



Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Gemeenteblad

Schriftelijke vragen

R

Jaar	2019
Afdeling	1
Nummer	234
Datum indiening	13 november 2018
Datum akkoord	college van b&w van 26 februari 2019
Publicatiedatum	27 februari 2019

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van de leden Flentge en N.T. Bakker inzake hoge huren voor woningen van NV Zeedijk.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragenstellers:

De NV Zeedijk, die 200 woningen verhuurt in de straat en directe omgeving, is de huren van de woningen de afgelopen jaren flink aan het verhogen, aldus De Telegraaf. Voor de woningen die vrijkomen worden huren gevraagd die ruwweg tussen de € 950 en € 1100 per maand liggen. De woningen zijn in de regel 35 tot 45 vierkante meter groot. Zo wordt op dit moment een woning van 38 vierkante meter aangeboden voor een maandhuur van € 1092. Prijzen die veel Amsterdammers niet kunnen opbrengen.

De NV Zeedijk, waar de gemeente voor 79% aandeelhouder van is, koopt panden op en rond de Zeedijk, knapt deze op en verhuurt ze vervolgens deels aan bonafide ondernemers en deels aan woningzoekenden. Voorwaarde voor woningverhuur is aantoonbare binding met de woonomgeving, bijvoorbeeld door familie en vrienden of door maatschappelijke of economische binding. Ook geeft NV Zeedijk op hun site aan dat, in het kader van eerlijk delen, ze voorrang geven aan kandidaten met een lager inkomen voor goedkopere sociale huurwoningen.

De forse huurverhogingen door NV Zeedijk lijkt tegen het eigen beleid in te gaan. Daarnaast is het uitermate vreemd dat een gemeentelijke deelneming beleid voert dat haaks staat op het gemeentelijk streven naar meer betaalbare huurwoningen.

Gezien het vorenstaande hebben de leden Flentge en N.T. Bakker, beiden namens de fractie van de SP, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1. Wat is de reden dat de NV Zeedijk de afgelopen jaren de huren zo fors heeft verhoogd?

Antwoord:

De NV Zeedijk is opgericht in 1985 met als belangrijkste doelstelling het economisch herstel van de Zeedijk door het vergroten van de leefbaarheid en van de (bonafide) economische activiteiten op en nabij de Zeedijk. De NV Zeedijk is

daarmee een vastgoedbedrijf en niet een woningcorporatie. De laatste jaren is de doelstelling van NV Zeedijk verschoven naar het zorgen voor goede balans tussen bewoners- en bezoekersgerichte functies als tegenwicht voor de toegenomen drukte in de stad.

De NV Zeedijk bezit momenteel 93 panden en zorgt voor intensief beheer van haar bezit. Dit intensieve beheer kenmerkt zich onder andere door zorgvuldige selectie van huurders (bewoners en ondernemers), voorkomen van ongewenste branchering, een hoog niveau van onderhoud en betrokkenheid bij de buurt.

De afgelopen jaren is de doelstelling van de NV Zeedijk onder druk komen te staan. In de huidige vastgoedmarkt is het lastig om nieuwe aankopen te doen, waarvoor een gezond rendement gehaald kan worden. Gezien de huidige problematiek in het gebied, blijft het belangrijk dat de NV Zeedijk haar bezit uitbreidt. Hiertoe zijn middelen nodig. Dit is de reden waarom de NV Zeedijk bij het vrijkomen van woningen een hogere prijsstelling hanteert. Zo verhoogt de NV Zeedijk haar bedrijfsresultaat naar een niveau dat een goede bedrijfsvoering mogelijk maakt, met een redelijk rendement, wat vervolgens geïnvesteerd kan worden in nieuw vastgoed. De gemeente, als aandeelhouder, is hierover geïnformeerd.

2. Is het college het met de fractie van de SP eens, dat in het centrum de betaalbaarheid van woningen flink onder druk staat en dat daarom juist hier extra behoefte is aan sociale en middeldure huurwoningen?

Antwoord:

Ja.

3. Deelt het college de mening van de SP, dat het aanbieden van kleine woningen met een huurprijs van boven de € 1000 niet bijdraagt aan het gemeentelijke streven van meer betaalbare huurwoningen?

Antwoord:

Ja. Zie het antwoord op vraag 1.

4. Deelt het college de mening van de SP, dat de NV Zeedijk met deze forse huurstijgingen het gemeentelijk streven onnodig tegenwerkt? Graag een toelichting.

Antwoord:

Nee, de doelstelling van de NV Zeedijk is primair om de leefbaarheid in het Zeedijk gebied te vergroten. Om in de huidige vastgoedmarkt nieuw vastgoed aan te kopen, zijn middelen nodig. Eén van de (weinige) middelen die hiertoe tot de beschikking van de NV Zeedijk staat, is het hanteren van andere prijsstellingen bij vrijkomende woningen. De NV Zeedijk heeft nu een gemixte portefeuille van ongeveer 70% sociale huur en 30% vrije sector.

Jaar 2019
Afdeling 1
Nummer 234
Datum 27 februari 2019

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, dinsdag 13 november 2018

R

5. Is het college bereid, als grootaandeelhouder van NV Zeedijk aan te dringen op het verlagen van de huren naar meer betaalbare propoorties, zodat hun woningaanbod weer bereikbaar wordt voor woningzoekende Amsterdammers? Graag een toelichting.

Antwoord:

Nee, ten eerste gaat de gemeente als aandeelhouder niet over de bedrijfsvoering van haar deelnemingen.

Ten tweede is het – zoals hiervoor gesteld – nodig om een andere prijsstelling te hanteren bij vrijkomende woningen om in de huidige vastgoedmarkt nieuw vastgoed aan te kunnen kopen en zo bij te dragen aan een leefbare binnenstad met een divers samengestelde bevolking en een gevarieerd aanbod van winkels en horeca.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Femke Halsema, burgemeester

Peter Teesink, secretaris

Stadhuis Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Gemeenteraad Amsterdam
Raadsgriffie

Stand van zaken op: 7-12-2018

Termijnagenda: Alle punten behorende tot portefeuille "Deelnemingen"

Type	Onderwerp	Toezegging	Indiener	Datum Ingediend	Einddatum	Port. houder	Portefeuille	Organisatie	Stand van zaken
Motie	Herstructurering financiering van het Afval Energie Bedrijf - naar een duurzaam grondstoffenbedrijf (TA2015-001209)	- tegelijk met de herijking van het AEB, aan de raad een toekomstvisie voor te leggen waar wordt ingegaan op hoe het AEB er in de periode 2020-2025 voor staat in haar transitie naar een duurzaam grondstoffenbedrijf en waaruit zij haar omzet haalt (grofweg welk deel verbranding en energie, welk deel recycling) gegeven de verwachte marktomstandigheden; - het AEB een plan te laten opstellen met welke stappen genomen moeten worden om op die termijn dat duurzaam grondstoffenbedrijf te realiseren; - ten slotte aan te geven hoe de gemeente daar als aandeelhouder op gaat sturen	Roosma, Saadi	30-9-2015	21-12-2016	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: de raad heeft een amendement op de afdoening van deze motie aangenomen. Bij de behandeling van het strategisch meerjarenplan en de bestuursopdrachten zal de raad opnieuw beoordelen of de motie voldoende is afgedaan. Op 23 mei is de raad geïnformeerd hoe de uitwerking van de bestuursopdrachten is vormgegeven.
Motie	Internationale wapenbeurs in de RAI - aandeel verkopen (TA2016-000863)	het aandeel in de RAI te verkopen en uit de deelneming RAI te stappen	N.T. Bakker, Groot Wassink	22-6-2016	31-12-2016	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: De uitvoeringsfase van de herijking RAI loopt.

Gemaakt met gegevens uit Andreas

Type	Onderwerp	Toezegging	Indiener	Datum Ingediend	Einddatum	Port. houder	Portefeuille	Organisatie	Stand van zaken
Motie	Herstructurering financiering AEB, naar een duurzaam grondstoffenbedrijf (TA2017-001194)	1. Zich in te spannen om voor het einde van 2018 een maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA) uit te laten voeren voor de verschillende scenario's die onderzocht zijn voor de herijking van het AEB, waarin breder wordt gekeken naar de verschillende belangen in de transitie richting een duurzaam grondstoffenbedrijf dan enkel het belang van de gemeente als aandeelhouder. 2. Deze MKBA ter bespreking aan de raad voor te leggen	Geenen, Roosma, Vink	27-9-2017	20-12-2017	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: bij de uitvoering van de bestuursopdrachten zal worden gekeken of deze motie hier een plek in kan krijgen. Op 23 mei is de raad geïnformeerd hoe de uitwerking van de bestuursopdrachten is vormgegeven.
Raadsadres	Lagere financiële bijdrage van de gemeente Amsterdam voor de tweede zeesluis bij IJmuiden (TA2017-000639)	in handen van het college van b&w ter afhandeling		7-6-2017	19-7-2017	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: het raadsadres is in behandeling. Naar verwachting wordt de raad in het vierde kwartaal van 2018 hierover geïnformeerd.
Schriftelijke vraag	Hoge huren voor woningen van NV Zeedijk (TA2018-000902)		N.T. Bakker, Flentje	13-11-2018	11-12-2018	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: de beantwoording is in concept afgerond; het streven is deze direct na het kerstreces in het college te agenderen.
Termijnagendapunt Commissie	FEZ deelnemingen, effecten herijking. (TA2017-001450)	Wethouder Kock heeft op verzoek van het lid Roosma toegezegd om op termijn de leden meer inzicht te geven in de (financiële) effecten van	Roosma	23-11-2017	8-2-2018	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: de verschillende opvolgingsonderzoeken die naar aanleiding van de herijking Deelnemingen zijn

Gemaakt met gegevens uit Andreas

Type	Onderwerp	Toezegging	Indiener	Datum Ingediend	Einddatum	Port. houder	Portefeuille	Organisatie	Stand van zaken
		de herijking deelnemingen.							uitgevoerd, zijn afgerond. Als gevolg hiervan loopt nog een aantal uitvoeringsfases. Naar verwachting wordt de raad in het laatste kwartaal van 2018 geïnformeerd over de afronding hiervan en daarbij ook over de (financiële) effecten van de herijking deelnemingen.
Toezegging aan raad	Extern onderzoek naar vervreemding van de aandelen in de RAI (TA2016-001691)	Wethouder Ollongren zegt toe dat een stichting deel zal uitmaken van de te onderzoeken opties met betrekking tot de vervreemding van het gemeenteaandeel in de RAI	Boomsma, Saadi	9-11-2016	21-12-2016	Kock	Deelnemingen	directie middelen en control	Stand van zaken 20181210: De uitvoeringsfase van de herijking RAI loopt.
Gemaakt met gegevens uit Andreas									