



Memo Overleg met de Key over winkelpanden Spaarndammerstraat

Aan Leden algemeen bestuur
Van Gerolf Bouwmeester
Kopie aan leden dagelijks bestuur
Datum dinsdag 29 maart 2016

Geachte leden van het Algemeen Bestuur,

Tijdens de vergadering van het AB van 24 november 2015 heeft Anne Janssen van de PvdA mondelinge vragen gesteld over de ontwikkelingen m.b.t. vastgoed en winkelbestand in de Spaarndammerstraat.

Deze vragen heb ik tijdens uw vergadering mondeling beantwoord. Voor de volledigheid heb ik de strekking van die beantwoording hier onderaan opnieuw opgenomen.

In aanvulling daarop wil ik u laten weten dat ik op 18 januari 2016 De Key een brief heb gestuurd waarin ik onze zorgen heb geuit over de verkoop van de winkelpanden van de Key.

Op 23 maart jl. heb ik hierover een gesprek gevoerd met de heer Bobbe, directievoorzitter van woonstichting de Key.

De Key heeft aangegeven dat ze onze zorgen over de verkoop van hun Bedrijfs Onroerend Goed niet geheel weg kunnen nemen.

In principe zal men het meeste van hun Bedrijfs Onroerend Goed de komende jaren (moeten) afstoten omdat het bezit/verhuur daarvan niet meer tot hun kerntaken wordt gerekend.

Men heeft wel als vuistregel dat men aan 'nette investeerders' verkoopt, die over het algemeen de rechten van de huurders van winkelpanden respecteren.


Over de huurprijzen voor Bedrijfs Onroerend Goed die de Key vraagt is hij duidelijk: Men vraagt een huurprijs die marktconform is, men wil maximaal rendement van hun bedrijfspanden.

De heer Bobbe wil met het stadsdeel meedenken om de verkoop van panden in de Spaarndammerstraat gefaseerd te doen. Men wil daarbij rekening houden met het feit dat er veel ondernemers die bij de Key huren, momenteel in een minder goede financiële situatie zitten.

Dat wordt door de Key geïnventariseerd. Deze ondernemers zouden gebaat zijn met een uitstel van de verkoop van deze panden, zodat een mogelijke huurverhoging door een nieuwe eigenaar niet aan de orde is.

Mochten zich nieuwe ontwikkelingen voordoen dan zal ik u daarover informeren.

Met vriendelijke groet,


Gerolf Bouwmeester,
Portefeuillehouder Economische zaken

Hierbij herhaal ik de vragen van Anne Janssen (PvdA) en mijn beantwoording van 24 november 2015:

1. *Klopt het dat De Key van plan is zijn winkelpanden in de Spaarndammerstraat te verkopen?*

De Key heeft al sinds lange tijd een groot aantal winkelpanden in haar bezit in de Spaarndammerstraat. De laatste 2 jaar is men begonnen met de verkoop van een aantal winkelpanden. Zo is 2 jaar geleden het pand waar de Spar supermarkt in zit verkocht aan een belegger. Rond die tijd zijn ook de panden waar Zeeman en Blokker in zitten aan diezelfde belegger verkocht. Begin oktober 2015 heeft de Key een reeks winkelpanden (5 stuks) aan een belegger verkocht in de Spaarndammerstraat. Dit betreft het stukje straat bij nummer 121-129, o.a. het pand waar keurslager John de Roode in zit. De Key heeft het voornemen de komende jaren nog meer winkelpanden in de Spaarndammerstraat te verkopen.

2. *Heeft u zicht op wat het effect kan zijn van deze verkoop op de verhuurprijzen en het huidige winkelaanbod?*

Op zich heeft de verkoop van de winkelpanden geen invloed te hebben op de huurprijs en het winkelaanbod in de straat. De Key verhuurt haar winkelpanden tegen een commerciële huur die niet veel verschilt van de huur die andere partijen in de straat vragen. Bij de verkoop van een pand blijft het huurcontract dat de ondernemers hebben gewoon van kracht. Wel is het vaak zo dat een nieuwe pandeigenaar probeert, op het moment dat het huurcontract afloopt, de huur te verhogen. De ondernemers zijn zeer goed beschermd binnen het huurrecht. Een huurverhoging mag alleen worden doorgevoerd wanneer de huurder daarmee akkoord is. De huurprijs per vierkante meter dient bovendien in verhouding te staan met de huurprijs die op dat moment wordt betaald bij vergelijkbare winkels in de directe omgeving. Helaas is niet iedere ondernemer goed op de hoogte van zijn/haar rechten m.b.t. het huurcontract.

De economisch gebiedsmakelaar (voorheen bekend als winkelstraatmanager) adviseert de ondernemers hierin en kan op basis van het jaarlijkse rapport "huurprijzen winkelstraten Amsterdam" van DTZ Zadelhoff een goede indicatie aan de ondernemers geven welke huurprijs redelijk is en welke niet.

3. *Bent u bereid om met De Key een gesprek te voeren over hun verkoopstrategie van winkelpanden in de Spaarndammerstraat en mogelijk andere winkelgebieden om te bezien of u met De Key tot een gezamenlijke aanpak kan komen zodat stadsdeel, winkeliers en bewoners niet verrast worden door plotselinge verkoop en er mogelijk afspraken kunnen worden gemaakt over panden die van strategische waarde zijn voor de Spaarndammerstraat?*

Ja, indien er op korte termijn een bestuurlijk overleg met De Key is dan zal ik deze zorgen tijdens dat overleg overbrengen en anders zal ik dat per brief doen.