



Jaarverslag 2015 Raad van Commissarissen NV Zeedijk

Een historisch jaar

2015 was voor de NV Zeedijk een historisch jaar omdat op 5 november de NV Zeedijk 30 jaar bestond. Toevalligerwijs was er die dag een extra Aandeelhoudersvergadering op het stadhuis waardoor wij dit heugelijke feit met alle aandeelhouders en met taart konden vieren. Op 10 november is het 30-jarig bestaan gevierd met huurders, ondernemers, bewoners en alle relaties in de Sint Olofskapel op de Zeedijk.

Resultaat 2015

Voor het tweede jaar in successie heeft de NV Zeedijk een resultaat behaald van meer dan € 1 miljoen (voor belastingen). In de afgelopen vijf jaar is de winst gestegen van circa € 250.000 per jaar naar structureel meer dan € 1 miljoen per jaar. De meerjarenprognose laat zien dat dit hoge niveau de komende jaren nog verder kan stijgen. Dit mooie resultaat heeft als oorsprong onder andere beduidend hogere inkomsten uit verhuur van woningen en bedrijfsruimten en het beheersen van de bedrijfskosten. Van belang hierbij is dat er gekozen is voor het verhogen van de huur bij mutatie van woningen tot marktconforme prijzen. Naast hogere inkomsten betekent dit ook het niet langer hoeven betalen van de verhuurdersheffing. In het verleden is er overwogen in voorkomende gevallen huurwoningen af te stoten. Dit beleid is verlaten omdat enerzijds de huidige maatschappelijke ontwikkelingen in het 1012-gebied het onverstandig maken om strategisch bezit af te stoten en anderzijds omdat de opbrengst bij verhuur structureel meer oplevert dan het verkopen van bezit. Dankzij de goede resultaten is de NV Zeedijk in staat om én het resterende cumulatieve preferente dividend uit te keren aan de groot aandeelhouder én structureel 4% dividend uit te keren aan alle aandeelhouders.

Investeringscapaciteit

De NV Zeedijk is kerngezond. Dat blijkt ook uit de solvabiliteit en loan to value (LTV) ratio's. De solvabiliteit bedraagt thans 71% en de LTV 29%. Bij deze cijfers wordt gerekend met de waardering van het vastgoed tegen historische kostprijs (circa € 25 miljoen). Als wij uitgaan van waardering op basis van de marktwaarde (circa € 51 miljoen) dan is de NV Zeedijk in staat om voor € 22 miljoen leningen aan te trekken ten einde te kunnen investeren in het 1012-gebied. De solvabiliteit bedraagt dan nog steeds 51% en de LTV 50%.

Dividend

In 2013 is overgegaan tot (een eerste) betaling van € 1,3 miljoen dividend over de cumulatief preferente aandelen. Over dit boekjaar stellen wij voor het restant cumulatief preferent dividend van circa € 1,4 miljoen uit te keren en ook over te gaan tot het voortaan uitkeren van 4% gewoon dividend.

Raad van Commissarissen: omvang, samenstelling en vergaderfrequentie Sinds 2011 kent de Raad vier leden en vanaf 2013 nog maar drie leden. Op verzoek van de gemeente Amsterdam is in 2014 afgesproken dat de commissaris die traditiegetrouw door Rabo Amsterdam geleverd wordt nog even zou aanblijven ondanks zijn wisseling van functie binnen de Rabobank. Dit in afwachting van duidelijkheid over de toekomst van de NV Zeedijk.

De afgelopen jaren was het werk voor ons als commissarissen bijzonder intensief. Wij dringen er op aan zo spoedig mogelijk de omvang van de Raad van Commissarissen weer op het gebruikelijke aantal van vijf te brengen.

De Raad heeft tien keer vergaderd in 2015. Daarnaast is er tussentijds veelvuldig contact geweest tussen commissarissen en directie. Als Raad van Commissarissen houden wij toezicht op de directie en toetsen het gevoerde beleid aan de statuten, doel en missie.

Tot slot

In januari 2015 hebben de aandeelhouders besloten de NV Zeedijk niet te fuseren met de nog op te richten 1012 Inc.

Het werk van de NV Zeedijk is na 30 jaar nog steeds hard nodig. Het draagvlak voor de aanpak van de NV Zeedijk is bij alle actoren in de buurt bijzonder groot. De organisatie wil graag samen verder werken aan verbetering van de veiligheid, de leefbaarheid en de bedrijvigheid. De NV Zeedijk vervult daarbij een onmisbare verbindende rol in het 1012 gebied.

Amsterdam, 20 juni 2016

Raad van Commissarissen NV Zeedijk

De heer B.C. J. Olij (voorzitter)

Mevrouw R. Hoogendoorn

De heer F.H. Versnel