

# **Vervolgonderzoek Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum**

april 2010



## Voorwoord

Voor u ligt het *Vervolgonderzoek Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. Dit onderzoek is een vervolg op het in maart 2008 gepubliceerde onderzoek *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. In dat onderzoek deed de rekenkamer 11 aanbevelingen aan het dagelijks bestuur over de kostendekkendheid van de vastgoedportefeuille en het huurbeleid voor specifieke doelgroepen. Twee jaar na publicatie heeft de rekenkamer onderzocht hoe het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum uitvoering heeft gegeven aan de aanbevelingen uit het onderzoek. In dit rapport presenteren wij onze bevindingen en conclusies.

Het vastgoedbeleid is binnen het stadsdeel een belangrijk onderwerp. Sinds het verschijnen van ons rapport in maart 2008 heeft de stadsdeelraad voor het verbeteren van het vastgoedbeleid verschillende initiatieven ontplooid. Zo is er een raadsconferentie gehouden over de wenselijkheid en de mogelijkheid van het stadsdeel als ontwikkelingsbedrijf. Ook is er een raadspilot vastgoedontwikkelingen gestart en afgerond waarbij twee panden worden herontwikkeld. Daarnaast heeft de stadsdeelraad er mee ingestemd een aantal grootstedelijke cultuurpanden over te dragen aan de centrale stad en heeft zij in januari 2009 de nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* vastgesteld.

In dit rapport brengen wij in kaart of de maatregelen die door het dagelijks bestuur zijn ingezet in voldoende mate aansluiten bij de aanbevelingen uit ons rapport of dat er toch nog aandachtspunten voor verbetering zijn. Met dit vervolgonderzoek willen wij de stadsdeelraad ondersteunen in het beoordelen van het vastgoedbeleid en mate waarin het dagelijks bestuur de doelstellingen over kostendekkendheid en het doelgroepenbeleid weet te realiseren.

Dit vervolgonderzoek had niet op een goede wijze uitgevoerd kunnen worden zonder de medewerking van de sector Bouwen en Wonen van stadsdeel Centrum. Wij bedanken allen die een bijdrage hebben geleverd aan dit onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door de heer drs. A. Kok RA (onderzoeker) en de heer E.G. Visser RA (projectleider).

dr. V.L. Eiff  
directeur Rekenkamer Amsterdam-Centrum



## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>13</b>
1.1 Aanleiding onderzoek	13
1.2 Onderzoeksvragen en aanpak	13
1.3 Leeswijzer	14
<b>2 Rapport <i>Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum</i></b>	<b>15</b>
2.1 Samenvatting oorspronkelijk rapport	15
2.2 Aanbevelingen oorspronkelijk rapport	19
2.3 Bestuurlijke reactie op het rapport en nawoord rekenkamer	20
<b>3 Behandeling rapport door de stadsdeelraad</b>	<b>21</b>
3.1 Bevindingen	21
3.2 Conclusie	22
<b>4 Uitvoering aanbeveling</b>	<b>23</b>
4.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille	23
4.2 Aanbeveling 1: Rapporteer over kostendekkendheid en huurprijzenbeleid	24
4.3 Aanbeveling 2: Werk doelgroepenbeleid uit	28
4.4 Aanbeveling 3: Pas het huurprijzenbeleid toe	29
4.5 Aanbeveling 4: Verminder apparaatskosten bij overdracht cultuurpanden	38
4.6 Aanbeveling 5: Verkoop woningen	38
4.7 Aanbeveling 6: Stel accommodatieplannen op	39
4.8 Aanbeveling 7: Beperk leegstand vastgoed	41
4.9 Aanbeveling 8: Waarborg bestemming sociale woningvoorraad bij verkoop	44
4.10 Aanbeveling 9: Stel meerjarenonderhoudsplanning op	45
4.11 Aanbeveling 10: Vorm onderhoudsvoorziening	46
4.12 Aanbeveling 11: Stel definitie en berekeningswijze kostendekkendheid op	48
4.13 Conclusie	49
4.14 Aanvullende adviezen	53
<b>5 Bestuurlijke reactie en nawoord</b>	<b>55</b>
5.1 Bestuurlijke reactie dagelijks bestuur stadsdeel Centrum	55
5.2 Nawoord rekenkamer	56
<b>Bijlage 1 - Kostendekkendheid vastgoedportefeuille</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 2 - Lijst met geraadpleegde personen</b>	<b>63</b>



## Samenvatting

In maart 2008 publiceerde de Rekenkamer Amsterdam-Centrum het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. Twee jaar later is de rekenkamer nagegaan hoe het dagelijks bestuur uitvoering gaf aan onze 11 aanbevelingen over de kostendekkendheid en het doelgroepenbeleid. De bevindingen van dit vervolgonderzoek zijn in dit rapport weergegeven.

### Conclusies rapport van maart 2008

De rekenkamer trok in het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* van maart 2008 twee hoofdconclusies. De eerste conclusie had betrekking op de kostendekkendheid. In de periode 2004 tot en met 2007 was de kostendekkendheid van het permanente bezit 96 %. Dit betekende dat het stadsdeel jaarlijks gemiddeld € 300.000 toeleegde op de verhuur. Het stadsdeel wist dit verlies beperkt te houden door kosten te activeren, reserves aan te spreken en door groot onderhoud uit te stellen. Dit was mede mogelijk doordat een meerjarenonderhoudsplan ontbrak. Daarnaast was de huuropbrengst niet optimaal door leegstand en oninbare huurvorderingen en doordat nog niet alle huurders uit de doelgroepen de beleidshuur betaalden.

De tweede conclusie betrof het toepassen van beleidshuren voor de 5 doelgroepen. De rekenkamer concludeerde dat het stadsdeel 60% van de daarvoor in aanmerking komende contracten op het niveau van beleidshuur had gebracht. Bij de 40% van de contracten, die niet op het niveau van de beleidshuur waren gebracht, liep het stadsdeel in 2007 circa € 1,5 miljoen aan huuropbrengsten mis.

### Bestuurlijke reactie in maart 2008

Op basis van deze conclusies formuleerde de rekenkamer in het rapport 11 aanbevelingen voor de kostendekkendheid en de huur voor het doelgroepenbeleid. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel nam alle aanbevelingen over. Het dagelijks bestuur gaf aan 4 van de aanbevelingen in de "*Visie op de toekomst van de vastgoedportefeuille*" nader uit te werken. De overige aanbevelingen wilde zij oppakken via het ontwikkelen van een accommodatieplan, het verbeteren van de informatievoorziening in de begroting en rekening, het stringenter naleven van het toepassen van de beleidshuur bij aflopende contracten en het ontwikkelen van een meerjarig onderhoudsplan inclusief het vormen van een onderhoudsvoorziening.

### Behandeling rapport door de stadsdeelraad in 2008 en 2009

Zowel de stadsdeelraad als het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum besteedden in 2008 en 2009 ruime mate aandacht aan het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. Het rapport is door de leden van de stadsdeelraad benut voor het indienen van moties en het ontwikkelen van het vastgoedbeleid. Het rapport is meerdere malen besproken in de rekenkamercommissie, maar is niet expliciet behandeld in de commissie Bouwen, Wonen en Stedelijke ontwikkeling of in de stadsdeelraad. De stadsdeelraad heeft het rapport niet formeel vastgesteld.

## Conclusies vervolgonderzoek 2010

De rekenkamer onderzocht in dit vervolgonderzoek in welke mate het dagelijks bestuur de 11 aanbevelingen daadwerkelijk heeft uitgevoerd. In onderstaande tabel staan onze conclusies over de stand van zaken per januari 2010 samengevat.

Tabel S.1 - Uitvoering van de aanbevelingen - stand van zaken januari 2010

Aanbeveling	Uit-gevoerd
1. Rapporteer over de kostendekkendheid en huurprijzenbeleid	Deels
2. Werk het doelgroepenbeleid uit	Deels
3. Pas het huurprijzenbeleid toe	Deels
4. Verminder de apparaatskosten bij overdracht cultuurpanden	Nee
5. Verkoop woningen	Ja
6. Stel accommodatieplannen op	Deels
7. Beperk leegstand vastgoed	Ja
8. Waarborg bestemming sociale woningvoorraad	Ja
9. Stel een meerjarenonderhoudsplanning op	Nee
10. Vorm een onderhoudsvoorziening	Nee
11. Stel de definitie en berekeningswijze kostendekkendheid op	Ja

De rekenkamer komt tot het oordeel dat het dagelijks bestuur 4 aanbevelingen in voldoende mate heeft uitgevoerd. Het dagelijks bestuur heeft 4 aanbevelingen gedeeltelijk uitgevoerd. Aan 3 aanbevelingen heeft zij geen uitvoering gegeven.

Onze bevindingen over 2008 en 2009 kunnen in hoofdlijnen als volgt worden samengevat.

### *Bevindingen kostendekkendheid*

Het stadsdeel heeft in 2009 de nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* vastgesteld en daarmee de doelstelling om in 2010 ten minste 100% kostendekkendheid voor de gehele onroerend goedportefeuille te realiseren. Wel is op basis van het nieuwe vastgoedbeleid de berekeningswijze aangepast. Sinds 2009 maakt het financiële tekort van de torens geen onderdeel meer uit van de berekening, waardoor op jaarbasis structureel circa 5% meer kosten kunnen worden gemaakt om toch aan de 100%-kostendekkendheidsnorm te kunnen voldoen. In 2008 bedraagt de kostendekkend 84,4% (inclusief torens), door een tekort van € 1,2 miljoen op de vastgoedportefeuille, mede als gevolg van asbestverwijdering (€ 0,6 miljoen). In 2009 is de kostendekkendheid positief (108,6%), mede als gevolg van het niet uitvoeren van geplande onderhoudswerkzaamheden (€ 1,0 miljoen).

### *Bevindingen doelgroepenbeleid*

Het stadsdeel onderscheidt in de nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* 6 doelgroepen. Deze doelgroepen kunnen van het stadsdeel vastgoed huren tegen een beleidshuur. Deze beleidshuur ligt lager dan de marktconforme huur bij commerciële verhueringen. Van de 547 verhuurbare eenheden verhuurt het stadsdeel 221 eenheden aan de



doelgroepen. Eind 2007 huurden de doelgroepen 156 objecten onder het beleidshuurniveau. Uitgangspunt van het vastgoedbeleid is dat deze huren worden verhoogd naar het beleidshuurniveau.

Het dagelijks bestuur is er in redelijke mate in geslaagd om de beleidshuren voor de doelgroepen toe te passen. Bij 149 van de 221 contracten (67%) zijn de huren op de beleidshuur gebracht, dan wel is een ingroei huur afgesproken of is het huurcontract nog niet geëindigd, waardoor huurverhoging nog niet mogelijk was. Daarnaast zijn er 42 contracten (19%) waarbij - vanwege de gehanteerde indexeringssystematiek - de werkelijke huur maximaal 3% onder de vastgestelde beleidshuur ligt.

#### *Gerealiseerde verbeteringen*

De rekenkamer constateert twee jaar na het verschijnen van het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* de volgende verbeteringen:

- Het dagelijks bestuur heeft de stadsdeelraad vaker en uitgebreider geïnformeerd over de kostendekkendheid.
- Het doelgroepenbeleid is in 2009 geactualiseerd en uitgewerkt in het *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* Daarbij is per doelgroep een definitie en kerntaak beschreven, waardoor nauwkeurig bepaald kan worden wie tot een doelgroep behoort.
- Het dagelijks bestuur heeft 11 grootstedelijke cultuurpanden overgedragen aan de centrale stad, waardoor de misgelopen huur van de culturele panden met bijna € 1,1 miljoen op jaarbasis is afgenomen.
- Daarnaast heeft het dagelijks bestuur 17 woningen verkocht, met als resultaat dat het jaarlijkse tekort op woningen met € 97.000 is gedaald, als gevolg van verminderde onderhoudskosten. Het stadsdeel heeft voldoen privaatrechtelijke instrumenten ter beschikking om te borgen dat bij verkoop van woningen ook op langere termijn de bestemmingen sociale woningvoorraad+ wordt gehandhaafd.
- Het huisvestingsplan voor het primair onderwijs is vastgesteld en de aanwezige panden en functies in het postcodegebied 1012 zijn gedetailleerd in kaart gebracht. Hierdoor heeft stadsdeel beter inzicht gekregen in de frictie tussen het beschikbare vastgoed en de toekomstige behoefte daaraan.

#### *Verbeterpunten*

Naast deze positieve ontwikkelingen signaleert de rekenkamer nog een aantal punten die kunnen worden verbeterd:

- Ondanks een besluit in 2004 heeft het dagelijks bestuur nog geen meerjaren-onderhoudsplanning opgesteld. Dit heeft verstrekende gevolgen voor het stadsdeel. Het stadsdeel kan niet beoordelen of het een onderhoudsachterstand heeft en in welke mate deze achterstand de afgelopen jaren is toe- of afgenomen. Hierdoor kan het stadsdeel in de komende jaren voor onaangename financiële verrassingen komen te staan. Zolang een onderhoudsplanning ontbreekt, is het ook niet mogelijk om te onderhoudsreserve om te zetten in een onderhoudsvoorziening. Hierdoor is het niet mogelijk om onderhoudskosten gelijkmatiger

over de jaren te spreiden en beter inzicht te krijgen in de structurele kostendekkendheid van de vastgoedportefeuille.

- De vastgoedportefeuille van het stadsdeel is in de afgelopen 2 jaar met 29% gedaald naar 547 verhuurbare eenheden, terwijl in dezelfde periode de kosten van het ambtelijk apparaat met 1,5% toenamen. Het stadsdeel heeft niet onderzocht of de apparaatskosten kunnen worden verminderd als gevolg van het kleiner worden van de vastgoedportefeuille.
- Het dagelijks bestuur heeft nog geen accommodatiebeleid voor welzijnsinstellingen en andere doelgroepen opgesteld, waardoor voor deze doelgroepen niet het vereiste inzicht bestaat in de behoeften (gewenste locaties, aantal m<sup>2</sup>), prioriteiten en financiering.
- De rekenkamer berekende dat - wanneer ten minste de vastgestelde beleidshuur in rekening wordt gebracht én het vastgoed volledig wordt verhuurd - het stadsdeel op jaarbasis € 765.000 meer huur kan realiseren (zie tabel S.2). Bij de berekeningen hebben wij de totale vastgoedportefeuille betrokken, naar de situatie per eind 2009, dus inclusief de contracten van de commerciële verhuringen.

*Tabel S.2 - Huurpotentieel eind 2009*

Categorie	Huurpotentieel
Huidig beleidshuur (exclusief broedplaatsen en UvA gebouw)	€ 165.000
Verhuur aan voormalige doelgroepen	€ 56.000
Commerciële verhuringen	€ 149.000
Exploitatie garages	p.m.
Huurderving wegens leegstand	€ 395.000
Totaal	€ 765.000

### **Aanvullende adviezen**

Op basis van het vervolgonderzoek geeft de rekenkamer het dagelijks bestuur 6 aanvullende adviezen.

#### *Realiseer een kostendekkende exploitatie en analyseer kosten*

1. Stel een meerjarenonderhoudsplanning op.
2. Bepaal bij beslissingen over het aankopen of afstoten van vastgoed tevens wat het effect is op de omvang van de apparaatskosten en de kostendekkendheid van de gehele vastgoedportefeuille en verwerk de resultaten daarvan in de begrotingen.
3. Ga na op welke wijze de exploitatietekorten van de 6 garagecomplexen van het stadsdeel kunnen worden beperkt.

#### *Hanteer beleidshuur of marktconforme huren conform het vastgestelde beleid en beperk leegstand*

4. Stel beleid vast voor de doelgroep *niet-commerciële werkrumte* en pas dit toe.
5. Stel bij aflopende huurcontracten bij de verhuur aan commerciële partijen eerst de marktconforme huur vast en pas die toe.
6. Zoek voor het terugdringen van de leegstand naar meer effectieve oplossingen mede om te voorkomen dat objecten worden gekraakt.

### **Bestuurlijke reactie op het vervolgonderzoek en het nawoord rekenkamer**

De rekenkamer heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum gevraagd om een bestuurlijke reactie op de conclusies en de 6 adviezen uit het vervolgonderzoek.

Het dagelijks bestuur spreekt haar waardering uit over de zorgvuldige wijze waarop de rekenkamer het vervolgonderzoek heeft verricht en geeft aan het oorspronkelijke onderzoek te hebben benut om het vastgoedbeleid en de uitvoering daarvan nader uit te werken en te optimaliseren.

Het dagelijks stemt in hoofdlijnen in met de 6 aanvullende adviezen in dit vervolgonderzoek.

#### *Nawoord rekenkamer*

Het dagelijks bestuur onderschrijft het advies over het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning op (advies 1) en is met de rekenkamer van mening dat een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting essentieel is voor een verder risico- en kostenbeheersing. Het dagelijks bestuur wil onderzoeken of er samen met andere stadsdelen gekozen kan worden voor een vastgoedbeheerssysteem. De rekenkamer geeft aan dat het stadsdeel risico's voor de onderhoudskosten en de kwaliteit van het vastgoed loopt wanneer een onderhoudsplanning niet tijdig wordt opgesteld.

Het advies om de apparaatskosten in de begroting aan te passen als gevolg van het aankopen of afstoten van vastgoed (advies 2) wordt door het dagelijks bestuur voorzien van een nadere toelichting. Het dagelijks bestuur constateert dat de overdracht van de cultuurpanden niet direct heeft geleid tot vermindering van de totale apparaatskosten, onder meer omdat in het afgelopen anderhalf jaar extra inspanningen zijn verricht rond de deelraadspilot Vastgoed en wegens het invullen van de loods- en (her)ontwikkelfunctie. De rekenkamer pleit er echter voor om direct bij het aankopen of afstoten van vastgoed het effect op de apparaatskosten inzichtelijk te maken.

Het dagelijks bestuur heeft een afwijkende visie op het advies om huurcontracten bij verhuur aan commerciële partijen aan te passen aan de marktconforme huren (advies 5). Het dagelijks bestuur stelt dat de commerciële verhuringen marktconform worden verhuurd, waarbij een prijs wordt gehanteerd die recht doet aan functie, kwaliteit en locatie. De rekenkamer heeft evenwel informatie waaruit blijkt dat niet alle commerciële verhuring ook daadwerkelijk tegen marktconforme tarieven worden verhuurd.

Het dagelijks bestuur is op 3 adviezen niet concreet ingegaan. Het betreft de adviezen over de exploitatietekorten van de garagecomplexen, het ontwikkelen van doelgroepenbeleid voor niet-commerciële werkruimten en het terugdringen van de leegstand. De rekenkamer adviseert de stadsdeelraad om het dagelijks bestuur te vragen om de adviezen 3, 4 en 6 van de rekenkamer uit te voeren.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding onderzoek

Op 18 maart 2008 publiceerde de Rekenkamer Amsterdam-Centrum het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. In het rapport staan 11 aanbevelingen van de rekenkamer aan het dagelijks bestuur om het vastgoedbeleid te verbeteren. Twee jaar later (januari 2010) is de rekenkamer nagegaan op welke wijze het dagelijks bestuur uitvoering gaf aan de aanbevelingen. In de voorliggende rapportage treft u de bevindingen en conclusies van dit vervolgonderzoek aan.

## 1.2 Onderzoeksvragen en aanpak

In dit vervolgonderzoek staan de volgende vragen centraal:

1. Tot welk resultaat heeft de behandeling van het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* in de stadsdeelraad geleid?
2. In welke mate is uitvoering gegeven aan de 11 aanbevelingen van de rekenkamer?
3. Welke resultaten en effecten zijn behaald?

De bevindingen over de wijze waarop en de mate waarin uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen zijn gebaseerd op:

- Een verkennend gesprek op 30 november 2009 met medewerkers van de sector Bouwen en Wonen.
- Een gesprek op 18 december 2009 met de voorzitter van de stadsdeelcommissie Commissie Bouwen, Wonen en Stedelijke Ontwikkeling
- De schriftelijke reactie van de sector Publiek, Welzijn en Economie van 11 januari 2010 op de vraag van de rekenkamer naar de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen in het rapport.
- De reactie van de griffie van het stadsdeel op de bestuurlijke behandeling van het rekenkamerrapport op 13 januari 2010.
- De schriftelijke reactie van de sector Bouwen en Wonen van 14 januari 2010 op de vraag van de rekenkamer naar de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen in het rapport.
- Relevante documenten die zijn verschenen na publicatie van het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*, waaronder de *Tweede kwartaalrapportage 2008* (september 2008), *Vastgoedbeleid 2009 e.v. stadsdeel Centrum* (januari 2009), *Hart van Amsterdam, Strategienota Coalitieproject 1012* (april 2009), *jaarverantwoording 2008, voorjaarsnota 2009* (mei 2009), *Handboek reserves 2009* (november 2009)
- Bestandsanalyse van de huurcontracten van het vastgoedbezit van het stadsdeel om vast te stellen in welke mate het stadsdeel voldoet aan het huurprijzenbeleid.
- Doorrekening van de kosten en opbrengsten van het vastgoedbezit van het stadsdeel om de kostendekkendheid te bepalen.
- Bestandsanalyse van de leegstand van het vastgoedbezit van het stadsdeel om de huurderving te bepalen.

### 1.3 Leeswijzer

Dit rapport begint met de samenvatting van het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* van maart 2008 en de reactie op dit rapport van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 komt de behandeling van het rekenkamerrapport in de stadsdeelraad aan bod. Ten slotte beschrijven we in hoofdstuk 4 op welke wijze het dagelijks bestuur uitvoering gaf aan de aanbevelingen van de rekenkamer en tot welke resultaten en effecten dit heeft geleid. Dit hoofdstuk eindigt met conclusies en nadere adviezen. In hoofdstuk 5 zijn de bestuurlijke reactie en het nawoord van de rekenkamer opgenomen.

## 2 Rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*

Op 18 maart 2008 publiceerde de Rekenkamer Amsterdam-Centrum het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. Hieronder treft u de samenvatting uit het oorspronkelijke rapport. In deze samenvatting worden de conclusies van het onderzoek gepresenteerd, evenals de 11 aanbevelingen, een verkorte weergave van de bestuurlijke reactie van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum en het nawoord van de rekenkamer daarop.

### 2.1 Samenvatting oorspronkelijk rapport

De rekenkamer onderzocht het vastgoedbeleid van stadsdeel Centrum. Het stadsdeel is eigenaar van een vastgoedportefeuille met per 1 januari 2007 387 zogeheten permanente beheerobjecten, bestaande uit 606 zogeheten verhuurbare eenheden. Daarnaast heeft het stadsdeel panden in tijdelijk beheer voor stedelijke vernieuwing (80 verhuurbare eenheden) en beheert het panden in opdracht van derden (71 verhuurbare eenheden). Deze portefeuille bevat zeer gevarieerd onroerend goed: ateliers, kerkgebouwen, theaters en parkeergarages, maar ook woningen en kantoorruimten. Minstens 70% van de objecten heeft een monumentenstatus. Het stadsdeel heeft het vastgoedbeleid voor de periode 2004-2010 neergelegd in de notitie *Strategische positie onroerendgoedportefeuille*. Dit beleid heeft twee belangrijke doelstellingen voor het permanent bezit. De eerste doelstelling betreft het kostdekkend exploiteren van het in beheer zijnde vastgoed als geheel. Dit betekent dat de kosten voor de vastgoedportefeuille als geheel (onderhoud, verzekeringen en belastingen en apparaatskosten van het stadsdeel) tenminste gelijk moeten zijn aan (huur)opbrengsten. De tweede doelstelling is dat het vastgoed van het stadsdeel ingezet wordt om culturele en kwetsbare maatschappelijke functies in het stadsdeel te behouden en monoculturen tegen te gaan. Dit betreft de zogeheten doelgroepen, onder meer kunstenaars, culturele instellingen, welzijns- en sociaal maatschappelijke instellingen en startende ondernemers. Voor deze specifieke doelgroepen heeft het stadsdeel in 2004 specifieke huurprijzen (de zogeheten 'beleidshuren') vastgesteld. Deze huurprijzen liggen lager dan de commerciële huurprijzen, maar liggen dikwijls hoger dan de huurprijzen zoals die in de huurcontracten van deze doelgroepen in 2004 waren opgenomen.

De rekenkamer onderzocht in hoeverre stadsdeel Centrum erin slaagt deze beide hoofddoelstellingen voor het permanent bezit (kostendekkend beheer en doelgroepenbeleid) te bereiken. Daartoe onderzocht de rekenkamer onder meer de vastgoedadministratie van het stadsdeel, bestaande uit huurbestanden, de kostenadministratie en de huurcontractdossiers.

### **Kostendekkendheid**

Stadsdeel Centrum is er de afgelopen jaren in geslaagd om de doelstelling van kostendekkendheid voor de vastgoedportefeuille als geheel vrijwel te bereiken. In de periode tussen 2004 en 2007 werd jaarlijks 94% tot 98% van de kosten gedekt uit de (huur)opbrengsten. Gemiddeld moest het stadsdeel jaarlijks € 300.000 toeleggen op de totale kosten van gemiddeld € 7,3 miljoen. Het stadsdeel leed de afgelopen jaren verlies op de verhuur van woningen (gemiddeld € -145.553) en de verhuur aan doelgroepen (gemiddeld € -848,320). De commerciële verhuur van bijna de helft van het totale vastgoedbezit leverde wel winst op (€ 678.317), maar die was onvoldoende om de jaarlijkse verliezen te compenseren.

In het algemeen constateert de rekenkamer dat het stadsdeel het begrip kostendekkendheid niet heeft uitgewerkt. Om deze reden heeft de rekenkamer het begrip kostendekkendheid bepaald op basis van de verslaggevingsrichtlijnen voor gemeenten.

Het stadsdeel heeft het vrijwel kostendekkende beheer van de vastgoedportefeuille als geheel weten te bereiken door maatregelen te treffen aan de kant van de opbrengsten en aan de kant van de kosten.

### *Opbrengsten*

Wat betreft de opbrengsten is positief dat het stadsdeel in ieder geval deels de beleids-huren voor de doelgroepen heeft toegepast. Toch zijn van de 240 huurcontracten die in aanmerking kwamen voor het toepassen van de beleidshuur in de periode 2004 tot en met 2007 is dit in 57 gevallen niet gebeurd. Hierdoor heeft het stadsdeel circa € 1,6 miljoen aan huuropbrengsten misgelopen.

Daarnaast is het stadsdeel huuropbrengsten misgelopen door leegstand en oninbare huurvorderingen. Over de periode 2004 tot en met 2007 bedroeg de gemiddelde huurderving wegens leegstand en oninbare huurvorderingen jaarlijks circa € 140.000, met een uitschieter in 2007 (€ 270.000 huurderving). Huurderving ontstaat onder meer door tijdelijke bewoning van panden door kraakwachten (minus € 70.000 in 2007). Verder is de verkoop van woningen in bezit van het stadsdeel minder voortvarend geweest dan in de plannen uit 2004 is beoogd. Pas eind 2006 is het stadsdeel gestart met de verkoop van de verliesgevende woningcomplexen (totaal 44) en begin 2008 zijn er nog 24 woningcomplexen in bezit. De rekenkamer berekende dat door meer en eerder woningen te verkopen het kostendekkendheidspercentage circa 1% hoger zou zijn geweest.

Overigens zal naar mening van de rekenkamer de overdracht van de 14 grootstedelijke cultuurpanden, waaronder de Beurs van Berlage, aan de centrale stad alleen tot een verbetering van het financiële resultaat leiden als het stadsdeel bezuinigd op de eigen apparaatskosten.



### *Kosten*

Een belangrijk deel van de kosten (65%) wordt bepaald door de onderhoudskosten. Op jaarbasis gaat het om een onderhoudsbudget van € 4 miljoen. Om de kosten-dekkendheid van het vastgoedbezit te bereiken heeft het stadsdeel pragmatisch gestuurd op het uitstel van het groot onderhoud. Overigens verklaart dit ook deels de bovenbeschreven leegstand. Pragmatisch sturen op het groot onderhoud is mogelijk geweest, omdat een voorgenomen meerjaren onderhoudsplan niet is ontwikkeld. Door het ontbreken van dit meerjaren onderhoudsplan kan niet worden beoordeeld of er fysiek onderhoudsachterstand is en in welke mate deze de afgelopen jaren is ingelopen of toegenomen. Derhalve is er ook geen inzicht in welke bedragen benodigd zijn voor dit eventueel achterstallig onderhoud. Dit inzicht is naar mening van de rekenkamer noodzakelijk om een onderhoudsvoorziening te kunnen treffen, die tot op heden dan ook nog niet is getroffen.

Verder constateert de rekenkamer dat niet alle gemaakte kosten voor (groot) onderhoud, renovaties en verbouwingen ten laste van de jaarbudgetten worden gebracht. Het komt geregeld voor dat dergelijke kosten worden gedekt met subsidies of bijdragen of ten laste van de reserves worden gebracht. In 2005 is € 196.325 en in 2007 is voor 3 complexen in totaal € 944.642 aan onderhouds- en verbouwingskosten ten laste van de reserve Onderhoud Onroerend Goed verantwoord. Daarnaast is geconstateerd dat in de jaren 2004-2007, exclusief de Beurs van Berglage en Petersburg, meer dan € 2 miljoen aan onderhoudskosten zijn verantwoord als geactiveerde kosten. Dit betekent dat deze kosten niet als exploitatielast zijn genomen in het jaar waarin de kosten zijn gemaakt, maar dat ze op de balans zijn verantwoord. Door dit activeren wordt de ruimte in toekomstige jaarbudgetten voor onderhoud beperkt. Zonder aanvullende maatregelen, loopt het stadsdeel hierdoor het risico dat de kostendekkendheid in de toekomst zal afnemen. Bij het ontwikkelen van een meerjarenonderhoudsplan zal dit probleem aan het licht komen. Overigens wordt het doel om de onderhoudsreserve in 2010 op € 3 miljoen te krijgen waarschijnlijk niet bereikt door de onttrekkingen die de afgelopen jaren zijn gedaan. Deze is tussen 2004 en 2007 beperkt gestegen van € 739.000 tot € 1.097.000.

### *Risico's van stadsdeel als vastgoedontwikkelaar voor de kostendekkendheid*

Het stadsdeel denkt thans na om op te treden als vastgoedontwikkelaar. Dit biedt enerzijds de mogelijkheid om beleidsdoelstellingen door middel van aan- en verkoop en (her-) ontwikkeling van onroerend goed te realiseren, maar brengt anderzijds ook financiële risico's met zich mee. Ook stelt vastgoedontwikkeling specifieke eisen aan de expertise bij het stadsdeel, wat gevolgen heeft voor de totale omvang van het ambtelijk apparaat en de kosten hiervan. Dat er financiële risico's verbonden zijn aan de rol van vastgoedontwikkelaar wordt duidelijk aan de hand van de casus complex Westerstraat. De rekenkamer heeft geconstateerd dat bij de aan- en verkoop van het complex Westerstraat, waarbij het stadsdeel feitelijk optrad als vastgoedontwikkelaar, circa € 400.000 verlies heeft geleden, naast de gemaakte apparaatskosten. De rekenkamer adviseert de stadsdeelraad, bij het eventuele besluit als ontwikkelaar op de vastgoedmarkt op te treden, deze risico's in zijn overwegingen mee te nemen.

### ***Beleidshuren***

De tweede hoofddoelstelling van het strategisch vastgoedbeleid van stadsdeel Centrum uit 2004 is het toepassen van beleidshuren voor vijf doelgroepen, te weten:

1. beroepsmatig werkzame kunstenaars, die zich gezien hun inkomenspositie geen atelierruimte op de vrije markt kunnen verwerven;
2. culturele instellingen;
3. welzijns- en sociaal maatschappelijke instellingen;
4. ideële en niet-commerciële voorzieningen met functionele relatie met binnenstad;
5. startende ondernemers/creatieve ondernemers.

Dit huurprijzenbeleid voor de doelgroepen is in de periode 2004 tot en met 2007 deels uitgevoerd. Dat het niet volledig is uitgevoerd wordt logischerwijs verklaard doordat contracten eens per vijf jaar worden vernieuwd. Sinds 2004 is een meerderheid (60%) van de daarvoor in aanmerking komende contracten op het niveau van de beleidshuur gebracht. Nog niet alle oude contracten zijn per 1 januari 2008 afgelopen. In potentie zal het stadsdeel hierdoor nog circa jaarlijks € 600.000 extra huurinkomsten kunnen krijgen. Daar staat tegenover dat het stadsdeel bij een ruime minderheid (40%, zijnde 57 van 141 contracten) niet de beleidshuur heeft toegepast. Hierdoor liep het stadsdeel alleen al in 2007 in totaal circa € 1,5 miljoen aan huuropbrengsten mis.

De rekenkamer constateert dat het toepassen van de beleidshuur volledig geslaagd is bij de doelgroep 'startende ondernemers'. Daarentegen zijn bij de doelgroepen 'SWKK-broedplaatsen' (ateliers voor kunstenaars) en 'ideële en niet-commerciële voorzieningen' de beleidshuren niet toegepast voor alle contracten waar dat eigenlijk volgens het huurprijzenbeleid wel had gemoeten.

Belangrijke oorzaken voor het niet toepassen van de beleidshuur zijn onder andere:

- met de huurder overeengekomen ingroeieregelingen, waarmee de nieuwe huur stapsgewijs wordt ingevoerd;
- aanvullende subsidiëring van de huur van ateliers (SWKK-ateliers) door de centrale stad, onder de voorwaarde dat het stadsdeel een lagere dan beleidshuur vraagt;
- het verschil van inzicht met cultuur- en sociaal maatschappelijke instellingen over de redelijkheid van de beleidshuur. Deze instellingen zijn pas bereid een beleidshuur te betalen op het moment dat ook de subsidie (van de centrale stad) overeenkomstig wordt verhoogd. Dit heeft er toe geleid dat het stadsdeel vooralsnog er van af ziet de beleidshuur te hanteren.

Overigens verdient het doelgroepenbeleid naar mening van de rekenkamer nadere uitwerking, omdat op onderdelen de tot op heden gehanteerde criteria voor de indeling van de doelgroepen te weinig onderscheidend zijn.

## 2.2 Aanbevelingen oorspronkelijk rapport

De rekenkamer deed 11 aanbevelingen aan het dagelijks bestuur om het vastgoedbeleid in stadsdeel Centrum te verbeteren.

1. Rapporteer aan de stadsdeelraad over de kostendekkendheid en de mate waarin het huurprijsbeleid doorgevoerd is, bijvoorbeeld via begroting en jaarverslag. Geef in de gevallen dat het stadsdeel er (nog) niet in slaagt de beleidshuur in rekening te brengen, de reden hiervan aan.
2. Werk het doelgroepenbeleid nader uit voor de begrippen 'functionele relatie met de binnenstad', 'ideële en niet-commerciële voorzieningen', 'creatieve ondernemers' en eventueel overige gehanteerde begrippen die voor het transparant en effectief beheer in de praktijk van nut zijn.
3. Pas de beleidshuren voor de doelgroepen ook in de toekomst toe. Breng in voorkomende gevallen de huren alsnog op het niveau van het huurprijzenbeleid.
4. Ga bij de overdracht van de cultuurpanden na of en in hoeverre de daarmee samenhangende apparaatskosten kunnen worden teruggebracht.
5. Verkoop, mede om de exploitatieverliezen te verlagen, de resterende woningen met voortvarendheid.
6. Stel accommodatieplannen op voor de sociaal- en culturele instellingen en eventuele overige doelgroepen en leg hierin de behoeften (gewenste locaties, aantal m<sup>2</sup>), prioriteiten en financiering vast.
7. Neem maatregelen om de leegstand van vastgoed zoveel mogelijk te beperken.
8. Onderzoek of het ook mogelijk is om bij verkoop te regelen dat ook op langere termijn de bestemming tot sociale woningvoorraad kan worden geborgd.
9. Stel normen vast voor het beheer en onderhoud en maak een gedegen meerjaren onderhoudsplanning en geef daarbij aan op welke wijze de financiering moet plaatsvinden. Houd daarbij rekening met de eisen die voortvloeien uit het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten.
10. Vorm de huidige reserve om tot een onderhoudsvoorziening. Leg vooraf de onderhoudsplanning en de kredietbesluiten voor de te activeren kosten ter goedkeuring voor aan de stadsdeelraad. Informeer de stadsdeelraad over de realisatie in termen van voortgang, geld en inhoud.
11. Stel de definitie en de berekeningswijze van het begrip kostendekkendheid vast.

### **2.3 Bestuurlijke reactie op het rapport en nawoord rekenkamer**

#### *Bestuurlijke reactie (maart 2008)*

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum gaf op 11 maart 2008 aan alle 11 aanbevelingen te willen overnemen. Zij wijst er verder op dat de doelen van de kostendekkendheid en het doelgroepgericht huurbeleid in 2010 bereikt moeten zijn. Het dagelijks bestuur geeft aan dat vier van de elf aanbevelingen (nummers 2,4,10 en 11) concreet zullen worden uitgewerkt in zijn “visie op de toekomst van de vastgoedportefeuille”, die zij voor het zomerreces aan de stadsdeelraad zal presenteren. De overige aanbevelingen worden opgepakt via een nog te ontwikkelen accommodatieplan (aanbevelingen 6 en 7), informatievoorziening via begroting en rekening (aanbeveling 1), het stringenter naleven van het toepassen van de beleidshuur bij aflopende contracten (aanbeveling 3), het ontwikkelen van een meerjarig onderhoudsplan inclusief het vormen van een onderhoudsvoorziening (aanbeveling 9 en 10).

#### *Nawoord rekenkamer (maart 2008)*

De rekenkamer is verheugd dat het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum alle aanbevelingen overneemt. Wel wijst zij erop dat het bereiken van de kostendekkendheid van de vastgoedportefeuille als geheel inderdaad in 2010 bereikt moet zijn, maar dat de doelen met betrekking tot de beleidshuren (direct) vanaf 2004 gerealiseerd hadden kunnen worden.

## 3 Behandeling rapport door de stadsdeelraad

### 3.1 Bevindingen

Het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* is een week na publicatie op 25 maart 2008 in de rekenkamercommissie van de stadsdeelraad, in aanwezigheid van de directeur van de rekenkamer, besproken. De voorzitter van de rekenkamercommissie besloot de behandeling van het rekenkamerrapport met de volgende twee conclusies:<sup>1</sup>

1. Dat het rapport van de rekenkamer nog wordt besproken in de commissie Bouwen en Wonen en alle vragen die daar aan de orde komen geïnventariseerd moeten worden. Na die bespreking “kunnen er spijkers met koppen geslagen worden”.
2. De rekenkamercommissie vraagt via het Presidium aan de Raad het dagelijks bestuur om een preadvies waarin met name de planning van de uitvoering van de aanbevelingen in aangegeven moet worden inclusief de termijnen waarop teruggerapporteerd wordt aan de raad.

Na deze behandeling in de rekenkamercommissie, is het rapport nog 3 maal in de rekenkamercommissie behandeld. Op 15 en 18 mei 2008 in verband met een verlies van € 400.000 op het ROC-gebouw (Westerstraat) en op 17 maart 2009 in verband met een gedachtewisseling tussen de rekenkamercommissie en de rekenkamer over het voorliggende vervolgonderzoek.

De commissie Bouwen, Wonen en Stedelijke ontwikkeling (hierna: cie BW) en de stadsdeelraad hebben het rekenkamerrapport niet geagendeerd en behandeld. Het eerste besluit van de voorzitter rekenkamercommissie is hierdoor niet uitgevoerd. Ook het tweede besluit is niet tot uitvoering gebracht. Een planning van de uitvoering van de aanbevelingen is niet opgesteld. Wel heeft het dagelijks bestuur de leden van de stadsdeelraad geïnformeerd over de opvolging van de aanbevelingen van de rekenkamer via de *Jaarverantwoording 2008* en de *Voorjaarsnota 2009*. Daarnaast zijn de leden over het vastgoedbeleid geïnformeerd via de kwartaalrapportages, waaronder de *Derde kwartaalrapportage 2009*.

Verder constateert de rekenkamer dat het stadsdeel het rekenkamerrapport benutte als achtergrondinformatie voor de beleidsontwikkeling en besluitvorming over vastgoedaangelegenheden:

- Het stadsdeel als vastgoedontwikkelingsbedrijf (3 april 2008, cie BW).
- De raadsconferentie ‘Naar een actiever strategisch vastgoedbeleid’ (12 juni 2008).
- De raadsvoordracht voor de binnengemeentelijke overdracht van 11 cultuurcomplexen (9 oktober 2008, cie BW).
- Bij de behandeling van de concept-raadsvoordracht Vastgoedbeleid 2009 e.v. stadsdeel Centrum (6 november 2008, cie BW), waarin uitgangspunten zijn geformuleerd voor het vastgoedbeleid vanaf 2009.

---

<sup>1</sup> Concept verslag rekeningencommissie Stadsdeel Centrum 25 maart 2008, pagina 3.

- Bij de beantwoording van motie 12 Kostendekkendheid vastgoed (27 november 2008, stadsdeelraad), waarbij het dagelijks bestuur werd gevraagd om uit te leggen wat de verslaggevingregels voor de jaarrekening voor invloed hebben op de berekening van de kostendekkendheid.
- Bij het vaststellen van de ontwerpbegroting 2009 van stadsdeel Centrum (18 december 2008, stadsdeelraad).
- Bij het vaststellen van de nota vastgoed (22 januari 2009, stadsdeelraad).

### **3.2 Conclusie**

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum heeft als reactie op het oorspronkelijke rapport uit 2008 aangegeven alle 11 aanbevelingen te zullen overnemen. Mogelijk is dit voor de stadsdeelraad een reden geweest om besluitvorming hierover achterwege te laten. Het rapport is niet expliciet behandeld in de commissie Bouwen, Wonen en Stedelijke ontwikkeling of in de stadsdeelraad. Wel is het rapport door de leden van de stadsdeelraad en het dagelijks bestuur benut voor het indienen van moties en het tot stand komen en het ontwikkelen van het vastgoedbeleid.

## 4 Uitvoering aanbeveling

De rekenkamer deed in het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* 11 aanbevelingen voor de stadsdeelraad. In paragraaf 4.1 lichten wij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille toe. In de daarop volgende paragrafen geven wij per aanbeveling de stand van zaken weer. De nummering van de aanbevelingen komt overeen met de nummering in het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* uit 2008. Per aanbeveling is aangegeven:

- De tekst van de oorspronkelijke aanbeveling.
- Hoe in de praktijk navolging is gegeven aan de aanbevelingen: stand van zaken per januari 2010.
- Het oordeel van de rekenkamer over de uitvoering van de aanbevelingen.

### 4.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Stadsdeel Centrum is eigenaar van een vastgoedportefeuille, dat bestaat uit permanente beheerobjecten, verhuurbare eenheden in tijdelijk beheer voor stedelijke vernieuwing (80 verhuurbare eenheden) en verhuurbare eenheden in opdracht van derden.

*Tabel 4.1 - Vastgoedportefeuille in 2007 en 2010 uitgedrukt in verhuurbare eenheden (vhe's)*

	Januari 2007	Januari 2010
Permanent beheer	606	490
Tijdelijk beheer	93 <sup>2</sup>	15
Beheer in opdracht van derden	71	42
Totaal	770	547

Tabel 4.1 laat zien dat het aantal verhuurbare eenheden in januari 2010 ten opzichte van januari 2007 gedaald is met 223 verhuurbare eenheden ( $\approx$  huurcontract) (29%). Het permanent beheer is gedaald van 606 verhuurbare eenheden naar 490 verhuurbare eenheden. De daling van 116 verhuurbare eenheden is grotendeels veroorzaakt door de overdracht van de grootstedelijke cultuurpanden (26) en de Beurs van Berlage (40) aan de centrale stad en de verkoop van woningen (24), de sloop van garageboxen (24) en de afkoop van rechten. Aan de andere kant zijn er een aantal verhuurbare eenheden bijgekomen als gevolg van administratieve splitsingen van objecten binnen de portefeuille. Ook de tijdelijke exploitatie is gedaald met 65 verhuurbare eenheden van 80 tot 15 gedaald. Dit is grotendeels een gevolg van de overdracht van het plan Blaauwlakenblok (58) en het plan Schievinckcomplex (25).

---

<sup>2</sup> In het rekenkamerrapport van maart 2008 was uitgegaan van 80 verhuurbare eenheden. Deze informatie was afkomstig uit het afdelingsplan 2007 van februari 2007. Bij het vervolgonderzoek is gebleken dat deze stand incorrect was en het juiste aantal verhuurbare eenheden 93 is.

Ook het beheer in opdracht van derden is per saldo gedaald met 29 verhuurbare eenheden. Dit komt onder meer door de overdracht van panden van de sector welzijn naar permanent beheer (7) en administratieve correcties van de speeltuinen (6), die niet meer worden beschouwd als vastgoed.

#### **4.2 Aanbeveling 1: Rapporteer over kostendekkendheid en huurprijzenbeleid**

*Aanbeveling rekenkamer (rapport maart 2008)*

Rapporteer aan de stadsdeelraad over de kostendekkendheid en de mate waarin het huurprijzenbeleid doorgevoerd is, bijvoorbeeld via begroting en jaarverslag. Geef in die gevallen dat het stadsdeel er (nog) niet in slaagt de beleidshuur in rekening te brengen, de reden hiervan aan.

*Stand van zaken januari 2010*

Het dagelijks bestuur gaf in de bestuurlijke reactie van 2008 aan deze aanbeveling integraal over te zullen nemen. In geval het stadsdeel er (nog) niet in slaagt de beleidshuur in rekening te brengen, zou zij over de reden daarvan per doelgroep in aantallen rapporteren. Verder gaf ze aan dat het uitgangspunt blijft dat de verhuur van het onroerend goed in 2010 voor 100%-kostendekkend moet zijn.

Voor doelgroepen is niet de kostendekkendheid per pand of complex als uitgangspunt genomen, maar worden tarieven gehanteerd die zowel recht doen aan de te ondersteunen doelgroepen en de (financiële) continuïteit van de portefeuille als geheel wat betreft de kostendekkendheid. Deze systematiek maakt het ook mogelijk de huidige, kwantitatieve omvang van dat deel van de portefeuille dat bestemd is voor doelgroepen te handhaven en mogelijk uit te breiden, waarbij de kwaliteit van de complexen ten minste aan de eisen voldoet en zal blijven voldoen.<sup>3</sup>

Na het uitbrengen van het rekenkamerrapport in maart 2008 heeft het dagelijks bestuur de berekening van de kostendekkendheid aangepast door (eenmalige) verkoopwinsten van vastgoed niet mee te nemen in de berekening van de kostendekkendheid van de portefeuillehouder. Dit is in lijn met het advies van de rekenkamer. Daarnaast heeft zij de exploitatie van onverhuurbare poorten en torens administratief verbijzonderd, zodat deze geen onderdeel meer uitmaken van de berekening van de kostendekkendheid. Tabel 4.2 geeft de nieuwe formule voor de berekening van de kostendekkendheid weer.

---

<sup>3</sup> Stadsdeel Amsterdam-Centrum, *Notitie strategische positie onroerend goedportefeuille*, 23 augustus 2004, pagina 9



Tabel 4.2 - Formule kostendekking beheer onroerend goed stadsdeel Centrum

Kosten	Opbrengsten
Personeelskosten (incl. overhead) (2)	
Grootonderhoud + regulier onderhoud + onderhoudsabonnementen	Huuropbrengsten permanent Beheer
Belastingen	Vergoeding voor tijdelijke exploitatie
Verzekeringen	Courtage t.b.v. de makelaarsfunctie
Leningfondsrente	
Afschrijvingskosten	
Algemene kosten	
Totale kosten exploitatie onroerend goed (3)	Totale opbrengsten exploitatie onroerend (1)
$\text{Saldo kostendekking} = \frac{(1)}{(2) + (3)} \times 100$	

In de volgende tabel zijn de opbrengsten en kosten van het permanent beheer in 2008 en 2009 gepresenteerd. Ter vergelijking zijn de gemiddelde jaarcijfers van de periode 2004-2007 vermeld uit ons rapport van 2008<sup>4</sup>.

Tabel 4.3 - Kosten en opbrengsten vastgoed in permanent beheer bij stadsdeel Centrum

	Gemiddelde 2004-2007 <sup>5</sup>	2008	2009
Opbrengsten	7.078.990	6.620.209	5.700.001
Kosten	-6.225.311	-6.616.367	-3.916.425
Apparaatskosten	-1.157.455	-1.229.592	-1.333.327
Tekort (-)/overschot (+)	-303.806	-1.225.750	+450.249
Kostendekking	(=95,6%)	(=84,4%)	(=108,6%)

Bron: berekening rekenkamer

In bijlage 1 zijn de hiervoor vermelde kosten en opbrengsten nader gespecificeerd naar de doelgroepen *woonruimte*, *beleidshuren* en *overige*. De kostendekkingpercentages voor de onderscheiden doelgroepen ziet er als volgt uit.

<sup>4</sup> De gehanteerde uitgangspunten voor deze kostenopstelling zijn beschreven in bijlage 1.

<sup>5</sup> Rekenkamer Amsterdam-Centrum, *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*, maart 2008, p.27

Tabel 4.4 - Kostendekkendheid (inclusief torens)

	Gemiddelde 2004-2007 <sup>6</sup>	2008	2009
Woonruimten	69,1%	42,2%	65,9%
Doelgroepen	82,9%	87,5%	108,2%
Overige verhuur	134,5%	86,7%	115,6%
Totale kostendekkendheid Vastgoedportefeuille	95,6%	84,5%	108,6%

Bron: berekening rekenkamer

De rekenkamer maakt hierbij de volgende opmerkingen.

1. In de voorjaarsnota 2009 en de jaarverantwoording 2008 rapporteert het stadsdeel dat de kostendekkendheid in 2008 (inclusief de torens) 87,5 % bedraagt. De rekenkamer heeft in overeenstemming met haar berekeningswijze uit het vorige rapport de kostendekkendheidspercentages berekend en komt uit op 84,5%. Het verschil wordt veroorzaakt doordat de rekenkamer de terugontvangen BTW in mindering brengt op de kosten. Het stadsdeel neemt deze BTW-ontvangsten in de berekening mee als een opbrengst. Verder brengt de rekenkamer de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten (makelaardijfunctie en vergoeding tijdelijk beheer) in mindering op de apparaatskosten van het permanent beheer. Het stadsdeel telt deze vergoedingen op bij de (huur-)opbrengsten.
2. In de jaarverantwoording 2008 is het niet behalen van de 100%-doelstelling door het dagelijks bestuur summier toegelicht. Als oorzaken voor de relatief lage kostendekkendheid in 2008 noemt het dagelijks bestuur de lagere opbrengst voor tijdelijk exploitatie (€ 100.000) en de kosten van onvoorziene asbestverwijdering en herstelwerkzaamheden (€ 620.000).<sup>7</sup> Dit laatste heeft betrekking op het pand aan de Singel 152-158 Bergstraat 1-3. In 2009 is een aanmerkelijk hogere kostendekkendheid gerealiseerd. Dit komt doordat de kosten voor groot onderhoud aanmerkelijk lager zijn uitgevallen dan begroot. Dit is onder meer veroorzaakt doordat vertraging is opgelopen in de Europese aanbesteding en de uitvoering van het periodieke schilderwerk.

<sup>6</sup> Rekenkamer Amsterdam-Centrum, *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*, maart 2008, p.27

<sup>7</sup> De financiële dekking voor deze kosten is gerealiseerd door een onttrekking aan de reserve Exploitatie Onroerend Goed

3. Met het besluit om in het vervolg de kosten en opbrengsten van de torens buiten de kostendekkendheidsberekening te houden, is de 100%-doelstelling eenvoudiger te realiseren. In bovenstaande cijfers zijn, conform de jaren 2004 tot en met 2007, de kosten en opbrengsten van de torens nog opgenomen. In 2009 was het werkelijk gerealiseerde nadelig saldo op de torens € 350.000<sup>8</sup>. Dit heeft een positief effect van circa 5% op de kostendekkendheid van het permanent beheer.
4. Het dagelijks bestuur heeft toegezegd om, in het geval het stadsdeel er (nog) niet in slaagt de beleidshuur in rekening te brengen, zij de reden hiervan in aantal verhuurbare eenheden per doelgroep zou weergegeven. De rekenkamer constateert dat het dagelijks bestuur aan deze toezegging beperkt invulling heeft gegeven. Het dagelijks bestuur vermeldt in de jaarverantwoording 2008 voor de sociaal maatschappelijke en sociaal-culturele doelgroepen dat in de praktijk veelal slechts een trapsgewijze invoering van de beleidshuren mogelijk is en dat de m<sup>2</sup>-prijs voor deze doelgroep circa € 80 gemiddeld per jaar bedraagt, terwijl de vastgestelde beleidshuur € 106,75 per jaar bedraagt. Aan de ateliers schenkt het dagelijks bestuur in dit verband geen aandacht, terwijl ook daar de in rekening gebrachte huren achterblijven bij de beleidshuur.

#### *Oordeel rekenkamer*

De rekenkamer vindt het positief dat het dagelijks bestuur de stadsdeelraad via voorjaarsnota's, jaarverantwoordingen en kwartaalrapportages informeert over de kostendekkendheid en de mate waarin het huurprijsbeleid is doorgevoerd. Dit geldt met name voor de doelgroepen 'culturele instellingen' en 'welzijnsvoorzieningen'. Aan atelierruimten is minder aandacht besteed.

Ook oordeelt de rekenkamer positief over het aanpassen van de berekeningswijze van de kostendekkendheid aan de uitgangspunten van het Besluit Begroting en Verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV). De rekenkamer pleit er evenwel voor om de terugontvangen BTW-opbrengsten samenhangende met onderhoudskosten in de kostendekkendheidsberekening in mindering te brengen op de kosten en niet als (huur-) opbrengst te verantwoorden.

Het dagelijks bestuur hanteert het uitgangspunt dat de verhuur van onroerend goed in 2010 100%-kostendekkend moet zijn. In 2008 was de kostendekkendheid 84,4% en in 2009 is de kostendekkendheid 108,6%. Het dagelijks bestuur lijkt daarmee de doelstelling voor 2010 te halen. De rekenkamer waarschuwt in dit verband voor al te veel optimisme. Het positieve percentage voor kostendekkendheid is grotendeels veroorzaakt door niet uitgevoerde onderhouds- en schilderwerkzaamheden. Wat de financiële consequenties van dit achterstallig onderhoud betekent voor het stadsdeel op lange termijn is niet bekend, mede omdat de meerjarenonderhoudsplanning ontbreekt (zie in dit verband ook aanbeveling 9).

---

<sup>8</sup> Het positieve saldo is berekend door de kosten inclusief toegerekende apparaatskosten te verminderen met de opbrengsten zoals opgenomen in de administratie 2009 van het stadsdeel. Hierop zijn door ons correcties aangebracht in verband met dat in 2009 op onderdelen voor twee jaar kosten en opbrengsten zijn verantwoord als gevolg van het onder de omzetbelasting brengen van de torens.

Het besluit de torens in de toekomst buiten de kostendekkendheidsberekening te houden, betekent feitelijk een verlichting van de financiële taakstelling van 100% kostendekkendheid. Op basis van de realisatiecijfers 2009 schat de rekenkamer in dat dit circa 5% (€ 350.000) op jaarbasis is.

#### 4.3 Aanbeveling 2: Werk doelgroepenbeleid uit

*Aanbeveling rekenkamer (rapport maart 2008)*

Werk het doelgroepenbeleid nader uit voor de begrippen “functionele relatie met de binnenstad”, “ideële en niet-commerciële voorzieningen”, “creatieve ondernemers” en eventueel overige gehanteerde begrippen die voor het transparant en effectief beheer in de praktijk van nut zijn.

*Stand van zaken januari 2010*

In reactie op het rekenkamerrapport gaf het dagelijks bestuur aan voor het zomerreces 2008 een visie te zullen geven op de toekomst van de vastgoedportefeuille die na het zomerreces 2008 aan de stadsdeelraad zou worden voorgelegd. In deze visie zouden de begrippen uit het doelgroepenbeleid worden voorzien van een heldere en werkbare definitie.

Het dagelijks bestuur heeft de begrippen nader uitgewerkt in de in januari 2009 vastgestelde nota *Herijking Vastgoedbeleid 2009 e.v.* (paragraaf 2.1). De rekenkamer constateert dat het begrip *ideële en niet-commerciële voorzieningen* geen afzonderlijk onderdeel meer uitmaakt van het beleid, terwijl het begrip *creatieve ondernemers* is opgenomen in de doelgroep creatieve bedrijvigheid. Het stadsdeel onderscheidt thans de volgende 6 doelgroepen in het beleid:

- Kunstenaars (individuele atelierruimten).
- Culturele instellingen.
- Welzijns- en Sociaal maatschappelijke instellingen.
- Startende ondernemingen (nieuwe categorie).
- Creatieve bedrijvigheid (nieuwe categorie).
- Ambachtelijke bedrijven.

Per beschreven doelgroep is een definitie en een kerntaak opgenomen.

Het dagelijks bestuur heeft het begrip *functionele relatie met de binnenstad* nog niet goed uitgewerkt en geeft aan de uitwerking van dit begrip op te nemen in het nog te formuleren accommodatie- en cultuursubsidiebeleid (zie ook aanbeveling 6).

#### *Oordeel rekenkamer*

Het dagelijks bestuur volgde gedeeltelijk de aanbeveling van de rekenkamer op door de begrippen van het doelgroepenbeleid nader te definiëren. De 6 doelgroepen uit het herziene vastgoedbeleid (2009) zijn voorzien van een definitie en een kerntaak. Het begrip *functionele relatie met de binnenstad* moet nog worden uitgewerkt door het dagelijks bestuur. Zolang het begrip *functionele relatie met de binnenstad* niet nader is gedefinieerd heeft het dagelijks bestuur beleidsruimte om zelf te bepalen of een kandidaat-huurder tot de betreffende doelgroep behoort. Er is niet geregeld of en wanneer het dagelijks bestuur in voorkomende gevallen de stadsdeelraad moet informeren.

#### **4.4 Aanbeveling 3: Pas het huurprijzenbeleid toe**

##### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Pas de beleidshuren voor de doelgroepen ook in de toekomst toe. Breng in voorkomende gevallen de huren alsnog op het niveau van het huurprijzenbeleid.

##### *Stand van zaken januari 2010*

In maart 2008 concludeerde de rekenkamer dat het stadsdeel in 2005 was gestart met het toepassen van de beleidshuren voor de doelgroepen, maar dat het stadsdeel daarbij achterloopt. Eind 2007 waren er van de 240 huurcontracten 156 (65%) nog niet op het niveau van de beleidshuur. Bij 57 contracten lag de verlengingsdatum op of vóór 31 december 2007 en zou, gelet op de beleidsdoelstelling, de huur inmiddels aan de beleidshuur moeten zijn aangepast. De rekenkamer concludeerde dat door het niet verhogen van de huren tot het niveau van het huurprijzenbeleid het stadsdeel in 2007 € 1.597.449 aan huuropbrengsten misliep. De rekenkamer berekende daarnaast dat het stadsdeel nog een toekomstig opbrengstpotentieel van had van € 616.246 voor 99 contracten die een huur onder de beleidshuur hebben en aflopen op of na 1 januari 2008.

In de reactie op ons rapport van maart 2008 gaf het dagelijks bestuur aan de aanbeveling over te nemen. Bovendien vermeldde zij dat in gevallen waarbij een zittende huurder de huur opzegt bij de opvolgende huurder direct de beleidshuur zal worden gehanteerd. De afspraken met zittende huurders over huurgewenning (ingroeiregelingen) zullen door het stadsdeel worden nagekomen.

Tabel 4.5 geeft het samenvattende overzicht uit ons rapport van 2008. Hierin wordt per doelgroep inzicht wordt gegeven in de aantallen contracten met een huur onder de beleidshuur en de daarmee gemoeide bedragen, naar de situatie van eind 2007.

Tabel 4.5 - Contracten en beleidshuur per doelgroep, situatie eind 2007

Doelgroep	Aantal con-tracten 2007	Aantal con-tracten met een huur onder beleids-huur	Contracten met een huur onder de beleidshuur			
			Einde contract vóór 1-1-2008		Einde contract op of na 1-1-2008	
			Aantal	Verschil contract-huur t.o.v. de beleids-huur	Aantal	Verschil contract-huur t.o.v. de beleids-huur
SWWK- broedplaatsen	25	25	14	16.995	11	5.829
SWWK-ateliers	141	94	22	16.512	72	56.418
Culturele instellingen	24	18	10	1.129.099	8	327.681
Sociaal maatschappelijke instellingen	38	13	6	417.516	7	182.014
Ideële en niet-commerciële voorzieningen	6	6	5	17.327	1	44.304
Goedkope bedrijfsruimten	6	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>240</b>	<b>156</b>	<b>57</b>	<b>1.597.449</b>	<b>99</b>	<b>616.246</b>

Bron: tabel 25 rekenkamer rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* ( maart 2008)

In januari 2010 heeft de rekenkamer opnieuw de stand van zaken geanalyseerd met betrekking tot de beleidshuur. Daarbij is de rekenkamer nagegaan of het stadsdeel het huurcontract had moeten aanpassen in de periode tussen 1 januari 2005 tot 1 januari 2010 of in de periode vanaf 1 januari 2010. De rekenkamer heeft vervolgens vastgesteld of contracten onder of boven de beleidshuur zitten. De resultaten van deze analyse zijn opgenomen in tabel 4.6.

Hierbij merken we op dat Vastgoedbeleid in 2009 op onderdelen is gewijzigd. Het vastgoedbeleid kent twee nieuwe doelgroep ten opzichte van het vastgoedbeleid 2004. De doelgroep *startende ondernemers* werd voorheen als de doelgroep *goedkope bedrijfsruimte* aangeduid. De doelgroep *ideële en niet-commerciële voorzieningen* (2004) is in zijn geheel komen te vervallen.

Tabel 4.6 - Contracten en beleidshuur per doelgroep, situatie eind 2009

Doelgroep	Aantal contracten 2009	Aantal contracten met een huur onder beleids-huur	Contracten met een huur onder de beleidshuur			
			Einde contract vóór 1-1-2010		Einde contract op of na 1-1-2010	
			Aantal	Verschil contract-huur t.o.v. de beleids-huur	Aantal	Verschil contract-huur t.o.v. de beleids-huur
SWWK- broedplaatsen	26	26	26	16.325	0	0
SWWK-ateliers	136	86	81	26.612	5	19.617
Culturele instellingen	7	4	3	39.873	1	33.458
Sociaal maatschappelijke instellingen	46	10	5	454.090	5	136.161
Startende ondernemers	6	0	0	0	0	0
Creatieve bedrijvigheid	Geen huurcontracten afgesloten					
Ambachtelijke bedrijven	Geen huurcontracten afgesloten					
<b>totaal</b>	<b>221</b>	<b>126</b>	<b>115</b>	<b>536.900</b>	<b>11</b>	<b>189.236</b>

Bron: bestandsanalyse Rekenkamer Amsterdam-Centrum

Uit tabel 4.6 blijkt dat er 221 huurcontracten zijn met de doelgroepen. Bij 115 contracten is de huur lager dan de beleidshuur, terwijl de afloopdatum van het contract vóór 1 januari 2010 lag. Uit tabel 4.5 blijkt dat er eind 2007 240 contracten waren. Hiervan hadden er 57 een lagere beleidshuur, terwijl de afloopdatum van het contract per einde 2007 reeds was verstreken. Het aantal huurcontracten voor doelgroepen is derhalve gedaald van 240 naar 221.

Het berekende bedrag voor huurderiving (verschil tussen de beleidshuur en werkelijke huur) is gedaald van € 1.597.449 per 31 december 2007 naar € 536.900 per 31 december 2009. Deze daling komt voor € 1.067.286 door de overdracht van de grootstedelijke cultuurpanden aan de centrale stad.

Het berekende huurderiving als gevolg van het niet toepassen van de beleidshuur voor de doelgroepen van €536.900 op jaarbasis (per 1 januari 2010) komt voor € 454.090 voor rekening van 5 sociaal maatschappelijke instellingen. Het restant (€ 82.810) heeft betrekking op 111 contracten van de doelgroepen *culturele instellingen*, *ateliers* en *broedplaatsen*.

*Doelgroep: sociaal maatschappelijke instellingen*

De volgende vijf complexen worden bij de doelgroep *sociaal maatschappelijke instellingen* onder de beleidshuur verhuurd, terwijl de einddatum van het huurcontract vóór 1 januari 2010 is verstreken.

- Oudekerksplein 8 (Kinderdagverblijf - Kinderopvang IJsterk BV<sup>9</sup>)
- Haarlemmerhouttuinen 8 (Speeltuiningebouw - Kinderopvang IJsterk BV)
- Sarphatistraat 92 (Stichting Tussenfasehuis voor Ex gedetineerde Vrouwen)
- Plantage Muidergracht 14 (Universiteit van Amsterdam)
- Zuiderkerkhof 72 (Dienst Ruimtelijke Ordening)

In de doelgroep *sociaal maatschappelijke instellingen* heeft het stadsdeel een berekende huurderiving van € 454.090 wegens lagere huur dan de beleidshuur. Het grootste deel van deze huurderiving komt voor rekening van de verhuur aan de Universiteit van Amsterdam (€ 355.150). Het stadsdeel is met de UvA overeengekomen dat het stadsdeel geen onderhoud pleegt, maar dat de huurder verantwoordelijk is voor het eigenarenonderhoud. Met andere woorden, tegenover de lagere huuropbrengst staan lagere onderhoudskosten voor het stadsdeel.

Opvallend is dat het stadsdeel één object onder de beleidshuur verhuurt aan de dienst Ruimtelijke Ordening. Het stadsdeel brengt ruim € 55.000 minder in rekening dan verschuldigd zou zijn op basis van de beleidshuur. Het stadsdeel heeft ons medegedeeld, dat in juli 2010 het contract zal worden gewijzigd waarbij een ingroei huur wordt afgesproken, zodat de huur in de periode daarna op het niveau van de beleidshuur komt.

*Doelgroep: Culturele instellingen*

Eind 2007 bleef de werkelijke huur van de doelgroep *culturele instelling* het meest achter bij de beleidshuur. Door de binnengemeentelijke overdracht van de grootstedelijke cultuurpanden aan de centrale stad is het verschil tussen de werkelijke en beleidshuur in 2010 aanzienlijk gedaald. Om de binnengemeentelijke overdracht te realiseren compenseerde het stadsdeel de centrale stad voor het verschil tussen de werkelijke en de beleidshuur voor drie panden. Deze eenmalige compensatie bedroeg € 302.644.<sup>10</sup>

Eind 2009 zijn er nog drie huurcontracten met culturele instellingen onder de contractshuur (huurderiving: € 39.873). Dit betreffen de volgende complexen:<sup>11</sup>

- Nieuwezijds Voorburgwal 282 (Betty Asphalt)
- Laurierstraat 109 (Stichting Amsterdams Grafisch Atelier)
- Passeerdersgracht 30 (Stichting Circus Elleboog)

---

<sup>9</sup> Stichting Welzijn IJsterk is op 6 november 2009 failliet verklaard, dit geldt echter niet voor Kinderopvang IJsterk BV. Wel zijn de contracten met Kinderopvang IJsterk BV per 1 maart 2010 gewijzigd en opgetrokken naar de beleidshuur.

<sup>10</sup> Raadsvoordracht over onttrekking van 302.644 uit de reserve Verevening Onroerend Goed ten behoeve van een éénmalige huurcompensatie bij de binnengemeentelijke overdracht van 11 cultuurcomplexen.

<sup>11</sup> Het stadsdeel heeft de rekenkamer in maart 2010 meegedeeld dat de huren in 2010 zijn opgetrokken naar het beleidshuurniveau.



*Doelgroep: ateliers*

De rekenkamer constateert dat 81 huurcontracten voor *ateliers* eind 2009 nog niet op het beleidshuurniveau liggen van € 70,20 per m<sup>2</sup>. Dit heeft verschillende oorzaken die wij hierna toelichten in tabel 4.7.

*Tabel 4.7 - Oorzaken contracten ateliers niet op beleidshuurniveau*

<b>Aantal huurcontracten</b>	<b>Financieel belang</b>	<b>Toelichting</b>
42	€ 3.290	Het dagelijks bestuur heeft in 2004 de normhuren vastgesteld voor de doelgroepen <sup>12</sup> en heeft deze huren voor de periode 2004 tot en met 2015 deze huren jaarlijks geïndexeerd met een percentage tussen de 2% en 3%. Met andere woorden: de normhuur voor de doelgroepen staan al vast tot en met 2015. Contracten die met de doelgroepen worden afgesloten worden jaarlijks echter geïndexeerd conform de prijsindex van het CBS. Dit percentage kan afwijken van percentage zoals dit is toegepast door het dagelijks bestuur. Hierdoor kan de werkelijke in rekening gebrachte huur afwijken van de normhuur. Als gevolg hiervan ligt bij 42 contracten de in rekening gebrachte huur maximaal 3 % onder de normhuur voor de doelgroep (€ 70,20).
26	€ 19.061	Het stadsdeel is met 26 huurders een ingroeieregeling overeengekomen waardoor de huren de komende jaren op het beleidshuurniveau zullen komen. In 2010 zullen 10 huren op het niveau van beleidshuur zijn. Hierdoor loopt het stadsdeel jaarlijks niet meer € 2.062 mis.
5	p.m.	Vijf verhuureenheden stonden eind 2009 leeg. In 2010 zijn hiervan 2 verhuureenheden verhuurd tegen de beleidshuur. De misgelopen huur als gevolg van leegstand is verantwoord
8	€ 4.261	Bij 7 contracten heeft het stadsdeel de huur te laag afgesloten en bij 1 contract gedoogd het stadsdeel bewoning.
81	€ 26.612	Totaal

De rekenkamer vindt het positief dat het dagelijks bestuur in de periode van 2005 tot en met 2009 92 contracten<sup>13</sup> heeft afgesloten op of boven het beleidshuurniveau en daarnaast voor 26 contracten een beleidshuur is overeengekomen.

<sup>12</sup> *Vastgoedbeleid 2009 e.v. stadsdeel Centrum*, januari 2009, p11.

<sup>13</sup> In totaal heeft het stadsdeel 136 contracten voor *ateliers*. 5 contracten worden vanaf 2010 gewijzigd, daarnaast staan 5 objecten eind 2009 leeg. Het stadsdeel heeft 8 contracten onder de beleidshuur afgesloten in de periode 2005 tot en met 2009. Het stadsdeel heeft 26 contracten met een ingroei huur afgesloten. Dit betekent dat het stadsdeel 92 contracten op of boven het beleidshuurniveau heeft afgesloten.

### *Doelgroep Broedplaatsen*

Bij de doelgroep *Broedplaatsen* zijn alle 26 verhuurbare eenheden verhuurd onder de beleidshuur. Het hiermee gemoeide bedrag is € 16.325 op jaarbasis. De lagere huur hangt samen met het ontvangen subsidie van de Centrale Stad om deze broedplaatsen te realiseren. In de subsidievoorwaarden ligt de in rekening te brengen huur vast. Vanaf 2020 zal deze beperkende voorwaarde vervallen.

### *Doelgroepen: creatieve bedrijvigheid en ambachtelijke bedrijven*

De doelgroep *creatieve bedrijvigheid* is in de plaats gekomen voor de doelgroep *ideële en niet-commerciële voorzieningen* (2004). In januari 2010 had het stadsdeel nog geen huurcontracten afgesloten met deze doelgroep. Hetzelfde geldt voor de doelgroep *ambachtelijke bedrijven*. Hoewel deze doelgroep ook in 2007 onderdeel was van het doelgroepenbeleid, zijn in de periode 2007 tot en met januari 2010 geen contracten met ambachtelijke bedrijven afgesloten.

### *Doelgroep (2004): niet-commerciële werkruimte*

De rekenkamer constateert dat de doelgroep *niet-commerciële werkruimte* vanaf 2009 geen onderdeel meer uitmaakt van het doelgroepenbeleid. Toch zijn er eind 2009 3 huurovereenkomsten die onder het beleidshuurniveau liggen, waardoor het stadsdeel een potentiële huuropbrengst ten opzichte van de beleidshuur mist van € 56.541 per jaar. Het betreft de volgende 3 huurcontracten met kunstenaarsgroepen:

- Windroosplein 77 (Coop Kunst coll “De Witte Bijl”).
- 2e Leeghwaterstraat 7 (Vereniging Werk- en Woongemeenschap Oostenburg<sup>14</sup>).
- Oudeschans 35 (St Air).

Het stadsdeel geeft aan dat zij deze doelgroep vanwege de financiële draagkracht steunen en dat deze doelgroep nog moet worden ondergebracht bij één van de andere doelgroepen. Het stadsdeel ziet dit voornamelijk als een administratieve handeling.

### *Commerciële verhuur onder de beleidshuur*

Het stadsdeel verhuurt haar permanente bezit deels aan de doelgroepen, waarvoor de beleidshuren van toepassing zijn en deels aan andere partijen, waarvoor de beleidshuren niet van toepassing is. De rekenkamer gaat ervan uit dat hierbij commerciële huren in rekening moeten worden gebracht. Deze is in veel gevallen vermoedelijk hoger dan de beleidshuur voor de doelgroepen. Het stadsdeel beschikt niet over een administratie waarin de commerciële huur per object vastligt. De rekenkamer is nagegaan of het stadsdeel niet ten minste de beleidshuur (2009: € 106,75 per m<sup>2</sup>) bij deze partijen in rekening heeft gebracht. Het volgende overzicht (tabel 4.8) maakt duidelijk dat het stadsdeel ook buiten het doelgroepbeleid onder de beleidshuur verhuurt.

---

<sup>14</sup> De Vereniging Werk- en Woongemeenschap Oostenburg meldt op haar website (buurt-online.nl/amsterdam/zaarpeterbuurt) dat met medeweten van de gemeente vanaf 1984 het pand ook wordt bewoond, naast de functie van kunstenaarspand

Tabel 4.8 - Objecten die buiten doelgroepenbeleid onder beleidshuur worden verhuurd

Soort verhuursobject	Aantal VHE	Bandbreedte per m <sup>2</sup>		Potentiële misgelopen huur
Bedrijven	8	€ 21,30	€ 102,71	€ 43.405
Kantoren	5	€ 49,75	€ 99,29	€ 54.691
Winkelruimte	4	€ 0,07	€ 96,00	€ 11.954
Horeca	1		€ 72,60	€ 10.245
Opslagruimten	13	€ 54,08	€ 100,30	€ 29.089
Totaal	31			€ 149.384
Garagecomplexen	6	€ 6,68	€ 50,13	

Uit de tabel blijkt dat het stadsdeel 31 kantoor-, bedrijfs-, horeca-, opslag- en winkelruimten onder de beleidshuren<sup>15</sup> verhuurt. Per verhuurobject hebben wij de huur per m<sup>2</sup> berekend die het stadsdeel de huurders in rekening brengt. Zo blijkt uit bovenstaande analyse dat het stadsdeel huurprijzen voor winkelruimte hanteert tussen de € 0,07 en de € 96,00 per m<sup>2</sup>. Uitgaande van een beleidshuur van € 106,75 per m<sup>2</sup> ontvangt het stadsdeel hierdoor op de winkelruimten circa € 11.954 per jaar minder aan huuropbrengsten. Voor alle 5 categorieën samen ontvangt het stadsdeel € 149.384 minder huur dan wanneer bij deze contracten de beleidshuur in rekening zou zijn gebracht.

#### *Garagecomplexen*

Het stadsdeel bezit 6 garagecomplexen. Deze zijn gevestigd aan de Kattenburgerstraat, Entrepotdok, Nieuwevaart en Laagte Kadijk. Het stadsdeel verhuurt deze garages aan *Parkeergebouwen Amsterdam* (een onderdeel van de gemeente Amsterdam) voor in totaal € 229.395 per jaar. *Parkeergebouwen Amsterdam* (DIVV) exploiteert deze garages op rekening en risico van het stadsdeel. Voor zowel 2008 als 2009 was het exploitatieresultaat op de garages negatief:<sup>16</sup>

2008: € 146.244 negatief

2009: € 70.626 negatief

De rekenkamer merkt hierbij op dat het verhogen van de huuropbrengst per m<sup>2</sup> bij de garagecomplexen evenwel niet leidt tot een financieel voordeel voor het stadsdeel aangezien *Parkeergebouwen Amsterdam* de hogere huur volledig doorberekent aan het stadsdeel. Het eventueel verhogen van de parkeertarieven voor de gebruikers van de parkeerplaatsen of het verlagen van de beheerskosten van de garages beïnvloedt het exploitatietekort wel gunstig.

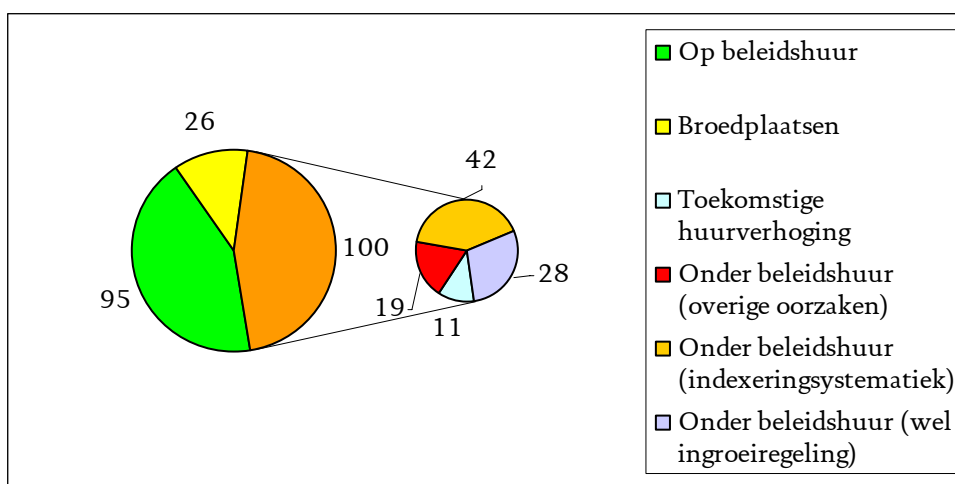
<sup>15</sup> In deze vijf categorieën heeft het stadsdeel ook 6 objecten die leegstaan. Om dubbel telling met de analyse over leegstand te voorkomen hebben wij deze 6 objecten niet in deze analyse meegenomen.

<sup>16</sup> Het sectorhoofd Bouw en Wonen heeft in maart 2010 aangegeven dat de negatieve exploitatieresultaten het stadsdeel zorgen baren en het ambtelijk apparaat daarom bekijkt hoe door het vernieuwen van de (beleids)regels wel weer tot een goed resultaat kan worden gekomen.

### Samenvattende bevindingen doelgroepen

Per 31 december 2009 zijn er 221 huurcontracten voor de doelgroepen. Onze analyse van de huurcontracten boven en onder de beleidshuren kan als volgt worden samengevat.

Figuur 4.1 - Contracten op en onder beleidshuur (eind 2009)



Bron: Rekenkamer Amsterdam-Centrum

De rekenkamer constateert dat 95 van de 221 contracten (43 %) op of boven het niveau van de beleidshuur zit. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2007 (35%). Er zijn verder 26 huurcontracten onder de beleidshuur waarbij het stadsdeel niet de mogelijkheid heeft om de beleidshuur in rekening te brengen. Dit, omdat het stadsdeel gebonden is aan subsidieregels van de centrale stad. Van 11 contracten ligt de verlengingstermijn op of ná 1 januari 2010 en heeft het dagelijks bestuur nog de mogelijkheid de huur op beleidshuur te brengen. Als het stadsdeel daarin slaagt, kan een extra opbrengst worden gerealiseerd van circa € 189.000 op jaarbasis. De rekenkamer constateert verder dat 40 % van de contracten (89) nog niet voldoet aan de beleidsdoelstelling. Positief is dat voor 32 % van deze contracten (28) een ingroeieregeling heeft afgesproken met de huurders.

Doordat contracten nog niet op het beleidshuurniveau zijn loopt het staddeel jaarlijks € 536.900 mis. Een groot deel van de gedeerde inkomsten (ruim € 355.000) wordt veroorzaakt door het huurcontract met de Universiteit van Amsterdam. Deze krijgt een lagere huur omdat zij de onderhoudskosten voor de buitenkant voor haar rekening neemt. Daarnaast verhuurt het stadsdeel een pand aan de dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) van de centrale stad voor circa € 55.000 onder de beleidshuur. De rekenkamer is van mening dat DRO niet behoort tot de doelgroep *sociaal maatschappelijke instellingen*.

Dat het aantal contracten dat onder het niveau van de beleidshuur ligt zo omvangrijk is (89 contracten) wordt voor een aanzienlijk deel (42 contracten) veroorzaakt door de

gekozen indexeringsystematiek van het dagelijks bestuur. De normbedragen voor de beleidshuur wijken hierdoor af van huur in de huurcontracten, waardoor het stadsdeel eind 2009 maximaal 3% minder huur ontvangt dan op basis van de beleidshuur te verwachten is. Hoewel het om een aanzienlijk deel van de contracten gaat (42 van 89 contracten) is het financiële belang gering (€ 3.290).

#### *Samenvattende bevindingen niet-doelgroepen*

Naast de doelgroepen, waarvoor de beleidshuren van toepassing zijn, analyseerde de rekenkamer ook de overige contracten. Hierbij constateerde de rekenkamer dat het stadsdeel 3 panden onder de beleidshuur verhuurt, terwijl de huurders (kunstenaarsgroepen) formeel niet meer tot het doelgroepenbeleid van het *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* behoren. Ervan uitgaande dat voor deze huurders ten minste de beleidshuur van toepassing is, kan worden berekend dat het stadsdeel jaarlijks € 56.541 huur misloopt.

Verder constateerden we op dat het stadsdeel tot op heden nog geen panden verhuurt aan de doelgroep *ambachtelijke bedrijven* en de nieuwe doelgroep *creatieve bedrijvigheid*.

Daarnaast verhuurt het stadsdeel 31 commerciële panden onder de beleidshuur. Als voor deze panden de beleidshuren zouden worden gehanteerd zou de huur op baarbasis circa € 149.000 hoger zijn.

Ook heeft het stadsdeel 6 garages in eigendom die zij via *Parkeergebouwen Amsterdam* laat exploiteren. Zowel in 2008 (€ 146.244) als in 2009 (€ 70.626) leed het stadsdeel verlies op de exploitaties van de garages. Omdat de garages op dit moment voor rekening en risico van het stadsdeel worden geëxploiteerd, kan het verlies alleen worden teruggedrongen door het verlagen van de (beheers)kosten of het verhogen van de tarieven.

#### *Oordeel rekenkamer*

Het dagelijks bestuur heeft in redelijke mate de beleidshuren voor de doelgroepen toegepast. Bij 149 van de 221 contracten (67%) zijn de huren op de beleidshuur gebracht, dan wel is een ingroei huur afgesproken of is het huurcontract nog niet geëindigd, waardoor huurverhoging nog niet mogelijk was. Daarnaast zijn er 42 contracten (19%) contracten waarbij - vanwege de gehanteerde indexeringsystematiek - de werkelijke huur maximaal 3% onder de beleidshuur ligt.

Als we de huurderiving van de verhuur aan de Universiteit van Amsterdam (Plantage Muidergracht 14) en de broedplaatsen (subsidiereregeling) buiten beschouwing laten, loopt het stadsdeel ten opzichte van de beleidshuur nog € 165.000 op jaarbasis mis. Daarnaast loopt de gemeente circa € 56.000 op jaarbasis mis bij huurders (kunstenaarsgroepen) die formeel sinds 2009 niet meer behoren tot de doelgroepen waarvoor de beleidshuren gelden. Ook bleek tijdens het onderzoek dat er bij de commerciële verhuringen verhuur plaatsvinden beneden de beleidshuren. Als ook hier minimaal de

vastgestelde beleidshuur zou worden geïnd, dan zijn de huuropbrengsten op jaarbasis € 149.000 hoger. Verder constateerde de rekenkamer dat de 6 garagecomplexen van het stadsdeel in 2008 en 2009 exploitatietekorten lieten zien van respectievelijk € 146.244 en € 70.626.

#### **4.5 Aanbeveling 4: Verminder apparaatskosten bij overdracht cultuurpanden**

*Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Ga bij de overdracht van de cultuurpanden na of en in hoeverre de daarmee samenhangende apparaatskosten kunnen worden teruggebracht.

*Stand van zaken januari 2010*

In maart 2008 zei het dagelijks bestuur toe de verhouding tussen de personeelskosten en de overheadkosten op het niveau van de afdeling Vastgoed te onderzoeken en dit te zullen uitwerken in de “visie op de toekomst van de vastgoedportefeuille”.

De rekenkamer constateert dat het onderzoek wel is aangekondigd, maar niet is uitgevoerd en dat het dagelijks bestuur hier niet over rapporteerde in de nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.*

De rekenkamer constateert verder dat inclusief de overdracht van 11 grootstedelijke panden de totale vastgoedportefeuille is gedaald van 770 verhuurbare eenheden (januari 2007) naar 547 verhuurbare eenheden eind 2010. Dit is een daling van 223 verhuurbare eenheden (29%) van de vastgoedportefeuille. De verantwoorde apparaatskosten waren in 2007 nog € 1.313.694. Deze kosten bedragen in 2009 € 1.333.327; een stijging van € 19.633 (1,5%). Er is geen reorganisatieplan opgesteld om de apparaatskosten te verminderen naar aanleiding van het verminderde vastgoedbezit.

*Oordeel rekenkamer*

Het vastgoedbestand is de afgelopen jaren gedaald met 29 %, terwijl de apparaatskosten licht zijn gestegen ( 1,5%). De rekenkamer constateert dat de aanbeveling om een onderzoek uit te voeren naar het terugbrengen van de apparaatskosten vanwege het afstoten van panden niet is uitgevoerd. Vanwege een efficiënte inzet van het personeel acht de rekenkamer een dergelijk onderzoek nog steeds van belang.

#### **4.6 Aanbeveling 5: Verkoop woningen**

*Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Verkoop, mede om de exploitatieverliezen te verlagen, de resterende woningen met voortvarendheid.

*Stand van zaken januari 2010*

Het verkopen van woningen was tot juni 2008 het beleid. Op 26 juni 2008 nam de stadsdeelraad een motie van GroenLinks aan en gaf daarmee het dagelijks bestuur de opdracht om de verkoop van de woningen op te schorten tot de vaststelling van de

toekomstvisie op het vastgoedbeleid. In januari 2009 is met de vaststelling van de nota *Herijking Vastgoedbeleid 2009 e.v.* opnieuw bevestigd dat het exploiteren van woningen niet tot de corebusiness van het stadsdeel behoort en werd daarmee het afstoten van de woningen weer geactiveerd. Met de overdracht van de grootstedelijke cultuurpanden zijn per 31 december 2008 de woningen die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van een 'cultuurcomplex' overgedragen aan de centrale stad. De nota *Herijking Vastgoedbeleid 2009 e.v.* stelt dat naast woningbouwcorporaties ook zittende huurders en eventueel de markt in de gelegenheid moet worden gesteld om woningen van het stadsdeel te verwerven. In 2009 heeft het dagelijks bestuur geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Het aantal woningen dat het stadsdeel in permanent beheer heeft, is gedaald van 49 (situatie eind 2007) naar 32 (situatie eind 2009).<sup>17</sup> Het dagelijks bestuur merkt op dat zij in 2009 nog 10 woningen in de westelijke binnenstad had willen overdragen aan een woningbouwcorporatie, maar dat deze poging is gestrand vanwege de huidige financiële positie van de betreffende corporatie. Door het afstoten van de woningen is het tekort op woningen gedaald van € 145.553 (gemiddelde van de periode 2004-2007) naar een tekort van € 97.498 in 2009 (zie tabel 1.2 in Bijlage 1).

#### *Oordeel rekenkamer*

Het stadsdeel heeft in de jaren 2008 en 2009 uitvoering gegeven aan het beleid om woningen te verkopen. Dit heeft geleid tot een lager exploitatietekort van circa € 97.000 per jaar. Eind 2009 heeft het stadsdeel nog 32 woningen in het bezit.

### **4.7 Aanbeveling 6: Stel accommodatieplannen op**

#### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Stel accommodatieplannen op voor de sociaal- en culturele instellingen en eventuele overige doelgroepen en leg hierin de behoeften (gewenste locaties, aantal m<sup>2</sup>), prioriteiten en financiering vast.

#### *Stand van zaken januari 2010*

Het dagelijks bestuur gaf in maart 2008 aan dat nog in 2008 een accommodatieplan gereed zou komen voor welzijns- en onderwijsinstellingen in stadsdeel Centrum. Een accommodatieplan voor culturele instellingen zou worden opgesteld als de overdracht van de grootstedelijke cultuurpanden aan de centrale stad niet door zou gaan. Het dagelijks bestuur meldde verder dat zij in de visie op de toekomst van de onroerendgoed portefeuille aandacht zou besteden aan de accommodatie van doelgroepen. Het dagelijks bestuur nam zich voor om in deze visie de mogelijkheid van een gebiedsgericht vastgoedbeleid te onderzoeken, waardoor duidelijk zou worden welke doelgroepen in een bepaald gebied onder- dan wel oververtegenwoordigd zijn. Alleen dan kon zij bepalen op welke wijze een gewenste functiemenging tot stand kan worden gebracht.

---

<sup>17</sup> In beide tellingen is één woning met bedrijfsactiviteit opgenomen.

Het dagelijks bestuur gaf ons in januari 2010 aan dat zij vanwege beperkte ambtelijke capaciteit de keuze maakte om in 2008 geen accommodatieplan voor de welzijnsinstellingen op te stellen. Eind 2009 is de beleids capaciteit voor accommodatiebeleid uitgebreid. Het dagelijks bestuur geeft aan in de tweede helft van 2010 het opstellen van het plan op te zullen pakken.

Verder schetste het dagelijks bestuur nog de volgende ontwikkelingen ten aanzien van het accommodatiebeleid.

- Voor de culturele instellingen is geen een accommodatieplan opgesteld, vanwege de overdacht van de grootstedelijke cultuurpanden per 31 december 2008 aan de centrale stad.
- Voor de huisvesting van het primair onderwijs is in 2008 wel een Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs (IHP) opgesteld. Op 25 september 2008 is het plan door de stadsdeelraad vastgesteld. In het IHP 2009-2013 wordt ingegaan op de omvang van de huisvestingsbehoefte van het primair onderwijs op de korte en middellange termijn, waarbij wordt geconcludeerd dat er sprake is van een structurele overcapaciteit van 8 scholen.<sup>18</sup> Ook is daarin de onderhoudssituatie in beeld gebracht. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel gaf aan het IHP 2009-2013 in 2010 te actualiseren.
- Daarnaast is bij de aanpak van het postcodegebied 1012 tot op het niveau van individuele panden en straten de aanwezige functies binnen het 1012-gebied in kaart gebracht alsmede de gewenste functies<sup>19</sup>. Het dagelijks bestuur wendt verschillende methoden aan om een gewenste functiebalans op pand en straatniveau tot stand te brengen in het gebied. In sommige gevallen tracht zij ondernemers te overtuigen om een hoogwaardiger functie te exploiteren, in andere gevallen maakt zij gebruik van het juridisch planologisch instrumentarium (bestemmingsplan) dan wel strategische aankopen.

#### *Oordeel rekenkamer*

Het dagelijks bestuur nam deze aanbeveling over en gaf deels uitvoering aan deze aanbeveling. Het huisvestingsplan voor het primair onderwijs is opgesteld en het dagelijks bestuur is voornemens dit plan in 2010 te zullen actualiseren, daarnaast is ook voor het postcodegebied 1012 een plan opgesteld. Een accommodatiebeleid voor welzijnsinstellingen en andere doelgroepen ontbreekt nog, terwijl het dagelijks bestuur dit wel had toegezegd. Hierdoor is er geen beleidsmatig inzicht in de ruimtebehoeften voor welzijnsactiviteiten (gewenste locaties, aantal m<sup>2</sup>), de prioriteiten en de financiering. Het dagelijks bestuur geeft aan de tweede helft 2010 een accommodatieplan te zullen oppakken.

---

<sup>18</sup> Integraal huisvestingsplan, Primair Onderwijs stadsdeel Centrum 2009-2013, 10 juli 2008, p. 22.

<sup>19</sup> Toekomstperspectief 1012, november 2008, p. 32.



## 4.8 Aanbeveling 7: Beperk leegstand vastgoed

### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Neem maatregelen om de leegstand van vastgoed zoveel mogelijk te beperken.

### *Stand van zaken januari 2010*

In maart 2008 kondigde het dagelijks bestuur aan drie maatregelen te nemen om de leegstand van vastgoed zoveel mogelijk te beperken:

- a. Er wordt in 2008 een accommodatieplan gemaakt voor welzijns- en onderwijsinstellingen. Tevens worden de mogelijkheden van een gebiedsgericht vastgoedbeleid in kaart gebracht in het kader van de visie op de toekomst van de vastgoedportefeuille. Beide geven inzicht in vraag en aanbod van doelgroepen en bieden mogelijkheden tot betere afstemming.
- b. Sinds januari 2009 onderzoekt het stadsdeel op welke wijze binnen stadsdeel Centrum vraag en aanbod van vastgoed uit de portefeuille beter op elkaar aangesloten kunnen worden door het inzetten van binnen het stadsdeel opererende loods.
- c. Bij (verwachte) langdurige leegstand zullen verschillende mogelijkheden worden benut, waaronder:
  - Er zal vaker gebruik worden gemaakt van een externe makelaar.
  - De wijze van adverteren zal meer gericht worden op de gewenste functionele invulling van het pand.

### *Ad A. Accommodatieplan en gebiedsgericht vastgoedbeleid*

Een accommodatieplan voor doelgroepen is een middel om de leegstand van vastgoed te beperken. Het huisvestingsplan voor het primair onderwijs en voor het postcodegebied 1012 is opgesteld, maar het accommodatiebeleid voor welzijnsinstellingen en andere doelgroepen ontbreekt (zie aanbeveling 6).

### *Ad B. en C. Inzet loodsen, advertenties en externe makelaars*

In de nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.*<sup>20</sup> stelde het dagelijks bestuur vast om leegstand van het eigen vastgoed zo veel mogelijk te beperken. Ten eerste is de (stadsdeelbrede) loodsfunctie binnen de afdeling Vastgoed geformaliseerd. De loods stemt vraag naar en aanbod van vastgoed af. Vooral voor het eigen bezit, maar daar waar mogelijk en wenselijk ook voor bezit van andere. Het dagelijks bestuur meldt verder dat er intensief is geïnvesteerd in nauwe contacten met de centraal stedelijke loodsen die zich in het Accommodatieteam hebben verenigd (onder andere de stadslodds, kantoren- en hotelloods).

Daarnaast deed het stadsdeel mee aan een proef om haar kleinschalig bedrijfsonroerend goed op [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl) aan te bieden. Het stadsdeel heeft naar eigen zeggen de Montelbaanstoren en een bedrijfsruimte aan de Geldersekaade te huur aangeboden. Ten tijde van het rekenkameronderzoek was de proef geëindigd en kon de rekenkamer de toegankelijkheid van de advertentie op marktplaats niet vaststellen. Daarnaast stelt de gemeente Amsterdam ateliers beschikbaar via [cawa.wonen.amsterdam.nl](http://cawa.wonen.amsterdam.nl).

---

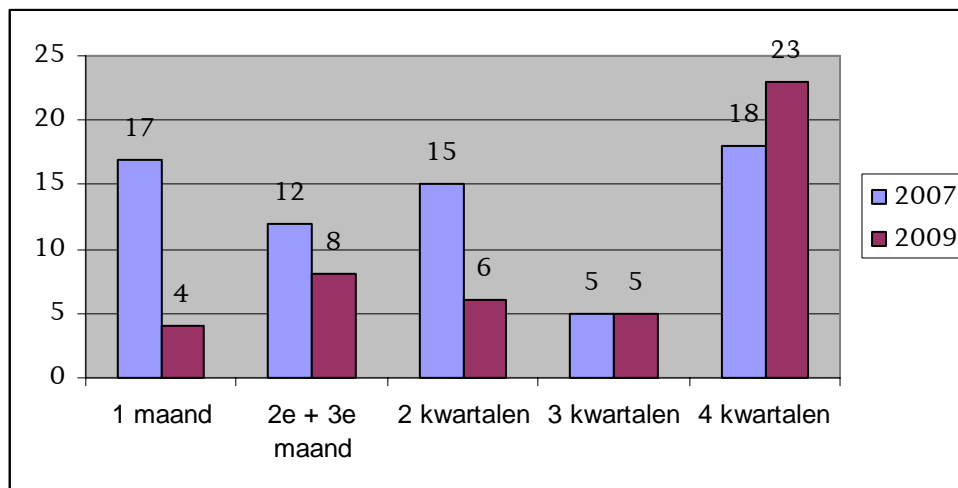
<sup>20</sup> Vastgesteld in de stadsdeelraad van 22 januari 2009.

Beschikbare ateliers in stadsdeel centrum worden ook op deze website beschikbaar gesteld voor kunstenaars.

Het dagelijks bestuur geeft aan dat de effecten van het beleid om de leegstand terug te dringen in januari 2010 nog niet goed meetbaar zijn. Zij constateert dat gelijktijdig met het instellen van de loodsfunctie er sprake is van een slechte financiële markt waardoor het moeilijker blijkt om panden te verhuren. Kandidaat-huurders kunnen of willen minder risico nemen waardoor er minder snel contracten tot stand komen. Daarbij verhuurt het stadsdeel naast reguliere kantoorruimte ook bijzondere objecten waarvoor het momenteel extra moeilijk is om huurders te vinden. Een voorbeeld hiervan is de Montelbaanstoren. Naast adverteren, opstellen van een brochure, rondleidingen, plaatsing op [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl) en aanmelding bij een commerciële bedrijfsmakelaar<sup>21</sup> heeft dit in januari 2010 niet geleid tot het sluiten van een huurcontract.

De huurdering als gevolg van leegstand bedroeg in 2007 € 262.000 (67 contracten). In 2009 is de ze huurdering gestegen tot € 394.808 (46 contracten). De gemiddelde periode van leegstand is toegenomen van 153 dagen in 2007 naar 229 dagen in 2009. Tevens liep het gemiddelde bedrag van huurdering op van € 3.914 naar € 8.583 per contract. Figuur 4.2 geeft inzicht in de verdeling van de periode van leegstand.

*Figuur 4.2 - Periode van leegstand: aantal contracten met huurdering 2007 en 2009 vergeleken*



Bron: analyse rekenkamer op basis van leegstandsbestanden stadsdeel Centrum

Uit figuur 4.2 blijkt dat het aantal verhuurbare eenheden dat korter dan 1 maand leegstaat is gedaald en dat het aantal verhuurbare eenheden dat 4 kwartalen leegstaat is toegenomen in 2009. Een aantal panden stond zowel in 2007 als in 2009 voor een deel van de tijd leeg. Tabel 4.9 geeft een overzicht van panden waarbij zowel in 2007 als in 2009 sprake was van huurdering van meer dan € 1000.

<sup>21</sup> Brief Dagelijks bestuurder Bouw en Wonen, Stedelijke Ontwikkelingen e.v. *Mededelingen en antwoorden diverse vragen*, 25 augustus 2009.

Tabel 4.9 - Panden die zowel in 2007 als 2009 (tijdelijk) niet werden verhuurd

Adres	Opmerking
Koestraat 5	Duur verbouwing circa 2 jaar als gevolg van verwijderen van asbest, funderings- en herstelwerkzaamheden.
Nieuwe Prinsengracht 43-2, 49-huis en 49-1	Sinds 2005 onderhandelt het stadsdeel met de Principaal namens woningcorporatie De Key over planvorming en afname van deze panden. In verband met het uitgeven in erfpacht van deze panden stonden deze panden begin 2007 leeg. Op 25 september 2007 heeft De Key de erfpachtaanbieding van het stadsdeel geaccepteerd, maar stelde later weer een aantal uitgangspunten ter discussie. Dit heeft ertoe geleid dat de erfpachtovereenkomsten nooit zijn vastgelegd in een uitgifteakte. Op 8 juli 2008 heeft de dagelijks bestuurder Bouwen, Wonen, Stedelijke ontwikkeling e.v. zich bereid verklaard om uit coulance-overwegingen over te gaan tot ontbinding van de erfpachtovereenkomsten. Sinds 1 november 2009 is het stadsdeel weer verantwoordelijk voor het beheer en verhuur van deze objecten. De panden hebben meer dan één jaar leeg gestaan. Nieuwe Prinsengracht 49-huis en 49-1 zijn als gevolg van langdurige leegstand gekraakt. De Nieuwe Prinsengracht 43-2 is op 1 september 2009 weer tijdelijk verhuurd.
Singel 152-158/ Bergstraat 1-3	Sinds begin 2007 staat dit pand leeg. In 2008 is asbest verwijderd en in 2009 zijn werkzaamheden aan het dak uitgevoerd. Dit pand wordt in overleg met de stadsdeelraad herontwikkeld en maakt onderdeel uit van de raadspilot die in het derde kwartaal 2008 van start is gegaan. <sup>22</sup>
Krayenhoffstraat 151	In september 2007 was dit pand deels in gebruik en zocht het stadsdeel naar permanente huurder. <sup>23</sup> Het dagelijks bestuur gaf in de jaarverantwoording 2008 aan dat de verhuurbare eenheden binnen dit object moeilijk te verhuren zijn. Ook dit pand maakt onderdeel uit van de raadspilot <i>Vastgoedontwikkeling</i> die in het derde kwartaal 2008 van start is gegaan.

<sup>22</sup> In de raadspilot fungeert een afvaardiging van de deelraad als klankbordgroep bij de herontwikkeling van twee panden (Krayenhoffstraat 151 en Singel 152-158/Bergstraat 1-3). Het doel van deze pilot is om de raadsleden (klankbordgroep) in een vroeg stadium nauw te betrekken bij een te herontwikkelen object in bezit bij het stadsdeel. Ambtelijke organisatie en raadsleden leren op deze manier elkaars afwegingskaders en kansen en beperkingen kennen. Deze pilot is bedoeld om beleidsmatige, politieke en ambtelijke grenzen in de projectontwikkeling te verkennen. (bron: Derde kwartaalrapportage 2008, p.21-22.). Op 18 februari 2010 heeft de stadsdeelraad naar aanleiding van Evaluatie raadspilot Vastgoedontwikkeling besloten om een motie aan te nemen om voort te gaan met een actiever vastgoedbeleid door het aankopen en ontwikkelen van vastgoed op de wijze als is gebeurd bij het complex Singel 158 / Bergstraat 1-3.

<sup>23</sup> Stadsdeel Centrum, Inventarisatie grote panden, 11-09-2007, p. 20.

### *Oordeel rekenkamer*

Het dagelijks bestuur voerde de aanbeveling uit en trof verschillende maatregelen om de leegstand te beperken. Van belang hierbij zijn de opgestelde accommodatieplannen voor onderwijs en voor het postcodegebied 1012. Daarnaast maakte het stadsdeel gebruik van een loods, advertenties en een externe makelaar. De rekenkamer constateert dat het aantal verhuurbare eenheden dat tijdelijk leegstond is afgenomen (van 67 in 2007 naar 49 in 2009).

Tegelijkertijd constateert de rekenkamer dat deze maatregelen nog onvoldoende effect hebben gehad op de leegstand en huurderiving. De huurderiving vanwege leegstand is gestegen van € 262.000 (2007) naar € 395.000 (2009). Hierdoor is de gemiddelde huurderiving per contract gestegen van € 3.914 (2007) naar € 8.583 (2008).

De gemiddeld hogere huurderiving in 2009 komt voornamelijk doordat de verhuurbare eenheden langer leeg staan (van 153 dagen in 2007 naar 229 dagen in 2009). Voor vier objecten zijn de oorzaken voor langdurige leegstand gelegen in herstelwerkzaamheden, mislukte overdracht van vastgoed aan de woningcorporatie en het niet treffen van anti-kraakmaatregelen. Het dagelijks bestuur geeft verder aan dat gezien een slechte financiële markt het moeilijker blijkt om nieuwe verhuringen aan te gaan.

## **4.9 Aanbeveling 8: Waarborg bestemming sociale woningvoorraad bij verkoop**

### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Onderzoek of het mogelijk is om bij verkoop te regelen dat ook op langere termijn de bestemming tot sociale woningvoorraad+ kan worden geborgd.

### *Stand van zaken januari 2010*

Het dagelijks bestuur geeft aan te handelen overeenkomstig de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de notities *Bouwen aan de stad* en de *Beleidsvereenkomst wonen 2007-2011*. Dit betekent dat als een nieuwe eigenaar een woning wil omzetten naar de vrije sector huur (of koop), dit slechts mogelijk is indien dit binnen de vastgestelde publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders past. Het privaatrechtelijke kader bestaat uit de erfpachtbepalingen. Hierin is de bestemming *sociale huurwoning* opgenomen. Het belangrijkste publiekrechtelijke kader wordt gevormd door de *Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010*. Hierdoor zijn voorwaarden aan splitsing, omzetting of (tijdelijk) verhuur van sociale huurwoningen en omzetting van de bestemming. Daarnaast zijn voor het omzetten van sociale huur naar vrije sector, veelal gebiedsgerichte quota afgesproken met de woningcorporaties.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Uit een analyse van stadsdeel Centrum blijkt dat de verkoop van sociale woningen achterblijft bij het gestelde quota. In de periode 1998 tot en met 2004 is 18 % van het quota verkocht

#### *Oordeel rekenkamer*

Het stadsdeel heeft in beginsel voldoende instrument om te borgen dat bij verkoop van woningen met sociale huur ook op langere termijn de bestemming sociale woningvoorraad+ wordt gehandhaafd. Of en in hoeverre deze instrumenten in de praktijk ook effectief zijn heeft de rekenkamer niet onderzocht. Wel dient het stadsdeel vast te stellen of deze instrumenten effectief zijn als woningen worden verkocht aan andere partijen dan woningcorporaties, nu het stadsdeel van plan is om ook woningen te verkopen aan andere partijen dan woningcorporaties.

#### **4.10 Aanbeveling 9: Stel meerjarenonderhoudsplanning op**

##### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Stel normen vast voor het beheer en onderhoud en maak een gedegen meerjarenonderhoudsplanning en geef daarbij aan op welke wijze de financiering moet plaatsvinden. Houd daarbij rekening met de eisen die voortvloeien uit het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten.

##### *Stand van zaken januari 2010*

Het dagelijks bestuur zei in maart 2008 toe om een onderhoudsplanning voor de periode 2008-2009-2010 op te stellen. Zij maakte daarbij het voorbehoud afhankelijk te zijn van een nog aan te schaffen nieuw automatiseringssysteem.

Een automatiseringssysteem dat geënt is op het beheren en onderhouden van de vastgoedportefeuille is in februari 2010 nog niet aangeschaft. Het dagelijks bestuur geeft aan dat dit te maken heeft met het bestaan van verschillende wensen over de aansluiting van dit systeem op bestaande (financiële) systemen. Het ontbreken van het automatiseringssysteem is ook de reden dat er nog geen meerjarenonderhoudsplanning is opgesteld. Het dagelijks bestuur streeft ernaar om het systeem in het tweede kwartaal 2010 aan te schaffen. De rekenkamer constateert dat het dagelijks bestuur niet aangeeft wanneer zij de meerjarenonderhoudsplanning zal realiseren. Ook moeten nog normen voor beheer en onderhoud worden geformuleerd.

#### *Oordeel rekenkamer*

Het stadsdeel heeft de aanbeveling voor het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning wel overgenomen, maar niet uitgevoerd. Dit wordt veroorzaakt doordat tot op heden geen besluit is genomen over de aanschaf van een nieuw automatiseringssysteem voor het beheer en het onderhoud van het vastgoed van het stadsdeel. Daarnaast heeft het dagelijks bestuur nog geen normen voor beheer en onderhoud opgesteld. Het ontbreken van een goed informatiesysteem en vastgestelde onderhoudsnormen bemoeilijkt een efficiënt beheer en een goede beoordeling van de kwaliteit van de staat van onderhoud en de daarvoor benodigde financiële middelen.

#### 4.1.1 Aanbeveling 10: Vorm onderhoudsvoorziening

##### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Vorm de huidige reserve om tot een onderhoudsvoorziening. Leg vooraf de onderhoudsplaning en de kredietbesluiten voor de te activeren kosten ter goedkeuring voor aan de stadsdeelraad. Informeer de stadsdeelraad over de realisatie in termen van voortgang, geld en inhoud.

##### *Stand van zaken januari 2010*

Het dagelijks bestuur gaf in het rapport van maart 2008 aan deze aanbeveling over te nemen.

Het Handboek Reserves en Voorzieningen uit 2007 is in 2009 geactualiseerd en besproken in de rekeningencommissie en de commissie Algemene Zaken van 11 november 2009. De reserve Onderhoud Onroerend Goed is omgevormd tot een reserve Exploitatie Onroerend Goed. De stand van deze reserve is eind 2009 € 2.302.000. Sinds 2007 is het verloop van deze reserve als volgt samen te vatten.

*Tabel 4.10 - Verloop reserve Exploitatie Onroerend Goed 2007-2009  
(bedragen in duizenden euro's)*

	<i>Beginstand</i>	<i>Storting</i>	<i>Onttrekking</i>	<i>Eindstand</i>
<i>2007<sup>25</sup></i>	<i>1.641</i>	<i>231</i>	<i>- 1.873</i>	<i>0</i>
<i>2008<sup>26</sup></i>	<i>0</i>	<i>2.000</i>	<i>- 638</i>	<i>1.362</i>
<i>2009<sup>27</sup></i>	<i>1.362</i>	<i>940</i>	<i>0</i>	<i>2.302</i>

Doel van deze reserve is het egaliseren van schommelingen in de exploitatie van panden in permanent beheer bij de afdeling Vastgoed. In het vastgestelde beleid *Strategische positie onroerendgoedportefeuille* uit 2004 en de daaropvolgende beleidsnota *Herijking Vastgoed 2009 e.v.* is een gewenste omvang van € 3,0 miljoen aangegeven. Eind 2009 wordt hieraan nog niet voldaan.

In de toelichting op deze reserve is aangekondigd dat na de vaststelling van meerjaren-onderhoudsplannen het deel benodigd voor het onderhoud wordt overgeheveld naar

---

<sup>25</sup> In het rekenkamerrapport van maart 2008 gingen wij uit van de voorlopige cijfers in de administratie van het stadsdeel, het betrof een storting van € 400.000 en onttrekking van € 944.000. De storting is in de definitieve jaarrekening 2007 lager uitgevallen door een vermindering voor een reservering voor dubieuze debiteuren uit de reguliere bedrijfsvoering en de betwiste huurschuld van het Nederlands Philharmonisch Orkest. De onttrekkingen zijn hoger uitgevallen voor de dekking van de kosten van de projecten Schreierstoren, Paradiso en Egalantiersgracht 484.

<sup>26</sup> De storting van € 2 miljoen is afkomstig uit het positieve rekeningresultaat 2007 om de reserve te versterken en is bij begrotingswijziging door de stadsdeelraad geaccordeerd. De onttrekking is benut om de kosten voor de asbestverwijdering van de Singel 152-158/Bergstraat 1-3 (€ 620.154) en het negatieve resultaat van permanent beheer (€ 18.047) te dekken.

<sup>27</sup> De toevoeging van € 940.012 betreft het berekend voordelig exploitatieresultaat 2009. In de begroting was een toevoeging wegens een voordelig resultaat van € 500.000 geraamd.

een onderhoudsvoorziening. Zoals uit de opvolging van aanbeveling 9 blijkt, is een onderhoudsplanning nog niet opgesteld.

#### *Verschil reserve en voorziening*

In het *Handboek reserves 2009* van het stadsdeel Centrum is op pagina 4 het verschil aangegeven tussen reserves en voorzieningen.

*“Een reserve is een bedrag dat apart is gezet door de raad, maar waar geen verplichting voor bestaat. Dat geld kan het stadsdeel vrij aanwenden. Een voorziening daarentegen is een apart gezet bedrag voor een onvermijdelijke toekomstige uitgave. Reserves en voorzieningen lijken ogenschijnlijk op elkaar, het zijn beide spaarpotten voor toekomstige uitgaven. Er is wel een wezenlijk verschil. Reserves zijn eigen vermogen. Voorzieningen zijn verplichtingen waar de raad niet meer onderuit kan, vreemd vermogen dus.”*

Het hebben van een voorziening of reserve heeft consequenties voor de jaarlijkse te verantwoorden onderhoudskosten voor groot onderhoud in de exploitatierekening. Hierdoor wordt het gepresenteerde exploitatieresultaat in de jaarrekening beïnvloed.

Indien er een goed onderbouwd meerjarig onderhoudsplan is kunnen de kosten van groot-onderhoud toegerekend worden aan verschillende jaren. Jaarlijks wordt ten laste van de jaarexploitatie een storting gedaan in een onderhoudsvoorziening, zodanig dat in de toekomst voldoende middelen beschikbaar zijn om de kosten te dekken. Op het moment dat de uitgaven voor grootonderhoud daadwerkelijk worden gedaan, worden deze uitgaven ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening. Dit betekent dat deze uitgaven op dat moment geen invloed hebben op het jaarresultaat van het stadsdeel.

De jaarlijkse toevoegingen aan een onderhoudsvoorziening moeten zodanig zijn dat het onderhoudsniveau van de vastgoedportefeuille in continuïteit is gewaarborgd. Het is de taak van het dagelijks bestuur om de omvang van deze stortingen (toevoegingen aan de voorziening) vast te stellen.

Zolang een goed onderbouwd meerjarig onderhoudsplan ontbreekt moeten de werkelijke onderhoudskosten, inclusief de kosten voor uitgevoerd grootonderhoud op grond van de gemeentelijke verslaggevingsrichtlijnen (het BBV) direct in de exploitatierekening worden geboekt. Hierdoor kunnen grote schommelingen in het jaarresultaat ontstaan.

Bij het ontbreken van een meerjarig onderhoudsplan is het wel mogelijk om een onderhoudsreserve te vormen (in plaats van een onderhoudsvoorziening).

Het is de bevoegdheid van de stadsdeelraad om de omvang van de stortingen in en de onttrekkingen aan de onderhoudsreserve te bepalen. De raad kan bijvoorbeeld besluiten om een gerealiseerd exploitatieoverschot in enig jaar aan deze reserve toe te voegen, maar kan ook besluiten om het overschot voor andere doeleinden te bestemmen. Ook bestaat de mogelijkheid dat de raad besluit bijzondere uitgaven (bijvoorbeeld asbestverwijdering) te dekken uit deze reserve. Het is geen vereiste dat een reserve op enig moment voldoende middelen bevat om ook toekomstig grootonderhoud te kunnen bekostigen.

Naast de reserve Exploitatie Onroerend Goed heeft het stadsdeel ook een reserve Verevening Onroerend Goed. Volgens het *Handboek reserves 2009* dient deze reserve voor het financieren van onrendabele toppen van panden die met een beleidsmatig doel worden aangeschaft. In 2008 en 2009 zijn de behaalde boekwinsten bij de verkoop van panden aan deze reserve toegevoegd. Tabel 4.11 geeft een overzicht van het verloop van de reserve.

*Tabel 4.11 - Verloop Reserve Verevening onroerend goed 2007-2009 (bedragen in duizenden euro's)*

	<i>Beginstand</i>	<i>Storting</i>	<i>Onttrekking</i>	<i>Eindstand</i>
<i>2007<sup>28</sup></i>	<i>607</i>	<i>3.995</i>	<i>-1.621</i>	<i>2.981</i>
<i>2008<sup>29</sup></i>	<i>2.981</i>	<i>3.028</i>	<i>- 400</i>	<i>5608</i>
<i>2009<sup>30</sup></i>	<i>5.608</i>	<i>1.110</i>	<i>- 500</i>	<i>6.218</i>

De onttrekkingen in 2008 en 2009 hebben geen betrekking op strategische aankopen maar op een structurele bijdrage aan het stadsdeel (€ 400.000 per jaar) en een vergoeding voor de leegstand (€ 100.000) in 2009. Deze onttrekkingen zijn daarmee niet in lijn met het doel van de reserve.

#### *Oordeel rekenkamer*

Het dagelijks bestuur heeft geen uitvoering gegeven om de reserve om te vormen in een onderhoudsvoorziening. Uit het *Handboek reserves 2009* blijkt wel dat zij van plan is deze aanbeveling uit te voeren. Echter zij geeft niet concreet aan wanneer zij dit zal realiseren, maar maakt de realisatie afhankelijk van het opstellen van een meerjaren-onderhoudsplanning.

#### **4.12 Aanbeveling 11: Stel definitie en berekeningswijze kostendekkendheid op**

##### *Aanbeveling (rapport maart 2008)*

Stel de definitie en de berekeningswijze van het begrip kostendekkendheid vast.

<sup>28</sup> In het rekenkamerrapport van maart 2008 gingen wij uit van de voorlopige cijfers in de administratie van het stadsdeel, het betrof een storting van € 4.014.000 en onttrekking van € 1.641.000.

<sup>29</sup> De stortingen hebben betrekking op gerealiseerde boekwinsten bij de overdracht van panden ad € 3.330.000, waarbij de aan DMO betaald bruidschat van € 302.644 in mindering is gebracht. De onttrekking van € 400.000 is de bijdrage van het permanent beheer voor de algemene middelen van het stadsdeel. deze onttrekking is in overeenstemming met de begroting.

<sup>30</sup> De storting van € 1.110.000 betreft de in 2009 gerealiseerde boekwinsten van € 110.000 en de begrote storting van € 1 miljoen als gevolg van de uitvoering van amendement 45a. De onttrekking van € 500.000 betreft de jaarlijkse onttrekking van € 400.000 ten gunste van de algemene middelen en € 100.000 in verband met verwachte leegstand (begroting eerste kwartaal 2009).



#### *Stand van zaken januari 2010*

De rekenkamer constateert dat het stadsdeel bestuur deze aanbeveling in zijn geheel heeft overgenomen. Zie in dit verband ook aanbeveling 1.

#### *Oordeel rekenkamer*

Het dagelijks bestuur heeft de aanbeveling overgenomen.

### 4.13 Conclusie

Het dagelijks bestuur heeft in maart 2008 aangegeven alle 11 aanbevelingen over te nemen. Met dit vervolgonderzoek is de rekenkamer nagegaan in hoeverre het dagelijks bestuur de overgenomen aanbeveling ook daadwerkelijk heeft uitgevoerd. In tabel 4.12 zijn de oordelen van rekenkamer samengevat over de opvolging van de aanbevelingen.

*Tabel 4.12 - Uitvoering van de aanbevelingen - stand van zaken januari 2010*

<b>Aanbeveling</b>	<b>Over- genomen</b>	<b>Uit- gevoerd</b>
1. Rapporteer over de kostendekkendheid en huurprijzenbeleid	Ja	Deels
2. Werk het doelgroepenbeleid uit	Ja	Deels
3. Pas het huurprijzenbeleid toe	Ja	Deels
4. Verminder de apparaatskosten bij overdracht cultuurpanden	Ja	Nee
5. Verkoop woningen	Ja	Ja
6. Stel accommodatieplannen op	Ja	Deels
7. Beperk leegstand vastgoed	Ja	Ja
8. Waarborg bestemming sociale woningvoorraad	Ja	Ja
9. Stel een meerjarenonderhoudsplanning op	Ja	Nee
10. Vorm een onderhoudsvoorziening	Ja	Nee
11. Stel de definitie en berekeningswijze kostendekkendheid op	Ja	Ja

De rekenkamer komt tot het oordeel dat het dagelijks bestuur 4 aanbevelingen in voldoende mate heeft uitgevoerd. Het dagelijks bestuur heeft 4 aanbevelingen gedeeltelijk uitgevoerd. Aan 3 aanbevelingen heeft zij geen uitvoering gegeven.

Hierna zijn onze oordelen en bevindingen over het opvolgen van de aanbevelingen nader toegelicht. Hierbij onderscheiden we de aanbevelingen die samenhangen met de kosten(dekkendheid) van het vastgoed en aanbevelingen die samenhangen met de huuropbrengsten.

#### *Kosten*

Twee jaar na de publicatie van het rapport *Vastgoedbeleid* constateert de rekenkamer dat het stadsdeel het vastgoedbeleid op onderdelen heeft vernieuwd. Daarbij is een definitie van kostendekkendheid vastgesteld (aanbeveling 11). Het dagelijks bestuur berekent de kostendekkendheid op een eenduidige wijze en heeft zich hierover in de voorjaarsnota 2009 en de jaarverantwoording 2008 verantwoord (aanbeveling 1).

De doelstelling van 100%-kostendekkendheid voor de vastgoedportefeuille is gehandhaafd, met dien verstande dat de kosten en opbrengsten voor de torens voortaan geen onderdeel meer uitmaken van de kostendekkendheidsberekening van het stadsdeel. Feitelijk betekent dit dat het stadsdeel de norm voor kostendekkendheid in vergelijking met het verleden met circa 5% heeft verlaagd, omdat de torens een structureel tekort hebben dat niet meer behoeft te worden gedekt uit de financiële resultaten van het vastgoed.

Om de ontwikkeling sinds de periode 2004-2007 inzichtelijk te maken heeft de rekenkamer voor de jaren 2008 en 2009 dezelfde berekeningswijze toegepast voor de kostendekkendheid. Met andere woorden: in de kosten en opbrengsten zijn ook nog de kosten en opbrengsten van de torens begrepen. Uit de berekeningen blijkt dat er in 2008 een dekkingspercentage is van 84,4% (tekort € 1.225.000) en in 2009 van 108,6% (overschot € 450.000).

Het lage dekkingspercentage in 2008 wordt voor een groot deel veroorzaakt door de kosten van asbestverwijdering in 2008 voor het pand Singel 152 (€ 620.000).

Het positieve resultaat van 2009 wordt verklaard door een BTW-ontvangst voor de torens die betrekking hebben op voorgaande jaren (€ 414.000) en het niet volledig uitvoeren van schilderwerk, dat wel was gepland (€ 1.000.000).

Het baart de rekenkamer zorgen dat ondanks een besluit in 2004 het dagelijks bestuur nog geen meerjarenonderhoudsplanning heeft opgesteld (aanbeveling 9). Door het ontbreken van het onderhoudsplan kan niet worden beoordeeld of er een onderhoudsachterstand is en zo ja, in welke mate deze de afgelopen jaren is toe- of afgenomen. Dit kan betekenen dat het stadsdeel in de komende jaren voor onaangename financiële verrassingen kan komen te staan. Het ontbreken van de meerjarenonderhoudsplanning heeft er ook toe geleid dat het stadsdeel de onderhoudsreserve niet heeft kunnen omzetten in een onderhoudsvoorziening (aanbeveling 10).

Een goed onderbouwde meerjarenonderhoudsplanning is op basis van gemeentelijke verslaggevingsrichtlijnen (het BBV) een voorwaarde om een onderhoudsvoorziening in te stellen. Met een onderhoudsvoorziening kunnen de onderhoudskosten gelijkmatiger in de exploitatierekeningen over de jaren worden verantwoord. Daarmee ontstaat ook een beter zicht op de structurele kostendekkendheid van de vastgoedportefeuille.

Verder constateert de rekenkamer dat, conform het vastgestelde beleid, de afgelopen jaren de omvang van de vastgoedportefeuille is verminderd. Het aantal verhuurbare eenheden is met 29% gedaald naar 547 verhuurbare eenheden, onder meer door de overdracht van de grootstedelijke cultuurpanden aan de centrale stad en de verkoop van woningen aan de corporaties. Deze afname heeft niet geleid tot een afname van de kosten van het ambtelijk apparaat (+1,5%). De aanbeveling om te onderzoeken of vanwege de overdracht van de cultuurpanden de apparaatskosten kunnen worden verminderd (aanbeveling 4) is niet opgevolgd.

### *Opbrengsten*

Het dagelijks bestuur heeft het doelgroepenbeleid grotendeels uitgewerkt in het *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* (aanbeveling 2). Het begrip *functionele relatie met de binnenstad* is daarin nog niet gedefinieerd. Dit geeft het dagelijks bestuur beleidsvrijheid dit zelf in te vullen. Over de wijze waarop het dagelijks bestuur zich hierover verantwoordt aan het de stadsdeelraad zijn geen afspraken gemaakt.

De rekenkamer vindt dat de verantwoording over het huurprijzenbeleid voor de doelgroepen nog kan worden verbeterd. In de jaarverantwoording 2008 geeft het dagelijks bestuur alleen specifiek toelichtingen bij de doelgroepen *sociaal maatschappelijke* en *sociaal-culturele* doelgroepen. Aan de ateliers schenkt het dagelijks bestuur geen aandacht, terwijl ook daar de huren achterblijven bij de beleidshuur (aanbeveling 1).

De verkoop van de woningen heeft geleid tot een jaarlijkse afname van circa € 97.000 per jaar op de tekorten van woningen (aanbeveling 5). Het stadsdeel heeft 17 woningen verkocht in de periode eind 2007 tot halverwege 2008. Na de aanname van de motie van Groenlinks heeft het dagelijks bestuur de verkoop van woning ruim een half jaar gestaakt. Het dagelijks bestuur is begin 2009 wederom gestart met de verkoop van woningen, maar heeft tot februari 2010 nog geen woningen verkocht. Het stadsdeel heeft in beginsel voldoende publieke en privaatrechtelijke instrumenten ter beschikking om te borgen dat bij verkoop van woningen ook op langere termijn de bestemming sociale woningvoorraad+ wordt gehandhaafd (aanbeveling 8).

De aanbeveling om accommodatieplannen op te stellen voor sociale- en culturele instellingen en eventuele andere doelgroepen is deels opgevolgd (aanbeveling 6). Er is een huisvestingsplan voor het primair onderwijs vastgesteld en voor het postcodegebied 1012 heeft het dagelijks bestuur tot op het niveau van individuele panden de aanwezige functies binnen het 1012-gebied in kaart gebracht. Een accommodatiebeleid voor welzijnsinstellingen en andere doelgroepen ontbreekt, waardoor voor deze doelgroepen niet het vereiste inzicht bestaat in de behoeften (gewenste locaties, aantal m<sup>2</sup>), prioriteiten en financiering.

Het dagelijks bestuur heeft in redelijke mate de beleidshuren voor de doelgroepen toegepast. Bij 149 van de 221 contracten (67%) zijn de huren op de beleidshuur gebracht, dan wel is een ingroei huur afgesproken of is het huurcontract nog niet geëindigd, waardoor huurverhoging nog niet mogelijk was. Daarnaast zijn er 42 contracten (19%) waarbij – vanwege de gehanteerde indexeringssystematiek - de werkelijke huur maximaal 3% onder de beleidshuur ligt. Het verdient aanbeveling de beleidshuren op een zelfde wijze te indexeren als de contracthuren.

Indien de huurderiving van de verhuur aan de Universiteit van Amsterdam (Plantage Muidergracht 14) en de broedplaatsen (subsidieregeling) buiten beschouwing wordt gelaten, loopt het stadsdeel ten opzichte van de beleidshuur nog € 165.000 op jaarbasis mis. Dit is inclusief de verhuur van een pand aan de dienst Ruimtelijke

Ordering (DRO) van de centrale stad, waarbij de huur circa € 55.000 onder de beleidshuur ligt. De rekenkamer is van mening dat DRO niet behoort tot de doelgroep *sociaal maatschappelijke instellingen*.

Daarnaast loopt de gemeente circa € 56.000 op jaarbasis mis bij huurders (kunstenaarsgroepen) die formeel sinds 2009 niet meer behoren tot de doelgroepen waarvoor de beleidshuren gelden. Hierbij gaat de rekenkamer ervan uit dat deze doelgroep ten minste de beleidshuur moet betalen. Daar staat tegenover dat het stadsdeel aan de doelgroepen *creatieve bedrijvigheid en ambachtelijke bedrijven* tot op heden nog geen panden heeft verhuurd.

Ook bleek tijdens het onderzoek dat er bij de commerciële verhuringen verhuur plaatsvindt beneden de beleidshuren. Indien ook hier minimaal de vastgestelde beleidshuur wordt geïnd, dan zijn de huuropbrengsten op jaarbasis € 149.000 hoger.

Verder constateerde de rekenkamer dat de 6 garagecomplexen van het stadsdeel in 2008 en 2009 exploitatietekorten lieten zien van respectievelijk € 146.244 en € 70.626.

Tot slot constateert de rekenkamer dat het dagelijks bestuur maatregelen heeft getroffen om de leegstand te beperken (aanbeveling 7). De rekenkamer constateert dat het aantal verhuurbare eenheden dat tijdelijk leegstond is afgenomen (van 67 in 2007 naar 49 in 2009). Het stadsdeel heeft gebruik gemaakt van een vastgoedloods, advertenties en een externe makelaar. Ook de beschikbaarheid van accommodatieplannen biedt mogelijkheden om het vastgoed meer optimaal te benutten. Tegelijkertijd constateert de rekenkamer dat deze maatregelen nog onvoldoende effect hebben gehad op de leegstand en huurderiving. De huurderiving vanwege leegstand is gestegen van € 262.000 (2007) naar € 395.000 (2009). Hierdoor is de gemiddelde huurderiving per contract gestegen van € 3.914 (2007) naar € 8.583 (2008).

Samenvattend, wanneer het stadsdeel ten minste de beleidshuur in rekening kan brengen en het volledige vastgoedbezit kan verhuren, kan het stadsdeel eind 2009 op jaarbasis € 765.000 meer huur realiseren (zie tabel 4.13).

*Tabel 4.13 - Huurpotentieel eind 2009*

<b>Categorie</b>	<b>Huurpotentieel</b>
Huidig beleidshuur (exclusief broedplaatsen en UvA gebouw)	€ 165.000
Verhuur aan voormalige doelgroepen	€ 56.000
Commerciële verhuringen	€ 149.000
Exploitatie garages	p.m.
Huurderiving wegens leegstand	€ 395.000
Totaal	€ 765.000

#### 4.14 Aanvullende adviezen

Het stadsdeel heeft het vastgoedbeleid op onderdelen vernieuwd, de uitvoering van het huurprijzenbeleid op punten verbeterd en het aantal verhuurbare eenheden dat leegstaat teruggedrongen. De doelstelling van 100%-kostendekkendheid kan eenvoudiger worden gerealiseerd door het besluit de tekorten van de torens niet meer mee te nemen in de kostendekkendheidsberekening.

De uitvoering van een aantal aanbevelingen uit het rapport van 2008 verdient nadere aandacht of kan nog worden verbeterd. De rekenkamer geeft het dagelijks bestuur daarom nog de volgende aanvullende adviezen.

##### *Realiseer een kostendekkende exploitatie en analyseer kosten*

1. Stel een meerjarenonderhoudsplanung op. Hierdoor ontstaat inzicht in de onderhoudsachterstand en kan de vereiste omvang van de onderhoudsvoorziening worden bepaald. Daarbij krijgt het stadsdeel tevens een instrument in handen om meer planmatig onderhoud uit te besteden en de voortgang van de onderhoudsactiviteiten te bewaken.
2. Bepaal bij beslissingen over het aankopen of afstoten van vastgoed tevens wat het effect is op de omvang van de apparaatskosten en de kostendekkendheid van de gehele vastgoedportefeuille en verwerk de resultaten daarvan in de begrotingen.
3. Ga na op welke wijze de exploitatietekorten van de 6 garagecomplexen van het stadsdeel kunnen worden beperkt.

##### *Hanteer beleidshuur of marktconforme huren conform het vastgestelde beleid en beperk leegstand*

4. Stel beleid vast voor de doelgroep *niet-commerciële werkruimte* en pas dit toe. Ervan uitgaande dat ten minste de beleidshuur moet worden berekend, loopt het stadsdeel bij 3 contracten van deze doelgroep € 56.000 huur mis.
5. Stel bij aflopende huurcontracten bij de verhuur aan commerciële partijen eerst de marktconforme huur vast en pas die toe. De rekenkamer stelde vast dat bij 31 commerciële panden de huur onder de beleidshuur ligt. Als bij deze panden de beleidshuur zou zijn geïnd, zou in 2009 de huuropbrengst voor het stadsdeel circa € 149.000 hoger zijn geweest.
6. Zoek voor het terugdringen van de leegstand naar meer effectieve oplossingen mede om te voorkomen dat objecten worden gekraakt. Het stadsdeel kan bijvoorbeeld door middel van advertenties doelgroepen gericht benaderen wanneer voor alle doelgroepen accommodatieplannen beschikbaar zijn. Daarnaast kan bij tijdelijke leegstand tijdig gebruik worden gemaakt van een kraakwacht.



## 5 Bestuurlijke reactie en nawoord

De Rekenkamer Amsterdam-Centrum legde het concept van dit rapport voor bestuurlijk wederhoor voor aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum op 16 maart 2010. Hierbij werd gevraagd te reageren op de conclusies en de aanvullende adviezen van de rekenkamer.

De rekenkamer ontving op 6 april 2010 de reactie van het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum. Deze reactie is opgenomen in dit hoofdstuk evenals een nawoord van de rekenkamer.

### 5.1 Bestuurlijke reactie dagelijks bestuur stadsdeel Centrum

Op 16 maart jl. heeft u ons verzocht te reageren op het conceptrapport *Vervolgonderzoek Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*. Vanzelfsprekend geven wij gehoor aan uw verzoek.

Het dagelijks bestuur spreekt waardering uit voor de zorgvuldige wijze waarop de Rekenkamer Amsterdam vervolgonderzoek heeft verricht naar de effectiviteit van het strategisch vastgoedbeleid van stadsdeel Centrum. Het strategisch vastgoedbeleid is in 2004 van start gegaan. In de nota *strategische positie onroerendgoedportefeuille 2004* heeft het dagelijks bestuur vastgelegd dat de doelstellingen op het gebied van kostendekkendheid en doelgroepgericht huurbeleid in 2010 behaald moeten zijn. In de daaropvolgende nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* zijn naar aanleiding van vele discussies en uw bevindingen (gepubliceerd op 18 maart 2008) het beleid en de uitvoering daarvan nader uitgewerkt en geoptimaliseerd.

Op basis van uw conceptrapport komt het dagelijks bestuur tot de conclusie dat ze er goed in slaagt de vastgoedportefeuille in te zetten als instrument om de beoogde (beleids)doelstellingen te realiseren zonder dat dit tot financieel nadelige effecten leidt.

Jammer is dat ook wij moeten concluderen dat het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting tot op heden niet is gelukt. Wij vinden dat essentieel om te komen tot een verdere risicobeheersing binnen de huidige portefeuille. Op dit moment wordt onderzocht of, nu gemeentebreed gekozen is voor één financieel pakket, er ook gekozen kan worden voor één vastgoedbeheerssysteem dat gekoppeld kan worden dat financiële systeem. Samen met enkele andere stadsdelen neemt het stadsdeel het voortouw om spoedig tot een dergelijke keuze te kunnen komen.

Tot het moment dat er een langlopende meerjarenonderhoudsplanning en -begroting is (afhankelijk van de keuze van een vastgoedbeheerssysteem) kan de huidige reserve Exploitatie Onroerend Goed niet worden omgezet in een onderhoudsvoorziening. Ook dat vinden we van belang, zoals wij u eerder aangaven. We zullen er aandacht voor vragen bij het volgende dagelijks bestuur.

Met de nota *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* heeft de deelraad ingestemd met de voorgestelde berekeningswijze van de kostendekkendheid van de portefeuille. Hiermee is recht gedaan aan de aanbeveling dienaangaande van de Rekenkamer. Wij zijn verheugd dat ook u constateert dat we onze ambitie om de portefeuille 100% kostendekkend te krijgen in deze bestuursperiode hebben gerealiseerd. In diezelfde nota is ook het doelgroepenbeleid nader uitgewerkt en gedefinieerd.

Ten aanzien van het toepassen van de beleidshuren merken we op dat we er in een tijdspanne van 2 jaar in geslaagd zijn deze toe te passen, zoals beoogd. De eerder door u geconstateerde verschillen van lopende (doelgroep)huurcontracten met de beleidshuren zijn met ruim één miljoen euro teruggebracht. Het resterende deel heeft met name te maken met twee bijzondere huurcontracten, die door u zijn benoemd. In dat kader merken wij op dat we uw mening niet delen ten aanzien van de Zuiderkerk: zij vervult in onze opinie wel degelijk een sociaal-maatschappelijke en publieke functie. Vanuit dat oogpunt is dan ook een huurvoorstel gedaan ingaande medio dit jaar.

In uw vervolgonderzoek gaat u voorts in op (een deel van) onze marktconforme verhuringen. U maakt daarbij een vergelijking met doelgroephuren. Die vergelijking vinden wij vreemd en het doet geen recht aan de verhuringen. Wij menen dat ze wel degelijk marktconform worden verhuurd, waarbij een prijs wordt gehanteerd die recht doet aan functie, kwaliteit en locatie.

De overdracht van de cultuurpanden heeft inderdaad niet direct geleid tot vermindering van de totale apparaatskosten. Wij hebben de afgelopen anderhalf jaar extra inspanningen verricht rond de u bekende deelraadspilot Vastgoed en zijn in die tijd ook gestart met het invullen van de loods- en (her)ontwikkelfunctie, waarvan wij hopen dat die in de volgende bestuurstermijn kan worden voortgezet.

Tot slot concluderen wij dat de wijze waarop vastgoed wordt geëxploiteerd binnen het stadsdeel bijdraagt aan het realiseren van onze bestuurlijke doelstellingen. Daarbij gaat het om het consequent uitdragen van dat vastgoedbeleid, rekening houdend met het gegeven dat (huur)zaken niet op stel en sprong gewijzigd kunnen worden. Vastgoedbeleid is en blijft langetermijnbeleid.

Wij zien uw eindrapport met vertrouwen tegemoet.

## 5.2 Nawoord rekenkamer

De rekenkamer bedankt het dagelijks bestuur voor haar waardering die zij uitspreekt over de zorgvuldige wijze waarop de rekenkamer het vervolgonderzoek heeft verricht en door het stadsdeel benut is om het vastgoedbeleid en de uitvoering daarvan nader uit te werken en te optimaliseren.



Ook vindt de rekenkamer het positief dat het dagelijks bestuur in hoofdlijnen met instemming heeft gereageerd op onze 6 aanvullende adviezen. Uit de reactie van het dagelijks bestuur blijkt dat zij één advies van de rekenkamer onderschrijft, één advies voorziet van een nadere toelichting en bij één advies een afwijkende visie heeft. Daarnaast gaat het dagelijks bestuur op 3 adviezen niet nader in.

*Het dagelijks bestuur onderschrijft één advies.*

#### Advies 1: Stel een meerjarenonderhoudsplanning op

Het dagelijks bestuur is met de rekenkamer van mening dat een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting essentieel is voor een verdere risico- en kostenbeheersing. Het dagelijks bestuur wil onderzoeken of er samen met andere stadsdelen gekozen kan worden voor een vastgoedbeheerssysteem. Zij geeft aan daarvoor aandacht te zullen vragen bij het volgende bestuur. De rekenkamer constateert dat in 2004 reeds voor het eerst is besloten een meerjarenonderhoudsplanning te ontwikkelen. Door ook andere stadsdelen bij de keuze van een vastgoedbeheerssysteem te betrekken, voorziet de rekenkamer een risico van een verdere vertraging bij de realisatie van de meerjarenonderhoudsplanning en daarmee risico's voor de onderhoudskosten en de kwaliteit van het vastgoed.

*Het dagelijks bestuur geeft bij één advies een nadere toelichting.*

#### Advies 2: Bepaal bij beslissingen over het aankopen of afstoten van vastgoed tevens wat het effect is op de omvang van de apparaatskosten en de kostendekkendheid van de gehele vastgoedportefeuille en verwerk de resultaten daarvan in de begrotingen.

Het dagelijks bestuur geeft aan dat de overdracht van de cultuurpanden inderdaad niet direct heeft geleid tot vermindering van de totale apparaatskosten. Als verklaring meldt zij dat in de afgelopen anderhalf jaar extra inspanningen zijn verricht rond de deelraadspilot Vastgoed. Verder geeft het dagelijks bestuur als verklaring dat is gestart met het invullen van de loods- en (her)ontwikkeelfunctie, waarvan het dagelijks bestuur hoopt dat die in de volgende bestuurstermijn kan worden voortgezet. De rekenkamer vindt het raadzaam om, los van deze ontwikkelingen, het effect van toe- of afnames van de vastgoedportefeuille op de apparaatskosten direct te bepalen en deze in de begroting te verwerken.

*Het dagelijks bestuur heeft op één advies een afwijkende visie.*

#### Advies 5: Stel bij aflopende huurcontracten bij de verhuur aan commerciële partijen eerst de marktconforme huur vast en pas die toe.

Het dagelijks bestuur stelt dat de commerciële verhuringen marktconform worden verhuurd, waarbij een prijs wordt gehanteerd die recht doet aan functie, kwaliteit en locatie. De rekenkamer constateert dat de 31 objecten soms ver beneden de beleidshuur zijn verhuurd, waarbij m<sup>2</sup>-prijzen voorkomen van € 0,07, € 51, € 81 en € 91, terwijl tot de huurders een advocatenmaatschap, een instrumentenbouwer, een

ontwerper en verkopers gerekend kunnen worden. Voorts heeft het stadsdeel tijdens het onderzoek geen taxatierapporten kunnen overleggen waaruit blijkt dat een lagere huur, dan de beleidshuur, is gerechtvaardigd.

Daarnaast verhuurt het stadsdeel de Zuiderkerk aan de dienst Ruimtelijke Ordening. Het dagelijks bestuur stelt dat met de verhuring een sociaal-maatschappelijke en publieke functie wordt vervuld. De rekenkamer constateert dat de Zuiderkerk naast de functie van informatiecentrum ook wordt gebruikt voor commerciële doeleinden waaronder de verkoop van boeken en het fungeren als tentoonstellings-, vergader- en congreslocatie.

*Het dagelijks bestuur is op 3 adviezen niet ingegaan.*

Advies 3: Ga na op welke wijze de exploitatietekorten van de 6 garagecomplexen van het stadsdeel kunnen worden beperkt

Advies 4: Stel beleid vast voor de doelgroep niet-commerciële werkruimte en pas dit toe.

Advies 6: Zoek voor het terugdringen van de leegstand naar meer effectieve oplossingen mede om te voorkomen dat objecten worden gekraakt.

De rekenkamer adviseert de stadsdeelraad het dagelijks bestuur te vragen om ook uitvoering te geven aan deze 3 deeladviezen.

Ten slotte constateert de rekenkamer dat het dagelijks bestuur van mening is dat ze er goed in slaagt om de vastgoedportefeuille in te zetten als instrument om de beoogde (beleids)doelstellingen te realiseren zonder dat dit tot financieel nadelige effecten leidt. Hierbij maakt de rekenkamer de volgende kanttekeningen.

De meer dan 100% kostendekkend in 2009 is het gevolg van uitgestelde onderhoudswerkzaamheden. De kosten van deze uitgestelde werkzaamheden komen ten laste van het volgend begrotingsjaar. Wegens het ontbreken van een meerjarenonderhoudsplan is thans niet vast te stellen of de vastgoedportefeuille ook op ter kostendekkend kan worden geëxploiteerd.

Daarnaast merkt het dagelijks bestuur op dat zij in een tijdspanne van 2 jaar er in is geslaagd de beleidshuren toe te passen, zoals beoogd. De rekenkamer wil dit beeld enigszins nuanceren. Uit de berekening van de rekenkamer blijkt 19 verhuur contracten (9%) niet op het beleidshuurniveau zijn gebracht, terwijl 42 contracten (19%) door de gehanteerde indexeringsystematiek maximaal 3% onder de beleidshuur blijven.

## Bijlage 1 - Kostendekkendheid vastgoedportefeuille

De rekenkamer heeft de kostendekkendheid van de vastgoedportefeuille over de jaren 2008 en 2009 berekend. In paragraaf 1.1 zetten wij de uitgangspunten van deze berekening uiteen. Paragraaf 1.2 geeft inzicht in de kostendekkendheid van de verhuurcategorieën Woonruimten, Beleidsuren doelgroepen en Overige huurders.

### 1.1 Uitgangspunten

Hieronder volgt een toelichting op de door ons gebruikte gegevens en de gevolgde methode voor de berekening van de kostendekkendheid.

#### Financiële administraties Vastgoed

*Bij het opstellen van dit rapport hebben we voor de berekeningen van de kostendekkendheid op portefeuilleniveau gebruik gemaakt van de gegevens uit de financiële grootboekadministratie van het stadsdeel van de jaren 2008 en 2009. De cijfers over 2009 betreffen voorlopige cijfers. Op het moment dat de uitvoeringsfase van dit onderzoek werd afgerond was de jaarrekening 2009 nog niet vastgesteld.*

*Voor de berekeningen op het niveau van de gebruikersgroepen en complexen hebben we gebruik gemaakt van de zogenaamde WBS-administratie waarin per verhuureenheid de huuropbrengsten en per complex de directe kosten worden geregistreerd. Deze administraties kennen een verschillend detailniveau, waarbij de gegevens in de financiële administratie op een abstracter niveau worden geaggregeerd. Voor de beoordeling van de kostendekkendheid over een reeks van jaren heeft dit slechts een beperkte invloed.*

#### Opbrengsten permanent beheer

*De rekenkamer neemt bij de opbrengsten alle huuropbrengsten<sup>31</sup> van de panden en terreinen mee, die onderdeel uitmaken van het permanent bezit van het stadsdeel, inclusief de vergoedingen die het stadsdeel ontvangt voor de levering van water en elektra en de in rekening gebrachte boeterente. De gerealiseerde opbrengsten uit de verkoop van onroerend goed<sup>32</sup> (boekwinsten) zijn niet als opbrengsten in de berekeningen meegenomen.*

---

<sup>32</sup> In dit rapport wordt onder verkoop van onroerend goed, tenzij anders vermeld, verstaan de uitgifte in erfpacht van de grond en de daarmee samenhangende opstallen.

### Kosten permanent beheer

*De in de berekening meegenomen kosten betreffen de directe kosten die verbonden zijn aan het permanent beheer. Deze kosten bestaan uit: onderhoudskosten, kapitaalslasten (= rente- en afschrijvingskosten), belastingen/heffingen, verzekeringen en algemene directe kosten. De BTW-terugontvangsten vanwege verrekenbare BTW zijn op de kosten in mindering gebracht, voor zover deze kosten betrekking hebben op het permanent bezit. Dotaties aan reserves heeft de rekenkamer niet meegenomen als kostenpost. Ook onderhoudskosten of overige kosten, waarvoor het stadsdeel specifieke inkomsten heeft verworven, bijvoorbeeld in de vorm van subsidies of specifieke fondsen, zijn niet als kosten in de berekeningen betrokken.*

### Apparaatskosten

*De apparaatskosten bestaan uit de personeelskosten van de afdeling voor het beheer van het onroerend goed en de overheadkosten die daaraan zijn toegerekend vanuit de rest van het stadsdeel. De opbrengsten die de afdeling Vastgoed ontvangt omdat zij ook voor andere afdelingen binnen het stadsdeel werkzaamheden verricht, zijn hierop in mindering gebracht. De apparaatskosten zijn aan de te onderscheiden verhuurcategorieën verdeeld op basis van de verhuurbare m<sup>2</sup>.*

### Kostendekkendheid

*De mate van kostendekkendheid drukken wij uit in een percentage van de opbrengsten, zoals hiervoor is gedefinieerd. De rekenkamer heeft de kostendekkendheidsberekening gemaakt inclusief de kosten en opbrengsten van torens.*

## 1.2 Resultaatberekening in totaal en per verhuurcategorie

In paragraaf 4.2 van dit rapport zijn de kosten en opbrengsten van de vastgoedportefeuille Permanent beheer als volgt gepresenteerd. De kosten en opbrengsten zijn inclusief de kosten en opbrengsten van torens.

*Tabel I.1 - Kosten en opbrengsten van vastgoed in permanent beheer van stadsdeel Centrum*

	<b>Gemiddelde 2004-2007<sup>33</sup></b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Opbrengsten	7.078.990	6.620.209	5.700.001
Kosten	-6.225.311	-6.616.367	-3.916.425
Apparaatskosten	-1.157.455	-1.229.592	-1.333.327
Tekort (1)/overschot (+)	-303.806	-1.225.750	+450.249
Kostendekkendheid	(=95,6%)	(=84,4%)	(=108,6%)

Bron: berekening rekenkamer

<sup>33</sup> Rekenkamer Amsterdam-Centrum, *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum*, maart 2008, p.27

Het exploitatieoverschot van 2009 is positief beïnvloed door een BTW-ontvangst van € 414.000 die betrekking heeft op voorgaande jaren. Als deze eenmalige bate niet wordt meegenomen dan is een kostendekkendheid van 100,2% gerealiseerd. Daarbij moet wel worden aangetekend dat dit positieve resultaat is gerealiseerd doordat een deel van het voor 2009 geplande schilderwerk niet is uitgevoerd.

Per te onderscheiden verhuurcategorieën *Woonruimten*, *Doelgroepen beleidshuren* en *Overige te verhuren objecten* zijn de kosten en opbrengsten 2004-2007 en 2008 en 2009 als volgt.

*Tabel I.2 - Kosten en opbrengsten van vastgoed woonruimten in stadsdeel Centrum*

	<b>Gemiddelde 2004-2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Opbrengsten	325.568	204.394	184.466
Kosten	-397.474	-419.127	-212.507
Apparaatskosten	-73.647	-64.903	-71.906
Tekort (1)/overschot (+)	-145.553	-279.637	-99.947
Kostendekkendheid	(=69,1%)	(=40,2%)	(=65,9%)

Bron: berekening rekenkamer

Uit de cijfers blijkt dat de huuropbrengsten van de woningen aanmerkelijk is gedaald. Dit komt doordat in 2008 en in mindere mate in 2009 woningen zijn overgedragen aan derden. Opvallend is dat in 2008 er ten opzichte van de periode 2004-2007 wel aanzienlijk meer kosten zijn geweest, waardoor het kostendekkendheidspercentage daalde tot 40,2%. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door onderhoudskosten. In 2009 is het kostendekkendheidspercentage (65,9%) bijna weer op het niveau van dat van 2004-2008 (69,1%).

*Tabel I.3 - Kosten en opbrengsten van vastgoed doelgroepen beleidshuren in stadsdeel Centrum*

	<b>Gemiddelde 2004-2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Opbrengsten	4.115.369	4.192.024	3.268.037
Kosten	-4.298.946	-4.091.593	-2.336.843
Apparaatskosten	-664.743	-697.201	-684.227
Tekort (1)/ overschot (+)	-848.320	-596.769	+246.967
Kostendekkendheid	(=82,9%)	(=87,5%)	(=108,2%)

Bron: berekening rekenkamer

Door de overdracht van 14 grootstedelijke cultuurpanden per 31 december 2008 aan de centrale stad is de huuropbrengst in 2009 ten opzichte van 2008 gedaald met ruim € 1.000.000 (25%). Doordat met name de onderhoudskosten 2009 aanzienlijk lager zijn uitgevallen dan begroot is er in 2009 een kostendekkende exploitatie geweest (108,6%). Verder is het resultaat positief beïnvloed door de met terugwerkende kracht ontvangen BTW voor de torens (€ 414.000)'. Indien we deze eenmalige terugwerkende kracht ontvangst buitenbeschouwing laten, dan is een resultaat gerealiseerd van € 100,6%.

*Tabel I.4 - Kosten en opbrengsten van vastgoed van Overige te verhuren objecten in stadsdeel Centrum*

	<b>Gemiddelde 2004-2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Opbrengsten	2.647.395	2.229.944	2.247.498
Kosten	-1.549.983	-2.105.647	-1.367.075
Apparaatskosten	-419.095	-467.488	-577.194
Tekort (1)/overschot (+)	+678.317	-334.191	+303.229
Kostendekkendheid	(=134,4%)	(=86,7%)	(115,6%)

Bron: berekening rekenkamer

Bij de overige te verhuren objecten blijkt dat de huuropbrengsten ten opzichte van de periode 2004-2007 is gedaald van € 2,6 naar € 2,2 miljoen. Deze daling met € 400.000 op jaarbasis hangt samen met de afname van het aantal panden door verkoop dan wel de overheveling van panden naar één van de doelgroepen beleidshuren. Opmerkelijk is dat in 2008 er bij de overige te verhuren objecten er geen kostendekkende exploitatie is geweest. Dit komt voor een groot deel door de onvoorziene kosten van asbest-verwijdering en herstelwerkzaamheden voor het pand Singel 158 (circa € 620.000). In 2009 is er weer een positieve bijdrage van deze verhuurcategorie (115,6%). Echter de bijdrage is lager dan de gemiddelde bijdrage in de periode 2004-2007 van 134,4%. Dit wordt grotendeels veroorzaakt, doordat de toegerekende apparaatskosten in 2009 verhoudingsgewijs flink zijn gestegen. In de periode 2004-2007 bedroegen de apparaatskosten € 419.095 of 21,3% van de totale kosten. In 2009 is het toegerekende aandeel van de apparaatskosten voor de overige te verhuren objecten gestegen tot circa € 577.000. Dit is 29,7 % van de totale kosten. De apparaatskosten zijn zowel in absolute zin als relatief gestegen.

## Bijlage 2 - Lijst met geraadpleegde personen

### Stadsdeel Centrum

P. de Been	Hoofd Sector Bouwen en Wonen afdeling Vastgoed
H. Bouwmeester	Beleidsmedewerker onderwijshuisvesting Sector Publiek, Welzijn en Economie cluster Jeugd & Onderwijs
R. Dijkhuizen	Adjunct-griffier
R. ten Have	Voorzitter rekeningen- en rekenkamercommissie
mw. A. Heuer	Beleidsadviseur afdeling Ruimtelijk Beleid
J. Lahaise	Voorzitter Bouwen, Wonen en Stedelijke ontwikkeling
P. Meijer	Medewerker bedrijfsadministratie Bouwen en Wonen, afdeling Vastgoed
H. van Oorspronk	Projectmanager Sector Bouwen en Wonen, afdeling Projecten
H. Otten	Medewerker contractbeheer Sector Bouwen en Wonen, afdeling Vastgoed
mw. W. Verhoeven	Medewerker Sector Bouwen en Wonen, afdeling Vastgoed
R. Volger	Medewerker Sector Bouwen en Wonen, afdeling Projecten
O. Werkman	Medewerker bedrijfsadministratie Sector Bouwen en Wonen, afdeling Projecten