

Verslag van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u aan de door de directie opgemaakte jaarrekening van de NV Zeedijk. Daarnaast treft u het verslag van de directie aan.

De jaarrekening is door de Raad in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in haar vergadering van 29 maart 2011. De Raad van Commissarissen is zelf als audit committee opgetreden. De jaarrekening gaat vergezeld van een controleverklaring. Wij stellen u voor:

- De jaarrekening 2010 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- In overeenstemming met het voorstel van de directie het resultaat over 2010 ten bedrage van € 361.412 toe te voegen aan de overige reserves en geen dividend uit te keren.

2010: Een dynamisch jaar

De NV Zeedijk gaat voor goud maar dit jaar was het zilver. 25 jaar geleden werd de NV Zeedijk opgericht en in november 2010 hebben we dat met al onze huurders en relaties met een zeer goed bezochte receptie gevierd in hotel Barbizon. Voor buitenstaanders is het niet voor te stellen hoe desolaat de Zeedijk er 25 jaar geleden bij lag. Een absoluut no-go area. Nu een levendige winkel- en uitgaansstraat waar het goed wonen en verblijven is. Veilig, heel en schoon. De NV Zeedijk heeft aan de basis gestaan van dit succes en draagt met haar intensieve beheer en vastgoedontwikkeling daar nog elke dag aan bij. Ondanks het grote succes is de situatie nog zo broos dat van opheffing van de NV geen sprake kan zijn. Het risico van terugval, zelfs na 25 jaar, is nog te groot. Reden voor de Raad van Commissarissen om met volledige inzet door te gaan met het versterken en uitbouwen van de positie van de NV. Zowel financieel als maatschappelijk. De NV is opgericht om een einde te maken aan de maatschappelijk onbeheersbare situatie op de dijk. Dat is gelukt. De maatschappelijke invalshoek zal altijd een belangrijke rol spelen in onze beslissingen. Daarmee wijkt de NV Zeedijk af van een 'gewone' NV. Dit uitgangspunt maakt de NV Zeedijk uniek.

Gevoerde beleid

2010 stond in het teken van verandering. De gemeente en het stadsdeel spannen zich maximaal in om het project "1012" uit te voeren. Tot nu toe gebeurde dat vooral in samenwerking met enkele woningbouwcorporaties. Reden hiervoor was de grote financiële mogelijkheden van de corporaties om panden aan te kopen en het daarbij optredende verlies door verandering van bijvoorbeeld bordeel in een financieel minder aantrekkelijke functie op te vangen. In de loop van 2010 nam de wereldwijde financiële crisis snel in omvang toe. Dit trof ook de corporaties die daardoor niet of nauwelijks nog financiële ruimte hebben om onrendabele panden aan te kopen in het 1012 gebied. De rol van de NV Zeedijk in de 1012 aanpak was tot dan toe beperkt gebleven gezien onze financiële mogelijkheden.

In de tweede helft van 2010 is daarin verandering gekomen. Aanleiding daarvoor was bovengenoemde crisis en de wens van gemeenteraad en college te komen tot een NV Wallen voor het gehele 1012 gebied. In de vergadering van september heeft onze Raad gesproken over de rol en toekomst van de NV Zeedijk bij de aanpak van het 1012 gebied. De Raad is tot de conclusie gekomen dat hierbij voor de NV Zeedijk een wezenlijke rol is weggelegd. In verband met de door de directie opgestelde notitie 'Over de toekomst van de NV Zeedijk en 1012' hebben twee gesprekken plaatsgevonden met wethouder Asscher (1012 project). Bij het eerste gesprek in september 2010 waren de commissarissen Delfgaauw en Olij aanwezig en bij het tweede gesprek (maart 2011) werd Olij vergezeld door commissaris Wijnholds. Daarnaast heeft de heer Olij met diverse gemeenteraadsleden de notitie besproken en heeft hij op 3 februari 2011 ingesproken bij de gemeenteraadscommissie toen onze notitie daar besproken werd. Deze activiteiten hebben geleid tot beter inzicht over en weer van elkaars positie en de rol die de NV Zeedijk kan en wil spelen in de 1012 aanpak.

Terugkerend punt van discussie daarin is de wens van de gemeenteraad, geuit in een motie en in het programma-akkoord 2010-2014, te komen tot een NV Wallen. De NV Zeedijk is van mening dat de noodzaak zo'n NV op te richten er niet is aangezien de NV Zeedijk die rol prima op zich kan nemen. Eind 2010 heeft het college besloten een onderzoek te laten doen naar nut en noodzaak van een NV Wallen. Wij verwachten dat medio 2011 de gemeente hierover een besluit zal nemen.

De jaarrekening en de werkzaamheden van de NV Zeedijk geven de Raad van Commissarissen vertrouwen in de toekomst. Zoveel dat er financieel naar mogelijkheden wordt gezocht (herfinanciering, mogelijkheden tot uitponden), om de werkwijze van de NV Zeedijk in een groter gebied in te zetten waarmee op termijn een duurzame omgeving ontstaat die voldoende economische verdien capaciteit heeft.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 2010 vier keer vergaderd. Behoudens een enkele uitzondering werden de vergaderingen bijgewoond door alle leden van de Raad. De voorzitter heeft buiten de vergaderingen om regelmatig contact met de directeur over de voortgang van de uitvoering van door de Raad genomen besluiten; over aan- en verkoop van onroerend goed; liquiditeitspositie en leningsfaciliteiten en de ontwikkelingen in het kader van het gemeentelijk 1012 project.

In de vergaderingen van onze Raad is een hardnekkig terugkerend onderwerp de relatie met de gemeente als bankier. Ook dit jaar is weer veel tijd gaan zitten in het verkrijgen van een leningsfaciliteit. Het wordt meer en meer duidelijk dat naast het voordeel van een iets lagere rente het lenen bij de gemeente ook zijn nadelen heeft. Een structureel probleem is de aflossingsverplichting die de gemeente oplegt. Dit tast de kasstroom positie van de NV Zeedijk aan en beperkt onze investeringsmogelijkheden. De Raad heeft besloten dat wederom de mogelijkheid onderzocht moet worden de leningen onder te brengen bij een commerciële bank zodat de ambitie om de expertise van de NV Zeedijk in een gebied groter dan de Zeedijk in te zetten door aankoop van vastgoed, beter kan worden uitgevoerd. De expertise om zowel voor als achter de gevel een gezonde economie en een leefbare straat te creëren. In 2011 zal aan dit besluit uitvoering worden gegeven.

Naast dit onderwerp heeft de Raad haar reguliere taken uitgevoerd en toezicht gehouden op het werk van de directie. In de vergaderingen kwamen onder andere aan de orde: de (meerjaren)-begroting en de jaarstukken; tussentijdse financiële verslagen; ontwikkelingen in de debiteurenpositie; aan- en verkoop van panden; de voortgang van de renovatie van de rijksmonumenten Warmoesstraat 67-69; rol en toekomst van de NV Zeedijk in het kader van het gemeentelijk 1012 project.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2010 waren er verkiezingen voor de gemeenteraad en deelraad Centrum. Twee belangrijke partners van de NV Zeedijk. Het nieuw gevormde College van Burgemeester en Wethouders bracht geen verandering in onze bestuurlijke contactpersonen. De wethouder financiën en de wethouder deelnemingen kwamen terug in het College. Het Dagelijks Bestuur van Centrum kreeg een nieuwe voorzitter, Jeanine van Pinxteren, en dat had direct gevolgen voor de samenstelling van onze Raad. Commissaris Edo Arnoldussen, partner van Jeanine, vond het beter om direct terug te treden en daarmee mogelijke discussies over schijn van partijdigheid te voorkomen.

Al eerder is besloten de openstaande vacature in te vullen en de Raad van Commissarissen weer op sterkte is te brengen. Daarom zijn na het vertrek van Edo Arnoldussen door de aandeelhoudersvergadering in juni twee nieuwe commissarissen benoemd: Lucas Delfgaauw en Bouwe Olij. Delfgaauw en Olij zijn beiden werkzaam in de ruimtelijke sector en kennen bestuurlijk Amsterdam goed. Lucas Delfgaauw was in de jaren tachtig directeur van enkele gemeentelijke diensten en Bouwe Olij was stadsdeelvoorzitter en gemeenteraadslid. Kees Veerman, sinds 1993 lid van onze Raad, heeft in september het voorzitterschap overgedragen aan Bouwe Olij. Kees zal in 2011 aftreden als commissaris.

Amsterdam, 20 mei 2011

De samenstelling van de RvC was eind 2010 als volgt:

Dhr. B.J.C. Olij (voorzitter) _____

Dhr. L.N.P.J. Delfgaauw _____

Mevr. R. Hoogendoorn _____

Dhr. C.E.J. Veerman _____

Dhr. J.H. Wijnholds _____