstraat weer een gewoon toegankelijke straat te maken. Samen met de bewoners en belangrijke bedrijven, waaronder het hotel. Om dat te bewerkstelligen, kocht de NV Zeedijk panden aan. Zo werden de gemeente en de andere investeerders eigenaar van een groot aantal panden op de gevreesde winkelstraat.

Sociaal beheer

Het renoveren van panden was een bekende werkwijze. Problematischer leek de aanpak met de drugshandel, de gebruikers en de grote problemen in de openbare orde. Het antwoord daarop kwam van de NV Zeedijk zelf: sociaal beheer, een concept dat vanuit de praktijk werd ontwikkeld. Het bleek een succesformule, die de NV Zeedijk inmiddels ook op andere buurten toepast. Tevens heeft en vervult de NV Zeedijk hierin een voorbeeldfunctie: andere organisaties (gemeente, woningcorporaties), die op een vergelijkbare manier een buurt willen 'opwaarderen', zijn welkom om bij de NV Zeedijk hun licht op te steken. De manier van beheren zoals de NV Zeedijk dat doet, wordt ook wel 'het geheim van de zeedijk' genoemd.



Missie en werkwijze

De missie van de NV Zeedijk is: het helpen leefbaar houden of maken van verpauperde en/of bedreigde buurten. Dit doet de NV Zeedijk door het opkopen van panden, deze opknappen en verhuren in combinatie met sociaal beheer. Kenmerkend voor de werkwijze van de NV Zeedijk is dat zij veel aandacht heeft voor de bedrijven op de begane grond. Die zijn immers beeldbepalend voor de straat. Andere wezenlijke kenmerken zijn de kleinschaligheid en het werken op basis van duidelijke normen en waarden. De belangrijkste waarden die ten grondslag liggen aan de werkwijze van de NV Zeedijk zijn:

- **transparantie in het handelen**
- **eerlijkheid en rechtvaardigheid bij het maken van keuzes**
- **redelijkheid bij het trekken van conclusies**
- **aandacht en empathie voor de betrokkenen huurders en bedrijven.**

De Zeedijk in 2007

Het jaar 2007 werd met name gekenmerkt door het vertrek van oprichter en directeur Jack Cohen. Bij zijn afscheid op 23 november in de Olofskapel aan de Zeedijk presenteerde voormalig minister Pieter Winsemius een aantal pittige uitspraken in de vorm van stellingen waarop het publiek kon reageren. In 2003 kreeg Jack Cohen als ondernemer van het jaar de IJ-prijs. In 2006 kreeg hij uit handen van zijn naamgenoot een koninklijke onderscheiding. Huidig directeur Janny Alberts werkte al acht jaar zij-aan-zij met Jack Cohen. 'Jack heeft mij binnenstad-proof gemaakt', zegt zij dan ook.

Organisatie nv Zeedijk

Raad van Commissarissen 2007

Mw. M. Külman	President Commissaris
Hr. J. Wijnholds	Commissaris
Hr. J. Arnoldussen	Commissaris
Hr. C. Veerman	Commissaris
Hr. M. de Boer	Commissaris

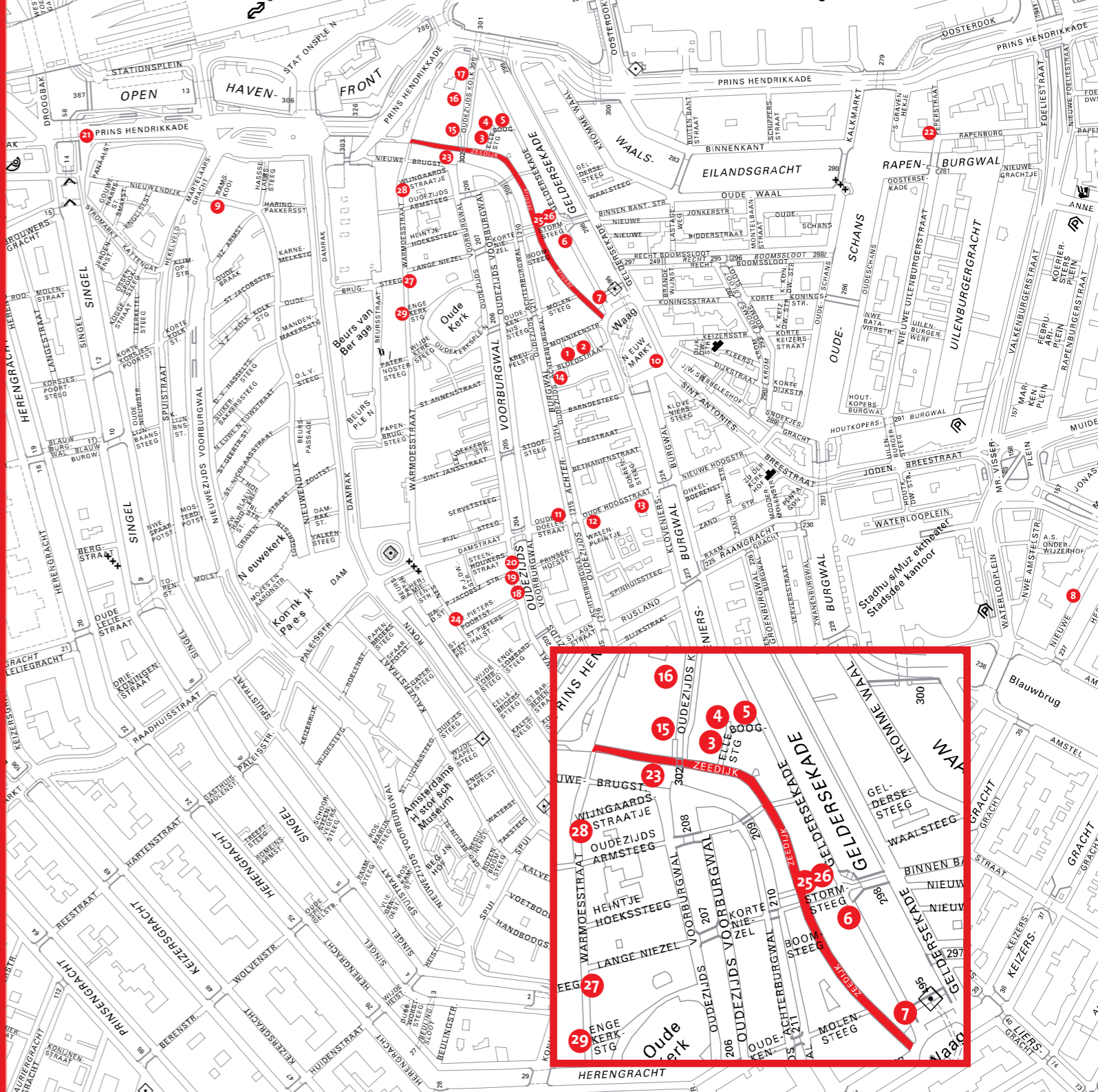
Directie

J. Cohen	Algemeen Directeur 2007
J. Alberts	Algemeen Directeur 2008

Onroerend goed van de NV Zeedijk

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| 1 Bloedstraat 16 | 43 Zeedijk 23-25 |
| 2 Bloedstraat 18 | 44 Zeedijk 24 |
| 3 Elleboogsteeg 10 | 45 Zeedijk 26 |
| 4 Elleboogsteeg 12 | 46 Zeedijk 27 |
| 5 Elleboogsteeg 8 | 47 Zeedijk 28 |
| 6 Geldersekade 100 | 48 Zeedijk 29 |
| 7 Geldersekade 128 | 49 Zeedijk 31 |
| 8 Nieuwe Herengracht 29 | 50 Zeedijk 33 |
| 9 Nieuwendijk 62 | 51 Zeedijk 34 |
| 10 Nieuwmarkt 25 | 52 Zeedijk 35 |
| 11 Oude Doelenstraat 11 | 53 Zeedijk 36 |
| 12 Oude Hoogstraat 29 | 54 Zeedijk 37 |
| 13 Oude Hoogstraat 6 | 55 Zeedijk 39 |
| 14 Oudezijds Achterburgwal 79M | 56 Zeedijk 4-6-8 |
| 15 Oudezijds Kolk 55 | 57 Zeedijk 41 |
| 16 Oudezijds Kolk 69 | 58 Zeedijk 44 |
| 17 Oudezijds Kolk 71 | 59 Zeedijk 45 |
| 18 Oudezijds Voorburgwal 248 | 60 Zeedijk 47 |
| 19 Oudezijds Voorburgwal 250 | 61 Zeedijk 48-50 |
| 20 Oudezijds Voorburgwal 252 | 62 Zeedijk 49 |
| 21 Prins Hendrikkade 8 | 63 Zeedijk 52 |
| 22 Rapenburg 16-18 | 64 Zeedijk 54 |
| 23 Sint Olofssteeg 11 | 65 Zeedijk 57 |
| 24 Sint Pieterspoortsteeg 3 | 66 Zeedijk 58 |
| 25 Stormsteeg 3 | 67 Zeedijk 59 |
| 26 Stormsteeg 9 | 68 Zeedijk 60 |
| 27 Warmoesstraat 18 | 69 Zeedijk 61 |
| 28 Warmoesstraat 69 | 70 Zeedijk 62-64 |
| 29 Warmoesstraat 81 | 71 Zeedijk 65 |
| 30 Zeedijk 10 | 72 Zeedijk 67 |
| 31 Zeedijk 101 | 73 Zeedijk 69-71 |
| 32 Zeedijk 104 | 74 Zeedijk 73 |
| 33 Zeedijk 109 | 75 Zeedijk 75 |
| 34 Zeedijk 12 | 76 Zeedijk 78 |
| 35 Zeedijk 128 | 77 Zeedijk 79 |
| 36 Zeedijk 129 | 78 Zeedijk 80 |
| 37 Zeedijk 134 | 79 Zeedijk 82 |
| 38 Zeedijk 147 | 80 Zeedijk 84 |
| 39 Zeedijk 18 | 81 Zeedijk 89-91 |
| 40 Zeedijk 20 | 82 Zeedijk 93 |
| 41 Zeedijk 21 | 83 Zeedijk 98-100 |
| 42 Zeedijk 22 | |

Overzicht van een paar belangrijke panden of van de aanwas tussen de jaren '80 en nu.



De NV Zeedijk en verder...

Janny Alberts
Directeur NV Zeedijk



De taak van de NV Zeedijk is om de Zeedijk te houden zoals die is en waar nodig te verbeteren. Haar succesformule – het opkopen van panden in combinatie met sociaal beheer –, past de NV Zeedijk inmiddels ook toe in andere buurten en straten van Amsterdam, zoals de Geldersekaade, de Warmoesstraat, de Nieuwendijk, Oude Hoogstraat en de Haarlemmerbuurt.

Het kopen en ontwikkelen van vastgoed ziet de NV Zeedijk als een middel om goed te kunnen beheren. Verkopen van het vastgoed is dan ook niet de bedoeling. Dan zou de NV Zeedijk namelijk niet meer het beheer kunnen voeren zoals zij dat wil: sociaal beheer, dat de buurt, de bewoners, de ondernemers en de bezoekers ten goede komt. De Zeedijk vaart er wel bij, en als het aan de NV Zeedijk ligt, nog veel meer Amsterdamse straten en buurten.

Jack Cohen
Directeur NV Zeedijk tot 2007



Jenny Ho
Manager Bedrijfsvoering
tevens verhuur Bedrijven

‘Werken op de Zeedijk is voor mij een stukje nostalgie. In mijn kinderjaren heb ik hier veel gespeeld. Veel dingen zijn er nog maar er is ook veel veranderd. Op de plek van de speeltuin waar ik vroeger speelde, staat nu de Chinese tempel, een mooie aanwinst voor de buurt. Ik zie duidelijke veranderingen in de straat en buurt door toedoen van de NV Zeedijk. Het is dan ook leuk en boeiend om voor deze organisatie te werken. Zeker in het huidige politieke klimaat is het interessant om te zien hoe politiek, leefbaarheid en burgers elkaar kruisen.’

Carla Jie Sam Foek
Officemanager

‘Sinds november 1998 ben ik in dienst van de NV Zeedijk. Ik heb in al die jaren onder drie directeuren gewerkt: Jan Nieuwenweg, Jack Cohen en nu Janny Alberts. Mijn werk bij de NV Zeedijk is voor mij niet alleen een bron van inkomsten, maar ook altijd een bron van plezier geweest. Ik ga er nog iedere dag graag naar toe. Het accent van de werkzaamheden is duidelijk verlegd. Nu is het geen kwestie meer van alleen renoveren, maar meer van beheren van panden en door aankopen het bezit van de NV uitbreiden. Saamhorigheid is belangrijk voor een buurt als de Zeedijk, daarom zijn media zoals onze nieuwsbrief en de website heel belangrijk. Daarmee kunnen we regelmatig nieuwtjes en weetjes met de buurt delen.’



Ben Steen
Medewerker klein onderhoud
(ingehuurd via Derksen@Singerling)

Ik werk al zo'n 14 jaar voor de NV Zeedijk, en loop dus al heel wat jaren hier rond. Het contact met de bewoners vind ik het leukst aan het werk op de Zeedijk. Uiteraard houd ik ook gewoon van mijn werk. Ik ben van oorsprong timmerman, maar hier doe ik ook allerlei andere klussen en dat maakt het werk afwisselend en dus leuk. Je maakt van alles mee, en geloof me dat ik al heel wat heb meegemaakt. Als het aan mij ligt blijf ik de komende 14 jaar ook nog op de Zeedijk werken en voor de NV Zeedijk!



Mirjam Vink
Financieel Administrateur

'Het team van de NV Zeedijk heeft de potentie die hoort bij de geschiedenis van de organisatie. De daadkracht en flexibiliteit van het team kunnen bijdragen aan oplossingen van grootstedelijke problemen. Ervaringen uit het verleden en heden worden gecombineerd tot een vernieuwende aanpak. Ik vind het inspirerend en uitdagend om hier aan bij te dragen.'

Ellen de Kroon
Bouwkundig Coördinator

'De NV Zeedijk laat zien dat zakelijkheid en sociaal beheer hand in hand kunnen gaan. Deze combinatie is mij op het lijf geschreven. Ik houd van mensen en ben van mening dat een gebouw pas bijdraagt aan de uitstraling van de stad als er met plezier gewoond en ondernomen wordt. Daarnaast heb ik een voorkeur voor mooie panden die 'zichzelf' financieel kunnen bedruipen. Op de lange termijn moet de NV Zeedijk blijven voortbestaan en daarmee is zakelijk ondernemen ook voor ons van groot belang!'

Michiel Hakkens
Medewerker Verhuur Woningen

'Als medewerker Verhuur Woningen van de NV Zeedijk werk ik op een plek waarbij ik vrijwel iedere dag direct contact heb met onze huurders. Dit is zowel voor de NV Zeedijk als organisatie, maar beslist ook voor mijzelf van groot belang. Zeker in een tijd waarbij het nogal eens lastig kan zijn met iemand van een overkoepelende organisatie persoonlijk in gesprek te komen. In het licht van beheer is juist het persoonlijke en laagdrempelige contact met onze huurders dat het werken bij een organisatie als de NV Zeedijk zo aantrekkelijk maakt. Het kleinschalige maatwerk dat de NV Zeedijk iedere dag nastreeft, zal mijns inziens in de toekomst van groot belang voor de Zeedijk blijven, wellicht zelfs als voorbeeldfunctie voor het hele 1012-gebied. Daarbij is het werken in één van de meest markante en veelzijdige buurt van Amsterdam uiteraard een bonus, zelfs voor 'n Brabander!'



Jaarcijfers NV Zeedijk 2007

GECONSOLIDEERDE BALANS PER (*1.000 EURO)

ACTIVA

Vaste activa

Beleggingen	21,295	17,848
Materiele vaste activa	199	206
Financiële vaste activa	163	163
	<u>21,657</u>	<u>18,217</u>

Vlottende activa

Vorderingen	655	800
Liquide middelen	1,151	1,294
	<u>1,806</u>	<u>2,094</u>
	<u>23,463</u>	<u>20,311</u>

PASSIVA

Eigen vermogen	10,084	9,722
Voorzieningen	1,209	1,208
Egalisatierekening	444	0
Langlopende schulden	9,942	7,741
Kortlopende schulden	1,784	1,640
	<u>23,463</u>	<u>20,311</u>

Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening over 2007 | 2006

	2007	2006
Huuropbrengsten	2,510	2,277
Exploitatiekosten	750	665
	<u>1,760</u>	<u>1,612</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	82	118
	<u>1,842</u>	<u>1,730</u>
Beheerslasten	1,039	795
	<u>803</u>	<u>935</u>
Rentelasten	441	394
	<u>362</u>	<u>541</u>
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>362</u>	<u>541</u>

TOELICHTING

De NV Zeedijk heeft een dochtermaatschappij, zijnde Zeedijk Monumenten B.V.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten.

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar het uitgebreide jaarverslag.

Hier wordt volstaan met de navolgende kerncijfers.

	2007	2006	2005	2004	2003
Huuropbrengsten (*1.000 €)	2,592	2,395	2,278	2,198	2,121
Aantal verhuurbare eenheden	337	294	292	292	291
Gem. huur per vhe. * €	7,691	8,146	7,801	7,527	7,289
Exploitatiekosten (* € 1.000)	750	665	659	667	608
Beheerslasten	1.039	795	686	614	453
Rentelasten	441	394	426	449	594
Verhouding eigen vermogen/ beleggingen (in%)	47	54	50	52	49
Verhouding lang vreemd vermogen/ kort vreemd vermogen	87/13	85/15	85/15	85/15	87/13
Solvabiliteit (in%)	43	48	45	45	42
Current ratio	1.20	1.50	1.20	1.70	2.00



nv Zeedijk



Amsterdam, december 2008

NV Zeedijk

Zeedijk 47

1012 AR Amsterdam

Tel. 020 625 84 67

Fax. 020 620 33 49

info@nvzeedijk.nl