



**Gemeente
Amsterdam**

Uitwerking Stedelijke Vastgoedstrategie Deel 1 'Spelregels vastgoed'

18 maart 2015

Juliette van den Broek

Jeroen Goudriaan

Stefan van de Schootbrugge

1. Aanleiding

Het afgelopen jaar is het organisatorisch en bestuurlijk landschap van Amsterdam aanzienlijk veranderd. De bestuurscommissies hebben hun entree gedaan en de ambtelijke organisatie is herschikt naar inhoudelijke, stedelijke clusters en uitvoerende stadsdeelorganisaties. Taken en bevoegdheden tussen stad en stadsdelen zijn opnieuw verdeeld en er zijn nieuwe Resultaat Verantwoordelijke Eenheden in het leven geroepen.

De RVE Gemeentelijk Vastgoed (hierna genoemd Gemeentelijk Vastgoed) is een nieuwe gemeentelijke organisatie die formeel op 1 januari 2015 van start is gegaan. De aanleiding om het gemeentelijk vastgoed in één centrale organisatie onder te brengen komt mede voort uit de Stedelijke Vastgoedstrategie die door het vorige college van B&W op 25 januari 2014 is vastgesteld. Gezien de omvang van het totale vastgoedbezit van de gemeente (ongeveer 1500 panden) is het wenselijk om tot een dynamisch en professioneel beheer van het vastgoed te komen. Een simpele vraag vanuit de gemeenteraad in 2010 over hoeveel vastgoed van de gemeente op dat moment leegstond, leidde nog tot een ambtelijke speurtocht van ruim een jaar. Om uiteindelijk een antwoord te kunnen geven dat op dat moment al weer was achterhaald door de actualiteit.

Door mensen afkomstig uit negen voormalige organisatieonderdelen van de gemeente Amsterdam wordt gebouwd aan een nieuw bedrijf. Dit betekent dat niet alleen het personeel wordt overgenomen, maar ook dat de financiële administratie en begrotingsposten uit deze organisaties moeten worden gedestilleerd. Het afgelopen jaar is heel veel capaciteit ingezet om de gegevens op bij elkaar te krijgen. Op dit moment is Gemeentelijk Vastgoed nog steeds bezig om de gegevens volledig en eenduidig te krijgen. Het nu volgende moet dan ook gezien worden als de 'mogelijke zetelverdeling bij 90% van de stemmen'. Ook nieuwe manieren van werken zullen ontwikkeld moeten worden, rekening houdend met de gewijzigde verhoudingen en bevoegdheden. Allemaal met hetzelfde belang: ruimte creëren door het innovatief, ondernemend en efficiënt inzetten van vastgoed.

De stadsdeelorganisaties zijn ook opnieuw ingericht. De nieuwe bestuurscommissies zijn de ogen en oren van de buurt en de schakel naar het stadhuis. De gemeenteraad, burgemeester en wethouders gebruiken de signalen vanuit de stadsdelen om plannen en regels te maken voor de stad. Er wordt gebiedsgericht gewerkt, de stad is in 22 gebieden verdeeld die ieder een eigen gebiedsanalyse, gebiedsagenda en gebiedsplan kennen.

Om de gegevens van het gemeentelijk vastgoed eenduidig vast te leggen wordt gebruik gemaakt van de applicatie VastgoedMaps. Deze applicatie maakt het mogelijk om zowel een vastgoedobject in al zijn aspecten te beschrijven/vast te leggen als talloze dwarsverbanden/filteringen/analyses te maken om te komen tot een vastgoedstrategie. Per object worden tientallen unieke gegevens in het systeem vastgelegd. Dit betekent bij 1500 panden/3000 verhuurbare eenheden (VHE's) dat er sprake is van het vastleggen van duizenden unieke gegevens.

De gewenste gegevens zijn lang niet altijd 1 op 1 uit bestaande administratieve bestanden te halen. Dit verklaart voor een belangrijk deel waarom er tot op heden nog geen 100% betrouwbaar beeld van de vastgoedportefeuille gegeven kan worden.

Wat nog niet in VastgoedMaps is opgenomen, is de verhuur en beheer van terreinen. Ook deze worden nu in beeld gebracht en in VastgoedMaps opgenomen.

Een bestuurlijke klankbordgroep, bestaande uit de voormalige wethouder van Poelgeest, gemeentesecretaris Van Gils en de voormalige stadsdeelbestuurders Thesingh (stadsdeel Oost) en De Vries (stadsdeel Zuid), heeft een aanzet gegeven tot de Stedelijke Vastgoedstrategie. De Stedelijke Vastgoedstrategie is in januari 2014 door het vorige college vastgesteld en besproken met de toenmalige commissieleden afkomstig uit stad en stadsdelen.

De Stedelijke Vastgoedstrategie en het nieuwe Coalitieakkoord 2014-2018 geeft voor de nieuwe samenwerking tussen stad en stadsdelen een paar belangrijke uitgangspunten mee: De gemeente heeft alleen vastgoed in bezit ter ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen en niet voor commerciële doeleinden.

De volledig portefeuille zal daarom regelmatig worden beoordeeld op nut en noodzaak. Subsiestromen en exploitatiekosten van het vastgoed worden ontvlochten, om daadwerkelijke kosten voor huisvesting van maatschappelijke activiteiten helder en inzichtelijk te maken. Voor het aflossen van de schuld van de gemeente Amsterdam wordt o.a. een kwart miljard euro aan vastgoed en deelnemingen verkocht.

Deze notitie geeft een actueel inzicht in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, stand 23-2-2015 (hoofdstuk 2). Ook wordt aangegeven met welke beleidsdoelen wordt gewerkt (hoofdstuk 3). Zij spelen namelijk een belangrijke rol bij de nieuwe 'spelregels vastgoed'. Deze spelregels zijn een eerste uitwerking van de Stedelijke Vastgoedstrategie (hoofdstuk 4). Zodat een ieder die wat wil met ons gemeentelijk vastgoed (en gronden) volgens dezelfde principes beschouwd wordt. Voor de zomer zal deel 2 'Verkoopstrategie' en deel 3 'Omgang met leegstand' aan het College worden voorgelegd. Bij het opstellen van de verkoopstrategie zal gebruik worden gemaakt van adviezen van externen om tot een geoptimaliseerde verkoopopbrengst te komen. In de nota over leegstand zal onder andere aandacht worden besteed aan de mogelijkheden van tijdelijke verhuur en buurtinitiatieven tegen een passende huurprijs. Ook volgt een nader uitgewerkt beleid voor de Kroonjuwelen.

2. Eigenaren vastgoedportefeuille per 1 januari 2015

Bij de uitwerking van het plan Organisatie Ontwikkeling is overeengekomen dat niet al het vastgoed van de gemeente bij aanvang in de portefeuille van Gemeentelijk Vastgoed wordt opgenomen. Wel is besloten dat de nu uitgezonderde onderdelen in een later stadium (2016-2017) alsnog bij Gemeentelijk Vastgoed worden ondergebracht. Uitgezonderd zijn op dit moment:

a. Onderwijsgebouwen

De onderwijsgebouwen van zowel basis- als middelbare scholen zijn ondergebracht bij de RVE Onderwijs. Dit vanwege ingewikkelde Rijksregelgeving en de bijzondere positie van schoolbesturen ten aanzien van het eigendom van schoolgebouwen. Een groot deel van de basisscholen die nu nog in eigendom van de Gemeente zijn, moet nog in juridisch eigendom worden overgedragen aan de desbetreffende schoolbesturen. Zodra duidelijk is welke scholen in eigendom bij de gemeente achterblijven, is het zinvol deze gebouwen bij Gemeentelijk Vastgoed onder te brengen. Onderwijs en Gemeentelijk Vastgoed ontwikkelen samen een strategie hoe om te gaan met de behoefte van Onderwijs om leegstaande scholen te reserveren voor capaciteitsvragen later in de tijd.

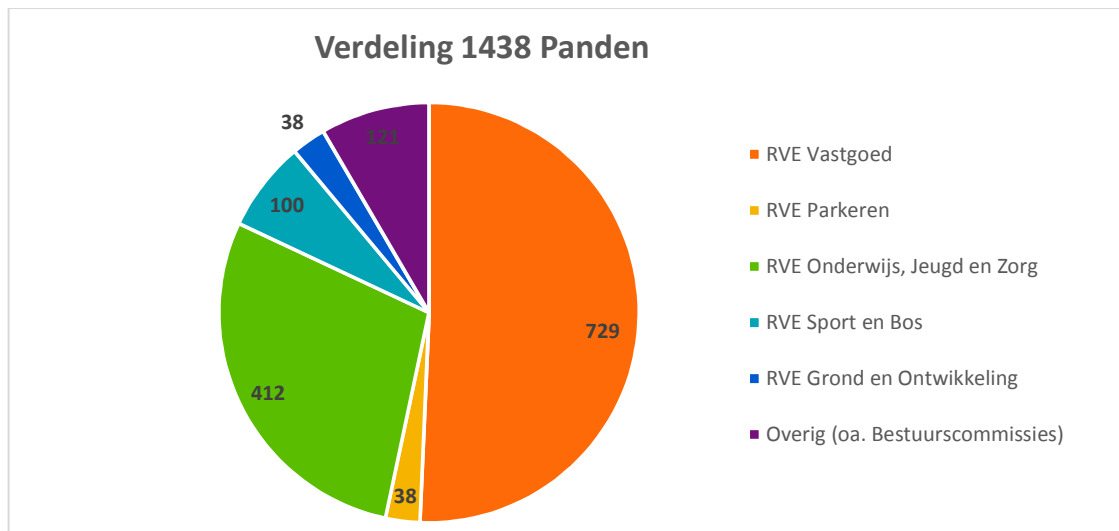
b. Publieke parkeergarages

Garages die bestemd zijn voor het openbaar parkeren zijn voorlopig ondergebracht bij de RVE Parkeren. Het is de bedoeling dat de RVE Parkeren eerst in het kader van een gemeentelijk parkeerbeleid een optimalisering doorvoert, waarna de overgebleven parkeergebouwen worden ondergebracht bij Gemeentelijk Vastgoed. Garages ten behoeve van bewoners zijn wel reeds bij Gemeentelijk Vastgoed ondergebracht.

c. Sport & Recreatie

Gezien de onduidelijkheid rond de organisatie van Sport & Recreatie (namelijk onderbrengen bij de bestuurscommissies dan wel de RVE Sport) is besloten het met sport en recreatie samenhangende vastgoed voorlopig te laten bij de huidige eigenaren (90% bestuurscommissies). Verwacht wordt dat de overdracht van het betreffende vastgoed naar Gemeentelijk Vastgoed zal starten rond 1 juli 2015.

Het bovenstaande betekent dat Gemeentelijk Vastgoed per 1 januari 2015 ongeveer 50% van het gemeentelijk vastgoed zal gaan beheren. De pandenverdeling ziet er als volgt uit:



Op 1 januari 2015 bestaat de vastgoedportefeuille van het Gemeentelijk Vastgoed uit ongeveer 730 panden met circa 1775 verhuurbare eenheden met zeer uiteenlopende grootte, omvang, ligging en functie. De portefeuille is verdeeld in een drietal functionele categorieën:

Gemeentelijke huisvesting

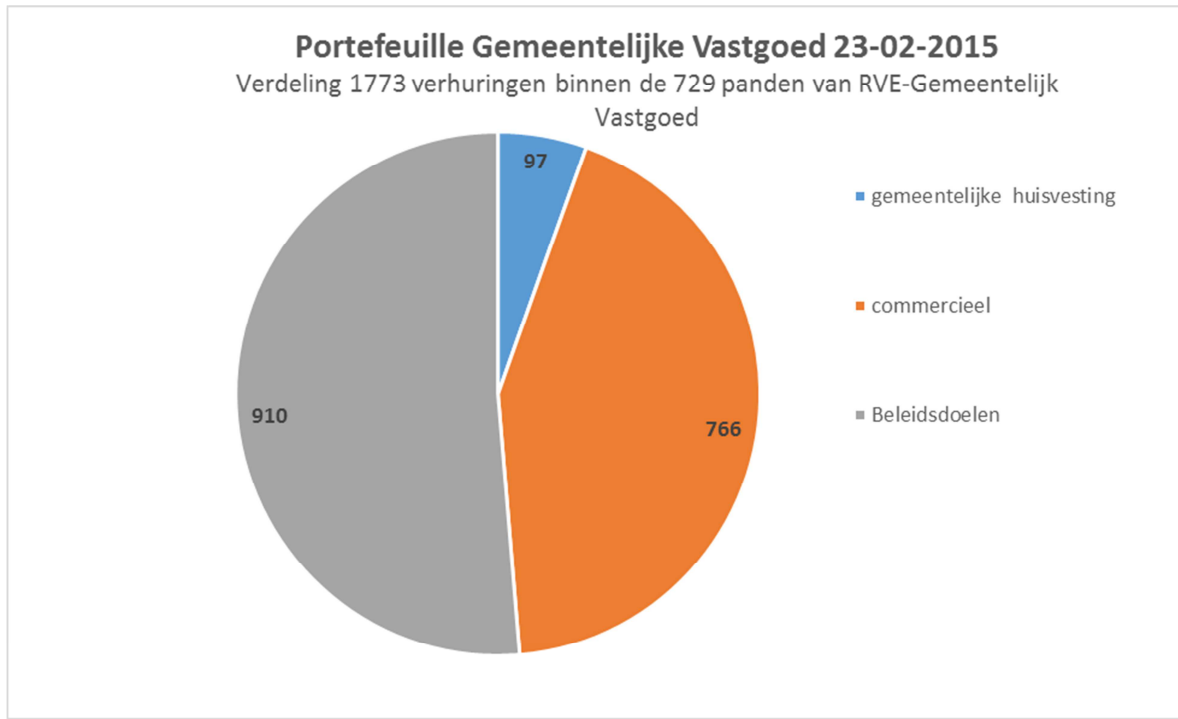
Alle kantoren die zowel door centrale RVE's als door de bestuurscommissies in gebruik zijn ten behoeve van huisvesting van ambtenaren en bestuur. Naast kantoren heeft de gemeente tal van werven, bijzondere huisvesting en kleinere wijkposten. Op dit moment zijn deze meestal in gebruik bij organisatie onderdelen van de bestuurscommissies. In de loop van 2015 zal gekeken worden of ook hier via efficiënter gebruik bezuinigen/afstoten mogelijk is.

Vastgoed dat een beleidsdoel dient

Het gaat hier om vastgoed dat door derden wordt gehuurd van de gemeente ten behoeve van politiek gewenste doeleinden (buurthuizen, ouder-kindcentra etc.). Het gaat echter ook om hele grote cultuurpanden zoals het Stedelijk Museum en het Muziekgebouw aan 't IJ. In het volgende hoofdstuk is uitgewerkt welke beleidsdoelen nu gehanteerd worden.

Commercieel vastgoed

Als laatste grote categorie wordt onderscheiden het commercieel vastgoed. Dit betreft vastgoed dat de gemeente in bezit heeft en verhuurt aan particulieren en bedrijven. Het gaat hierbij om vastgoed met diverse gebruiksfuncties zoals: winkelruimten, bedrijfsruimten, kantoren, woningen, en atelierruimtes. Dit vastgoed wordt vaak tegen marktconforme huurprijzen verhuurd.



Baten en Lasten

Lasten

Voor zover nu kan worden overzien (d.d. 23-2-2015) bedragen de totale exploitatielasten per jaar voor de vastgoedportefeuille van Gemeentelijk Vastgoed ongeveer € 126 miljoen, verdeeld over de volgende kosten:

Kapitaallasten: € 51 miljoen

Op basis van de boekwaarden en afschrijftermijnen wordt er ieder jaar op het vastgoed afgeschreven en rente betaald. De verrekening vindt aan het eind van het jaar plaats met DMC.

Onderhoudskosten: € 24 miljoen

De onderhoudskosten zijn opgenomen zoals ze door de huidige gemeentelijke eigenaren zijn opgegeven. Het betreft hier het dagelijks onderhoud, correctief onderhoud en groot onderhoud o.b.v. meerjarige onderhoudsplannen. Daar waar de latende organisaties geen onderhoudskosten konden opgeven hebben wij gebruik gemaakt van een normering op basis van landelijke cijfers en eigen ervaring

Energiekosten: € 7 miljoen

Dit zijn de energiekosten die bij de gemeentelijk huisvesting gemaakt worden.

Belasting en heffingen: € 3 miljoen

Het betreft hier o.a. de gemeentelijke onroerende zaakbelasting, die worden berekend op basis van de WOZ-waarde van de panden en zakelijke lasten van Waterschappen en/of Waternet. Daar waar geen belasting is opgegeven door de latende organisaties is het tarief genormeerd.

Verzekeringen: € 2 miljoen

Alle gemeentelijke panden dienen verzekerd te zijn tegen herbouwwaarde. Daar waar de latende organisaties dit niet hebben opgegeven, is uitgegaan van een genormeerde premie.

Huurlasten: € 18 miljoen

Naast het hebben van kantoorpanden in eigendom, huurt de gemeente ook een aanzienlijk vloeroppervlak aan op de commerciële markt (o.a. de kantoorgebouwen aan de Jodenbreestraat 25, Weesperstraat 432 etc.). Veel van deze huurpanden hebben een langjarig huurcontract waarover de afgelopen jaren is heronderhandeld om te komen tot het huidige marktconforme huurprijsniveau.

Apparaatskosten: € 21 miljoen

De totale organisatiekosten van Gemeentelijk Vastgoed worden op dit moment geschat op € 21 miljoen.

Verdeling lasten portefeuille Gemeentelijk Vastgoed

Categorie	in miljoenen euro's
Kapitaallasten	51
Onderhoudskosten	24
Energiekosten	7
Belasting en heffingen	3
Verzekeringen	2
Huurlasten	18
Apparaatskosten	21
Totaal lasten	126

Baten

De nu bekende baten van Gemeentelijk Vastgoed uit verhuringen en ingebruikgevingen van het vastgoed worden op dit moment geschat op € 114 miljoen. Het gaat om € 73 miljoen voor de doorbelasting van gemeentelijke huisvesting aan RVE's en bestuurscommissies. Verhuringen aan derden brengt € 41 miljoen op, waarvan € 26 miljoen uit verhuringen aan beleidsdoelen en € 15 miljoen uit commerciële verhuur.

Het merendeel van de verhuurbare eenheden, circa 910, wordt verhuurd ten behoeve van beleidsdoelen. Een niet onaanzienlijk deel echter, circa 720 verhuurbare eenheden, hebben een commerciële bestemming. De gemeentelijke huisvesting betreft circa 97 verhuurbare eenheden. In deze laatste categorie gaat echter wel het meeste geld om. De lasten liggen op 73 miljoen, die kostendekkend doorberekend worden aan bestuurscommissies en RVE's. De beleidsdoelen portefeuille lijdt een verlies van € 11 miljoen en ook op het commerciële deel van de portefeuille wordt momenteel een verlies geleden van € 1 miljoen.

Financieel resultaat portefeuille Gemeentelijk Vastgoed

	Gemeentelijke Huisvesting	Beleidsdoelen	Commercieel	Totaal
Baten	€ 73	€ 26	€ 15	€ 114
Lasten	€ 73	€ 37	€ 16	€ 126
Financieel resultaat	€ 0	€ -11	€ -1	€ -12

Het huidig geschatte tekort op de vastgoedexploitatie wordt ten laste gebracht van de algemene dienst en niet ten laste van beleidsbudgetten. Daarbij zal rekening worden gehouden met de niet ingecalculerde BTW. Op welke wijze dit plaatsvindt, zal middels een beleidsinhoudelijk voorstel bij de 8-maandsrapportage 2015 bestuurlijk geagendeerd worden. Tevens wordt beoordeeld of sprake is van een duurzame waardevermindering conform de Beleidsnota activeren, waarderen en afschrijven 2014.

Beleidsdoelen van de stad

De gemeente Amsterdam ziet het bezit en beheer van vastgoed niet als doel op zich, maar als een middel om haar beleidsdoelen te ondersteunen. Huurders die een bijdrage leveren aan het verwezenlijken van de beleidsdoelen worden voorzien van passende huisvesting. Alle verhuringen worden regelmatig beoordeeld, zodat kan worden vastgesteld of de betreffende huurder nog steeds het gewenste doel dient. Het indelen in categorieën vindt plaats op het niveau van de verhuring (verhuurbare eenheid), dus niet op pandniveau. In een pand kunnen namelijk ruimtes verhuurd worden aan meerdere categorieën.

In Amsterdam wordt er op een breed scala aan onderwerpen beleid ontwikkeld. Iets is een beleidsdoel als het gesteund wordt door een besluit van het College of de Gemeenteraad en/of subsidie verstrekt wordt. Het is echter niet zo dat alle beleid ondersteuning behoeft op huisvestingsgebied. Wanneer geen van de beleidsdoelen van toepassing is, wordt de verhuring in de categorie 'geen doel' opgenomen en als commercieel beschouwd. Het betreffen functies die niet (meer) worden ondersteund op het gebied van huisvesting.

In ieder geval worden commerciële verhuringen zoals winkels, kantoren en horeca die geen specifiek economisch beleid ondersteunen, niet als beleidsdoel gezien. Religie en/of levensbeschouwing mag geen beleidsdoel zijn in verband met de scheiding kerk en staat. En er zijn panden die vroeger beleidsdoel zijn geweest, maar dat nu niet meer zijn. Te denken valt aan woningen, hier had de gemeente Amsterdam ooit een Woningbedrijf voor. Deze deelpartefeuille is echter verkocht aan woningcorporaties. Op dit moment zitten er nog steeds woningen in de portefeuille, vaak vanuit een strategisch oogpunt aangekocht of deden ooit dienst als dienstwoning bij scholen of terreinen (bijvoorbeeld schoolwerktuinen, sportvelden). Voor al deze categorieën die niet tot de beleidsdoelen van de Gemeente Amsterdam meer gerekend worden, zal overwogen worden om ze af te stoten. In de nog op te stellen Verkoopstrategie zal hier nader op worden ingegaan.

Op dit moment worden de volgende negen beleidsdoelen primair ondersteund in hun huisvestingsvraag. Het is geen limitatieve lijst, de lijst zal in de loop der tijd ook aan verandering onderhevig zijn, afhankelijk van besluitvorming door het College.

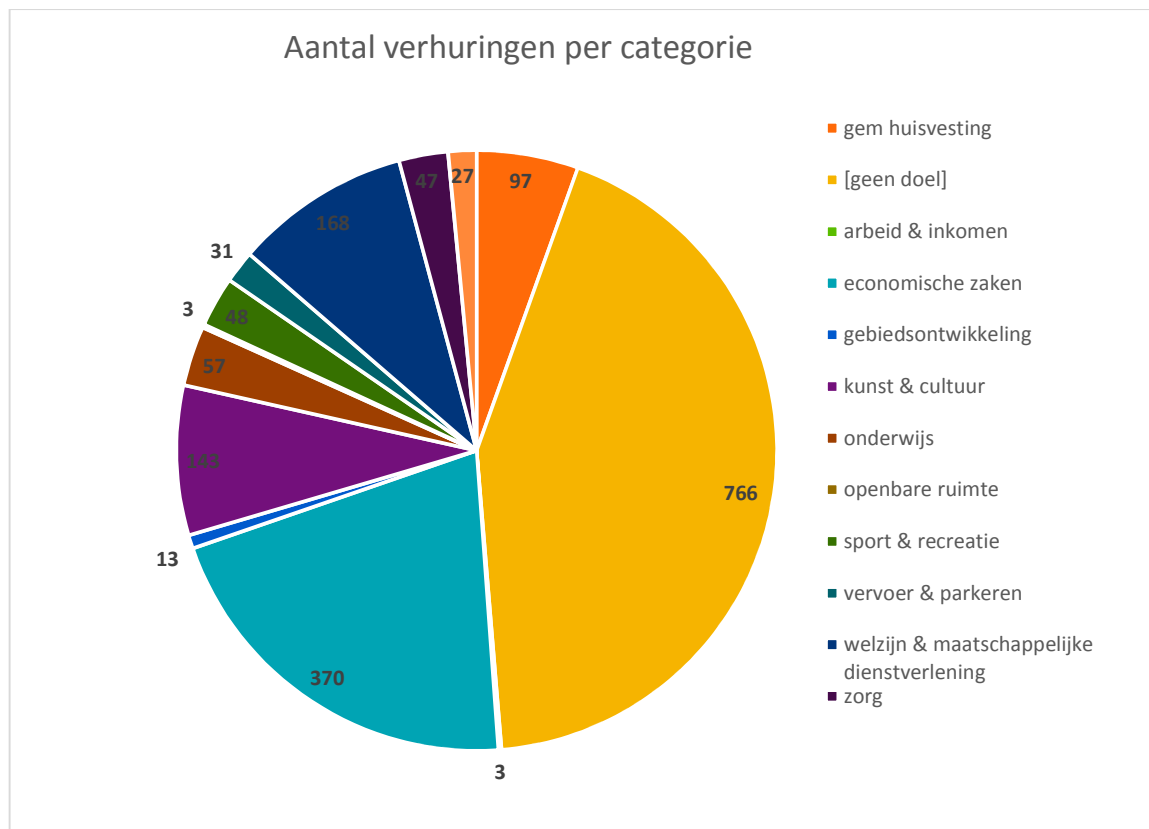
Beleidsdoel	Definitie	Voorbeelden
Economische zaken	Huisvesting van (commerciële) functies die specifiek economisch beleid ondersteunen.	Startende ondernemers, broedplaatsen, wijkondernemingen, etc.
Gebiedsontwikkeling	Strategische bezit met het doel deze (op termijn) in te zetten in een ontwikkeling ten behoeve van de ruimtelijke ordening. De huidige activiteit is geen reden om het in bezit te hebben of krijgen.	Aankopen van objecten om een nieuwe wijk te ontwikkelen, aankopen van objecten om ongewenste functies te beëindigen etc.

Gemeentelijke huisvesting	Huisvesting van de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie.	Stadhuis, stadsdeelkantoren, overige ambtelijke kantoren, gemeentewerven, stadsloketten, arbeidsbemiddeling, etc.
Kunst en Cultuur	Huisvesting van het deel van de Kunst en Cultuursector dat volgens de gemeente bijdraagt aan het beleid op dat gebied en ondersteuning nodig heeft.	Musea, theater, CAWA-kunstenaarsateliers,, bibliotheken, bijzonder cultureel erfgoed etc.
Onderwijs	Gebouwen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs in bezit van de gemeente.	Basisscholen, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs, bijzonder onderwijs, multifunctionele (onderwijs-)accommodaties, gymzalen, peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang etc.
Sport en Recreatie	Huisvesting van sport en recreatie voor zover de gemeente daar een bijdrage aan levert.	Zwembaden, clubhuizen, verenigingsgebouwen (eventueel ook in recreatieve sfeer), speeltuinen, sportvelden, gymzalen, sportcomplexen etc.
Vervoer en parkeren	Ondersteuning van het parkeer- en openbare ruimtebeleid om auto's zo veel mogelijk buiten de openbare ruimte te parkeren. Door het verplaatsen van parkeerplekken van straat naar garage, het faciliteren van P+R en fietsparkeren.	Parkeergarages en parkeerterreinen buiten de openbare ruimte voor vergunninghouders en/of betalende bezoekers, etc.
Welzijn en maatschappelijke dienstverlening	Huisvesting van maatschappelijke partners op het gebied van participatie, jeugd, leefbaarheid, diversiteit, veiligheid en welzijnswerk.	Welzijnswerk, jongerencentra, buurtcentra, buitenschoolse opvang, reïntegratieprojecten, opvang dak- en thuislozen etc.
Zorg	Huisvesting van maatschappelijke partners op het gebied van geestelijke of lichamelijke gezondheidszorg, maatschappelijke opvang en ondersteuning.	Medische zorg, ouderkindcentra (OKC), geïntegreerde voorzieningen, verslavingszorg etc.

Er bestaan ook mengvormen van bovenstaande categorieën. Ondernemers in de kinderopvangbranche zijn bijvoorbeeld huurders met een winstoogmerk, maar kunnen wel tevens voldoen aan beleid om deze voorziening te behouden in een wijk. Broedplaatsen zijn combinaties van kunstenaarsateliers met, voornamelijk, creatieve bedrijven. Hier is dus sprake van combinaties van huurders met en zonder beleidsdoel. Hetzelfde geldt voor buurtinitiatieven, wijkondernemingen, multifunctionele accommodaties enzovoort. Hoe er met soortgelijke mengvormen wordt omgegaan, zal vanwege het vaak unieke karakter per geval moeten worden beoordeeld. Daar waar sprake is van combinaties met commerciële huurders zal in ieder geval voor dat deel een marktconforme huur moeten gelden zodat er geen sprake is van ongewenste staatssteun.

Overzicht aantal verhuringen en oppervlakte per beleidsdoel Portefeuille Gemeentelijk Vastgoed (peildatum 23-02-2015)

Doelen	Aantal verhuringen	Aantal (%)	VVO (m2)	VVO (%)
gemeentelijke huisvesting	97	5%	354.062	37%
commercieel	766	43%	227.482	24%
arbeid & inkomen	3	0%	10.317	1%
economische zaken	370	21%	34.259	4%
gebiedsontwikkeling	13	1%	6.632	1%
kunst & cultuur	143	8%	166.622	17%
onderwijs	57	3%	39.581	4%
openbare ruimte	3	0%	194	0%
sport & recreatie	48	3%	18.048	2%
vervoer & parkeren	31	2%	8.432	1%
welzijn & maatschappelijke dienstverl	168	9%	56.477	6%
zorg	47	3%	12.769	1%
overig	27	2%	18.522	2%
Totaal	1773	100%	953.397	100%



3. Uitwerking Stedelijke Vastgoedstrategie

In vergelijking met particuliere portefeuilles is er sprake van een grote diversiteit binnen de gemeentelijke portefeuille. De objecten vormen een caleidoscoop van de geschiedenis van de gemeente Amsterdam en de verschillende beleidsuitgangspunten die in de loop der jaren in praktijk zijn gebracht. Er is voornamelijk geen eenduidigheid binnen het vastgoedbeleid. Zo bestaan er grote verschillen op het gebied van huurprijsbeleid, het definiëren van doelgroepen, commerciële of maatschappelijke gebruikers en het toewijzingsbeleid. Ook werden er verschillende keuzes gemaakt ten aanzien van activeren, waarderen en afschrijven, het toerekenen van eigen apparaatskosten en het vastleggen van meerjarige verplichtingen rond onderhoud etc. Opvallend is ook dat er verschillend werd gedacht over vastgoed als subsidie instrument voor de activiteiten die er in plaats vinden. Veel van de bestaande verschillen zijn historisch verklaarbaar vanuit de beleidskeuzes die op centraal en decentraal niveau zijn gemaakt.

De Stedelijke Vastgoedstrategie is door het vorige college op 25 januari 2014 vastgesteld en in maart 2014 ter kennisname besproken in een gezamenlijke commissievergadering stadstadsdelen. De Stedelijke Vastgoedstrategie gaat er van uit dat de gemeente in principe alleen vastgoed in bezit heeft ter ondersteuning van gemeentelijke beleidsdoelen en niet voor commerciële doeleinden. De volledige portefeuille zal daarom op regelmatige basis moeten worden beoordeeld op nut en noodzaak. Omdat geen pand gelijk is, vereist dit een zorgvuldig afwegingsproces dat nog nader wordt uitgewerkt. Daarnaast zullen subsidiestromen en de exploitatiekosten van het vastgoed worden ontvocht, om de daadwerkelijke kosten voor maatschappelijke activiteiten en de huisvesting helder en inzichtelijk te maken.

Tallose gesprekken, discussies en intensieve heidagen met bestuurders, ambtenaren en vastgoedprofessionals hebben geleid tot de onderstaande algemene strategische uitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoed:

1. *Alle bezit is tijdelijk.*
Het vastgoed dat geen beleidsdoel dient, kan in principe worden afgestoten.
2. *Er zijn altijd kroonjuwelen.*
Markante objecten waar de stad trots op is en waarvan van de overheid wordt verwacht dat deze met zorg worden onderhouden.
3. *De vraag is leidend, niet het aanbod.*
Nieuw vastgoed wordt alleen aangekocht of -gehuurd op basis van beleidsvragen en -doelstellingen. De paradox om enerzijds zoveel mogelijk huisvesting over te laten aan de markt en anderzijds (dure) leegstand in de eigen portefeuille voorkomen, moet samen opgelost worden.
4. *Vastgoed wordt minimaal kostendekkend verhuurd.*
Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de huisvesting van (maatschappelijke) activiteiten daadwerkelijk kost. Er wordt een eenduidige formule voor het bepalen van de kostprijsdekkende huur van objecten opgesteld en vastgesteld door het College. Er zal een herallocatie van middelen op de begroting moeten plaatsvinden.
5. *Leegstand wordt tot normale frictie (5%) beperkt.*
Beperking van leegstand is een belangrijke opgave voor de bedrijfsvoering. Tegelijkertijd is leegstand heel gebruikelijk om verhuizingen en aanpassingen mogelijk te maken.

6. *Panden in eigendom van de gemeente voldoen waar mogelijk aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en kwaliteitseisen.*

Uitgangspunt bij het verduurzamen van het gemeentelijk bezit is dat de maatregelen zich terug verdienen, tenzij er sprake is van expliciete subsidiëring om het gewenste resultaat te behalen.

Deze strategische uitgangspunten uit de Stedelijke Vastgoedstrategie van januari 2014 zijn inmiddels leidend voor de omgang met gemeentelijk vastgoed en worden in het volgende hoofdstuk verder uitgewerkt. Voor alle activiteiten die te maken hebben met het dynamisch beheer van de vastgoedportefeuille worden 'spelregels' voorgesteld. Zodat een ieder die wat wil met ons gemeentelijk vastgoed (en gronden) volgens dezelfde principes beschouwd wordt. Later zal ook een verkoopstrategie en de omgang met leegstand aan U worden voorgelegd.

4. Spelregels

Alle bezit is tijdelijk

Gemeentelijk vastgoed is faciliterend aan de beleidsdoelstellingen van de stad. Daar waar het vastgoed (of grond) geen beleidsdoel meer dient, kan het worden verkocht. Een object dat leeg komt en in principe niet meer nodig is voor de huidige functie, wordt langs twee sporen onderzocht.

Het eerste spoor verkent of het object nog een beleidsdoel kan dienen en dus behouden dient te worden in de vastgoedportefeuille van Amsterdam. Via de sectorplannen van de beleidsRVE's en de gebiedsagenda's van de bestuurscommissies wordt duidelijk waar de ruimtebehoefte ligt. Ook particulieren komen met ideeën en initiatieven voor het gemeentelijk vastgoed (en gronden). De stadsloods heeft deze vraag in beeld. Gemeentelijk Vastgoed overlegt met de bestuurscommissie welke functie(s) voor dit object passen binnen het gebied en de gebiedsagenda ondersteunen. Zij zal beleidsRVE's, de stadsloods en de bestuurscommissie vragen naar potentiële kandidaten voor de verhuur. Uitgangspunt is dat minimaal de kostprijsdekkende huur opgebracht moet kunnen worden, eventueel door een subjectsubsidie van de huurder door de bestuurscommissie of een beleidsRVE.

Het tweede spoor verkent een eventuele verkoop. De huidige boekwaarde is bekend en er zal een taxatie gemaakt worden van de marktwaarde. Ook zal een inschatting gemaakt worden van de courantheid van het object en bijpassende verkoopstrategie. Ook bij verkoop kan een beleidsdoel gediend worden. Als dit leidt tot een lagere verkoopwaarde dan de getaxeerde marktwaarde op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt het verschil ten laste gebracht van het betreffende beleidsveld. Verdere uitwerking vindt plaats in deel 2 'Verkoopstrategie'.

Over de uitkomst van beide sporen wordt door Gemeentelijk Vastgoed een advies voor de wethouder Vastgoed opgesteld. Ook mogelijke alternatieven worden aangedragen. De wethouder Vastgoed, dan wel het college indien meerdere belangen in het geding zijn, neemt uiteindelijk het besluit over de toekomst van het object: verkoop of verhuur.

Het strategische uitgangspunt **alle bezit is tijdelijk** levert de volgende spelregels op:

1. Bij het vrijkomen van een object wordt altijd onderzocht of het object nog een beleidsdoel kan dienen en voor de portefeuille behouden blijft of verkocht kan worden.
2. Van de objecten die niet meer nodig zijn in hun huidige functie wordt zowel een mogelijke verkoop als verhuur verkend.
3. Een verhuring dient altijd een beleidsdoel.
4. Verkoop moet in principe bijdragen aan de vermindering van de schuld van Amsterdam. Wel kan een beleidsdoel gediend worden. Als dit leidt tot een lagere verkoopwaarde dan de getaxeerde marktwaarde op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt het verschil ten laste gebracht van het betreffende beleidsveld.
5. De bestuurscommissie, de stadsloods en beleidsRVE 's kunnen potentiële huurders voordragen.

6. Het besluit over een verkoop of verhuur wordt genomen door de wethouder Vastgoed of het college van Burgemeester en Wethouders.

Vastgoed wordt minimaal kostendekkend verhuurd

Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de huisvesting van (maatschappelijke) activiteiten daadwerkelijk kost en wordt verborgen subsidiëring via de vastgoedexploitatie voorkomen. Daar waar de huurder een commerciële instelling/bedrijf betreft, wordt altijd een marktconforme huur in rekening gebracht.

Huren worden in het vastgoed (zijnde niet-woningen) bijna altijd uitgedrukt in de huurprijs per m² VVO per jaar. Er zijn verschillende typen huurberekeningen:

Kostprijsdekkende huur

Deze huurberekening gaat er vanuit dat alle kosten die met de exploitatie van een object samenhangen en voor de eigenaar zijn, worden doorberekend aan de huurder. Het gaat hier om kapitaalslasten (rente en afschrijving), onderhoud, verzekeringen, belastingen, beheerkosten, derving voor leegstand en derving voor dubieuze debiteuren. Huren op deze basis berekend, dekken in principe de kosten van Gemeentelijk Vastgoed voor dat speciale object. Er is noch sprake van verlies, noch van winst.

In de bijlage wordt aangegeven welke formule gehanteerd wordt en met welke uitgangspunten. Deze formule is toepasbaar op ieder object.

Markthuur

De markthuur van een object wordt bepaald aan de hand van het huurniveau van vergelijkbare particuliere objecten in de omgeving. De makelaars van Gemeentelijk Vastgoed kunnen deze bepalen.

Doelgroepenhuur

In het verleden is voor bepaalde maatschappelijke huurders door zowel centrale beleidsdiensten als de stadsdelen een doelgroepenhuur afgesproken. Deze doelgroepshuren zijn overigens niet in alle stadsdelen gelijk en gelden per doelgroep, ongeacht de feitelijke kosten of locatie van het gehuurde object. Een voorbeeld hiervan zijn broedplaatshuren die in de hele stad zijn afgegrensd op een huurniveau van rond de € 50 per m². Doelgroepshuren werden ook gebruikt om bij nieuwbouw door o.a. corporaties om de onrendabele top op de exploitatie te kunnen subsidiëren.

Feitelijke huur

Dit is de actuele huur die de huurder betaalt op basis van een huurcontract.

Het zal duidelijk zijn dat de verschillende huurprijsberekeningen tot zeer verschillende huren kunnen leiden. Het ijkpunt voor Gemeentelijk Vastgoed is de kostprijs huur, om tot een dekkende exploitatie te komen. Door velen wordt de markthuur wel als bovengrens van het huurniveau beschouwd. Immers, bij een hogere vraaghuur heeft de huurder de keuze uit objecten met een

lagere huur in de directe omgeving. De feitelijke huur is in het verleden nogal eens politiek bepaald voor specifiek gewenste huurders. Een lage huur leidt bijvoorbeeld tot lage subsidiekosten omdat er in feite subsidiëring plaatsvindt via het vastgoed. Zo worden er regelmatig zogenaamd leegstaande gebouwen tegen symbolische bedragen aan specifieke huurders verhuurd. Hiermee vindt verborgen subsidiëring plaats omdat uit de vastgoedexploitatie de huurder (en zijn activiteiten) wordt betaald.

Het uitgangspunt nu is minimaal de kostprijsdekkende huur per pand. Voor potentiële huurders wordt het juiste pand bij het gewenste huurniveau gezocht. Indien de huurder gewent is in een bepaald pand omdat daarmee een beleidsdoel gediend wordt, maar de minimale kostprijsdekkende huur niet kan betalen, kan vanuit de beleidsRVE of bestuurscommissie een bijdrage gegeven worden. Lopende huurcontracten die niet aan deze voorwaarde voldoen worden gerespecteerd. Bij verlenging of een nieuw contract worden de nieuwe uitgangspunten toegepast. Afwijkingen zullen altijd worden voorgelegd aan het college.

Voor elke object wordt een kostprijsberekening gemaakt. Hieruit blijkt of het object een kostprijsdekkende huur kent. Als blijkt dat voor een object geen kostendekkende huur wordt betaald, zal het verschil tussen de betaalde huur en de kostprijsuur op enig moment ten laste moeten komen het betreffende programma/programma onderdeel/product in de begroting. Het huidig geschatte tekort op de vastgoedexploitatie wordt ten laste gebracht van de algemene dienst en niet ten laste van beleidsbudgetten. Daarbij zal rekening worden gehouden met de niet ingecalculerde BTW. Op welke wijze dit plaatsvindt, zal middels een beleidsinhoudelijk voorstel bij de 8-maandsrapportage 2015 bestuurlijk geagendeerd worden. Tevens wordt beoordeeld of sprake is van een duurzame waardevermindering conform de Beleidsnota activeren, waarderen en afschrijven 2014. Bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten hanteert Gemeentelijk Vastgoed minimaal een kostprijsdekkende huur.

Een situatie die ook voorkomt binnen de portefeuille, is die waarbij de kostprijsuur (ver) boven de markthuurligt, bijvoorbeeld in de kantorenmarkt. Een voorbeeld hiervan is het voormalig stadsdeelkantoor Slotervaart aan de Pieter Calandlaan. Een pand van 7 jaar oud wat door de reorganisatie vrij is gekomen en niet meer nodig is voor de gemeentelijke huisvesting. De kostprijsdekkende huur die Gemeentelijk Vastgoed zou moeten vragen, ligt hoger dan kantoorpanden in de omgeving. Ook is verkoop lastig omdat de marktwaarde lager ligt dan de boekwaarde. De enige mogelijkheid om hier tot een gezonde exploitatie te komen, ligt in het afboeken van de boekwaarde en in enig jaar het boekverlies te nemen.

Het strategisch uitgangspunt **vastgoed wordt minimaal kostendekkend verhuurd** levert de volgende spelregels op:

7. Gemeentelijk Vastgoed ontvangt minimaal de kostprijsdekkende huur.
8. De kostprijsdekkende huur wordt per object vastgesteld volgens de formule in de bijlage.
9. Eventuele subsidiëring van de huurder geschiedt via een subjectsubsidie, gegeven door

een beleidsRVE, bestuurscommissie of derden.

10. Een marktconforme huur wordt door de panden in de omgeving bepaald. Deze kan worden vastgesteld door de makelaars van Gemeentelijk Vastgoed.
11. Als de kostprijsdekkende huur boven de markthuur ligt, wordt de positie van het object heroverwogen.

Leegstand wordt tot normale frictie (5%) beperkt

Beperking van leegstand is een belangrijke opgave voor de bedrijfsvoering. Tegelijkertijd is leegstand heel gebruikelijk om verhuizingen en aanpassingen mogelijk te maken. Leegstand moet zoveel mogelijk worden voorkomen, zij levert een negatief rendement op en kan een negatief effect hebben op een buurt. Een benchmark van andere gemeenten laat zien dat een leegstand van 5% gebruikelijk is. In de portefeuille van Gemeentelijk Vastgoed in Amsterdam staat 4% van het verhuurbare vloeroppervlak leeg. Nog eens 2% wordt tijdelijk gevuld met andere functies. Onder leegstand wordt verstaan objecten waar geen langlopend huurcontract voor is afgesloten.

Voor een gebouw dat leeg komt te staan wordt onderzocht of de verhuur wordt voortgezet of dat het verkocht gaat worden (zie spelregels 'alle bezit is tijdelijk'). In beide gevallen is mogelijk dat er tijdelijk leegstand ontstaat. Bij voortzetting van de verhuur bijvoorbeeld omdat de potentiële huurder het gebouw niet direct kan betrekken. Bij verkoop omdat er sprake kan zijn van een lange doorlooptijd of omdat de vigerende bestemming moet worden herzien. In beide gevallen is het mogelijk om het desbetreffende gebouw tijdelijk te verhuren.

Bij verwachte leegstand *korter dan een jaar* is er sprake van *leegstandsbeheer*. Het pand kan tijdelijk gevuld worden met functies die de levendigheid van de buurt behouden, maar wel zodanig dat binnen twee maanden het pand weer leeg opgeleverd kan worden voor de nieuwe huurder of koper. Om te voorkomen dat er ontruimingsproblemen ontstaan of omdat er onoordeelkundig gebruik wordt gemaakt van het gebouw, worden deze contracten, zoveel mogelijk, afgesloten met professionele organisaties die hierin gespecialiseerd zijn. Met deze organisaties kunnen, indien gewenst, dan afspraken worden gemaakt om bewonersinitiatieven in het gebouw te faciliteren. Dit om te voorkomen dat de gemeente na afloop van het beheer weer kosten moet maken om het gebouw in de gewenste staat terug te brengen.

Het is mogelijk dat een pand, voorzienbaar, langer dan een jaar leeg staat. Bijvoorbeeld omdat het in een ontwikkelingsgebied ligt, over een bepaalde termijn gesloopt gaat worden en dus vanuit strategisch oogpunt niet verkocht kan worden. Of er loopt een bestemmingsplanprocedure die nog enige tijd in beslag neemt of er zijn transformatieplannen voor het gebouw. Ook zullen sommige beleidsRVE's behoefte hebben aan het aanhouden van een strategische voorraad. Bijvoorbeeld Onderwijs heeft behoefte om leegstaande scholen te reserveren voor capaciteitsvragen later in de tijd. Onderwijs en Gemeentelijk Vastgoed zullen hier samen een strategie voor ontwikkelen.

Bij deze, voorzienbare, leegstand die *langer dan een jaar* duurt, is er sprake van *tijdelijke verhuur*. Ook hier worden professionele organisaties ingezet om voor enige jaren een goede bestemming

aan het pand te geven. Bijvoorbeeld een broedplaats, bedrijfsverzamelgebouw voor zzp-ers, wijkonderneming etc. Hiermee wordt ruimte gegeven aan startups, innovatieve ondernemers en maatschappelijke initiatieven.

De ervaring is inmiddels dat tijdelijke gebruikers hebben bijgedragen aan de aantrekkelijkheid en kracht van Amsterdam als culturele hoofdstad en economische motor van Nederland en aan de leefbaarheid van verschillende buurten. De stad bruist mede door deze tijdelijke gebruikers. Bij leegstandsbeheer zal de invulling en de te betalen huurprijs altijd maatwerk zijn. De te betalen huurprijs is afhankelijk van de bestemming, de staat van het gebouw, de inhoud en duur van de huurovereenkomst. In deel 3 'Omgang met leegstand zal onder andere aandacht worden besteed aan de mogelijkheden van tijdelijke verhuur en buurtinitiatieven tegen een passende huurprijs.

Het strategisch uitgangspunt **leegstand wordt tot normale frictie (5%) beperkt** leidt tot de volgende spelregels:

12. Leegstand moet zoveel mogelijk worden voorkomen en is altijd tijdelijk.
13. Bij leegstand korter dan een jaar is sprake van leegstandsbeheer. Bij voorzienbare leegstand langer dan een jaar is tijdelijke verhuur mogelijk..
14. De te betalen huurprijs is afhankelijk van bestemming, staat van het gebouw en de inhoud en duur van de huurovereenkomst.
15. Contracten voor leegstandsbeheer en tijdelijke verhuur worden, zoveel mogelijk, afgesloten met professionele organisaties. Hiermee wordt de levendigheid in de buurt gewaarborgd en kunnen, indien gewenst, afspraken worden gemaakt om bewonersinitiatieven te faciliteren.

De vraag is leidend, niet het aanbod

Nieuw vastgoed wordt alleen aangekocht of gehuurd op basis van beleidsvragen en -doelstellingen. Er worden geen commerciële belangen gediend, dus geen strategische aankopen gedaan die de portefeuille alleen financieel versterken. Er moet altijd een beleidsvraag aan ten grondslag liggen. Bijvoorbeeld de aankoop van panden in het project 1012, deze aankopen zijn bedoeld om de prostitutie te verminderen.

De nadruk ligt op verkoop van vastgoed om aan de bestuursopdracht om de schuld van Amsterdam met 250 miljoen te verminderen te kunnen voldoen.

Dit betekent dat investeringen in nieuwbouw of aankopen in de bestaande bouw kritisch worden beoordeeld. Deze vermeerderen immers weer de schuld.

In sommige gevallen is nieuwbouw echter de enige optie. Het gaat bijvoorbeeld om nieuwbouw in een te ontwikkelen gebied waar de markt (nog) niet in geïnteresseerd is of een zodanige (onrendabele) functie dat alleen de gemeente die kan bouwen, bijvoorbeeld een zwembad of theater. De toekomstige exploitatie moet altijd vanaf het begin kostendekkend zijn. Bij een onrendabele top wordt van de betreffende beleidsrve waarvoor gebouwd of aangekocht is jaarlijks

een bijdrage ineens bij aanvang (nieuwbouw) of een bijdrage aan het exploitatietekort verwacht (aankoop).

Ook moet Gemeentelijk Vastgoed samen met de bestuurscommissies en de beleidsrve's de paradox oplossen om enerzijds zoveel mogelijk huisvesting over te laten aan de markt en anderzijds (dure) leegstand in de eigen portefeuille te voorkomen.

Het strategisch uitgangspunt **de vraag is leidend, niet het aanbod** levert de volgende spelregels op:

16. Nieuwbouw of aankopen dienen altijd een beleidsdoel. De vraag is niet via aanhuur in de bestaande voorraad of ontwikkeling door de markt te realiseren.
17. De toekomstige exploitatie is bij aanvang kostendekkend.
18. Bij een onrendabele top wordt jaarlijks een bijdrage aan het exploitatietekort verwacht door de betreffende beleidsrve of bestuurscommissie.

Panden in eigendom van de gemeente voldoen waar mogelijk aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en kwaliteitseisen

Uitgangspunt bij het verduurzamen van het gemeentelijk bezit is dat de maatregelen in het reguliere onderhoud zich binnen 10 jaar terug verdienen. Deze maatregelen kunnen dan uit de reguliere vastgoedexploitatie worden betaald.

Voor bijzondere maatregelen bij bijvoorbeeld groot of achterstallig onderhoud moet aparte financiering geregeld worden. Of via een apart kredietbesluit of vanuit het meerjarig onderhoudsprogramma.

Daarnaast zijn er aparte duurzaamheidsprogramma's waar specifieke maatregelen uit gesubsidieerd kunnen worden. Bijvoorbeeld voor de aanleg van groene daken zijn de Groengelden beschikbaar ter dekking.

Bij realisatie van nieuwbouw zal Gemeentelijk Vastgoed aansluiten bij het dan geldende duurzaamheidsbeleid van de Gemeente Amsterdam.

Panden die bestemd zijn om langdurig te worden geëxploiteerd, dienen te voldoen aan een minimaal kwaliteitsniveau, beschreven in NEN 2767, om op een financieel doelmatige wijze de continuïteit van het gebruik te kunnen waarborgen. Het streven is kwaliteitsniveau 3: sober en doelmatig onderhoud.

Voor sommige panden wordt bewust hier een uitzondering voor gemaakt. Bijvoorbeeld om de kostprijsdekkende huur zo laag mogelijk te houden voor broedplaatsen.

Het strategisch uitgangspunt **panden in eigendom van de gemeente voldoen waar mogelijk aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen en kwaliteitseisen** leidt tot de volgende spelregels:

19. Maatregelen ten behoeve van duurzaamheid sluiten aan bij de gemeentelijke Agenda Duurzaamheid en voldoen aan de wet Milieubeheer. De financiering om investeringen in duurzaamheid mogelijk te maken, zullen plaatsvinden binnen de nog nader vast te stellen intern gemeentelijke rekenregels.
20. Panden bedoelt voor langdurige exploitatie voldoen aan minimaal aan NEN 2767, kwaliteitsniveau 3. Voor sommige panden wordt bewust een uitzondering gemaakt.

Er zijn altijd kroonjuwelen

Dit zijn markante objecten waar de stad trots op is en die in de loop der jaren (eeuwen) in handen zijn gekomen van de overheid. Iedereen verwacht ook dat de overheid deze objecten met zorg zal onderhouden en in stand houdt voor toekomstige generaties. Bij deze objecten is de vraag naar de marktwaarde of een afweging van nut en noodzaak irrelevant. Kroonjuwelen worden door bewoners en bezoekers automatisch in verband gebracht met Amsterdam. Er is een duidelijke link met de geschiedenis van de stad en de huidige beleving van het 'product' Amsterdam. De markt is hier niet in geïnteresseerd, de opbrengsten zijn meestal niet kostendekkend.

De precieze definitie van het begrip kroonjuweel en de lijst van panden die daartoe gerekend worden, wordt nog nader uitgewerkt en vastgesteld.

Het strategisch uitgangspunt **er zijn altijd kroonjuwelen** levert de volgende spelregel op:

21. Bovenop de huurinkomsten is extra geld nodig voor het onderhoud van de kroonjuwelen. Dit is opgenomen in de begroting van Gemeentelijk Vastgoed.

Overige spelregels

Gemeentelijk Vastgoed verzorgt al het reguliere casco-beheer en onderhoud en de verhuurcontracten met huurders. Zij heeft per object een meerjarig onderhoudsplan opgesteld. Het dagelijks beheer en de programmering van de activiteiten in het pand worden overgelaten aan de gebruiker, een beleidsrve (bijvoorbeeld rve Jeugd voor de OuderKindcentra) of de bestuurscommissie (bijvoorbeeld een Huis van de Wijk).

Als er voor de gewenste huurder van het pand verbouwd moet worden, een zogenoemde gebruikersverbouwing, dan wordt deze betaald door de gebruiker zelf, een beleidsrve en/of de bestuurscommissie. Voor deze verbouwing is wel altijd toestemming nodig van de eigenaar, in casu Gemeentelijk Vastgoed.

22. Alle verhuringen en bijbehorende contracten lopen via Gemeentelijk Vastgoed.
23. Gemeentelijk Vastgoed verzorgt het eigenarenbeheer en heeft hiervoor een Meerjarig Onderhoudsplan per object opgesteld.

24. Het dagelijks beheer en eventuele gebruiksverbouwingen zijn voor rekening van de huurden, een beleidsrve en/of de bestuurscommissie
25. Voor een gebruiksverbouwing is altijd toestemming nodig van Gemeentelijk Vastgoed.

Conclusie

Met deze set van spelregels wordt iedereen in deze stad die iets wil met vastgoed of grond op dezelfde manier behandeld. Een helder afwegingskader op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden is hiermee gerealiseerd. Er is aandacht voor de omgeving waarin het pand zich bevindt en betekenis van het pand voor de buurt. De 'ogen en oren' van deze stad, de bestuurscommissies, hebben hierin een duidelijke rol. Zij hebben de kennis van wat het gebied nodig heeft, wat de sterke en zwakke punten zijn en hoe het vastgoed ingezet kan worden om gewenste ontwikkelingen te bereiken. De ruimtevraag van beleidsrve 's wordt opgehaald en gebiedsgericht ingezet. Ook de particuliere initiatieven vinden via de stadsloods hun weg en zijn vaak een goede aanwinst voor de buurt.

Gemeentelijk Vastgoed is faciliterend om de beleidsdoelen van anderen te realiseren, zonder het belang van haar eigen bestuursopdracht voor verkoop van vastgoed uit het oog te verliezen. Daar waar meerder belangen in het geding zijn, zal een besluit worden gevraagd aan de wethouder Vastgoed, dan wel het college.

BIJLAGE 1 Formule kostprijsdekkende huur

Kostprijs

Het uitgangspunt is simpel: bij een kostendekkende exploitatie zijn de huurinkomsten minimaal even hoog als het totaal van alle uitgaven. Aan de kostenkant maken de kapitaallasten en het planmatig onderhoud het leeuwendeel van de totale kosten uit. Naast de andere vormen van onderhoud (dagelijks- en mutatieonderhoud) zijn er de zakelijke lasten (verzekeringen en belastingen¹) en de organisatiekosten (overhead). Ter dekking van mogelijk op te treden kosten als gevolg van leegstand en niet betalende huurders, wordt met opslagen per m² gerekend. Inkomsten zijn er voornamelijk uit huur en soms ook als gevolg van btw-teruggave op onderhoud.

De kosten voor kapitaallasten, onderhoud, zakelijke lasten en overhead worden voor jaar 1 opgeteld. Vervolgens worden ook toeslag gerekend voor leegstand en slechte debiteuren. Het totaal van deze kosten vormt de kostprijs. De kostprijs vormt op zijn beurt de bodem voor de hoogte van de aanvangshuur. De aanvangshuur wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd conform de in het huurcontract opgenomen methodiek. In de berekening van de kostprijs wordt zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van de daadwerkelijke cijfers. Deze cijfers komen van de stadsdelen en diensten die hun vastgoed ingebracht hebben in Gemeentelijk Vastgoed. Hoewel een flink deel inmiddels bekend is, ontbreekt op pandniveau vaak nog het nodige. Als er gegevens ontbreken, wordt gebruik gemaakt van normbedragen, zoals hieronder weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Normbedragen maatschappelijk en commercieel vastgoed (bedragen incl. BTW)

Kostensoort	Norm	Basis
Onderhoud	€ 28 per m ² verhuurbaar vloeroppervlak	benchmarks en de Amsterdamse praktijk
Belastingen en heffingen	€ 3 per m ² verhuurbaar vloeroppervlak	Amsterdamse praktijk
Beheerkosten	€ 8 per m ² verhuurbaar vloeroppervlak	Amsterdamse praktijk
Kapitaallasten	8% van de boekwaarde	Amsterdamse praktijk
Verzekeringen	0,25 % van de WOZ-waarde	Amsterdamse praktijk
Opslag voor leegstandsrisico	5% over de totale huursom	3 maanden leegstand per 5 jaar
Opslag voor slecht betalende debiteuren	1,67% over de totale huursom	1 maand leegstand per 5 jaar

¹ Vanaf 2016 moeten overheden vennootschapsbelasting betalen over winst die ze met ondernemingsactiviteiten behalen. De precieze uitwerking van deze wet is nog niet bekend. Als er vennootschapsbelasting geheven wordt, zal die onderdeel uit maken van de kostprijsdekkende huur.

Deze bedragen komen uit landelijke benchmarks en zijn zo veel als mogelijk aan de Amsterdamse situatie aangepast. Kenmerkend voor Amsterdam is de ouderdom van de portefeuille en het feit dat het grootstedelijk gebied hogere kosten met zich meebrengt (slechte bereikbaarheid, hogere kosten voor bouwplaatsinrichting, etc.).

In de praktijk

Het uitgangspunt dat de huur minimaal de kostprijs moet zijn, geldt sinds 1 januari 2015. Vanaf die datum wordt op pandniveau de kostprijs berekend. De uiteindelijk te betalen huur ligt minimaal op dat niveau. Afhankelijk van marktomstandigheden en de kostprijs zelf kan de huur ook boven de kostprijs liggen. De kostprijs is berekend op kosten inclusief BTW. Hier is voor gekozen omdat het niet op voorhand met zekerheid is te zeggen of een ruimte met BTW-belast verhuurd kan worden. Het is daarom ook niet te zeggen of de BTW op onderhoud terug te krijgen is. Als een ruimte toch BTW-belast verhuurd kan worden, komt het BTW-voordeel dat hiermee behaald wordt Gemeentelijk Vastgoed toe.

Bovenstaande geldt evenwel alléén voor nieuwe contracten. Lopende huurcontracten worden gewoon uitgediend. Dit betekent dus dat het exploiteren van het gemeentelijk vastgoed als geheel niet meteen per 1 januari 2015 kostendekkend is. Afhankelijk van de gemiddelde looptijd van de contracten, kan dat nog wel een aantal jaar duren eer het zo ver is. In het kader hiervan moet ook geïnventariseerd worden hoeveel contracten voor onbepaalde tijd de gemeente is aangegaan en bekeken worden of deze opengebroken kunnen worden.

Servicekosten

Amsterdam hanteert het uitgangspunt dat er zo min mogelijk leveringen en diensten door de verhuurder geleverd worden. Dat betekent dat de huurder zelf contracten voor nutsvoorzieningen afsluit. Alleen als het om technische redenen de voorkeur verdient dat de verhuurder leveringen en diensten levert, bijvoorbeeld omdat er geen tussenmeters zijn, wordt daar toe over gegaan. Gemeentelijk Vastgoed rekent dan jaarlijks de daadwerkelijke kosten met de huurder af, vermeerderd met 5% administratiekosten.

Facilitaire zaken, zoals schoonmaak, huismeesterschap, worden niet door Gemeentelijk Vastgoed geleverd.