

Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel Zuidoost**

**Directie Beheer & Handhaving**

**Notitie**

Onderwerp Beantwoording vragen commissie Middelen en Veiligheid d.d. 15-09-2011 n.a.v. beleidskader vastgoed Zuidoost.

Aan De leden van de raad

Datum 9 november 2011

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van de vragen die op 15-09-2011 in de commissie Middelen en Veiligheid zijn gesteld lever ik de toegezegde informatie aan:

Deze notitie dient ter ondersteuning van de geleverde informatie.  
Een deel van de informatie in deze notitie is Kabinet in verband met de genoemde bedragen en namen van personen en bedrijven.

De volgende informatie is aan u toegezegd:

- **de objecten waar wel/ geen huurrelatie mee is;**
- **de boekwaarde van het vastgoed;**
- **de rol van het stadsdeel op basis van deze notitie;**
- **de consequenties voor huurders (kabinet);**
- **de huurachterstanden (kabinet).**

Hieronder wordt de informatie verder toegelicht.

- **de objecten waar wel/ geen huurrelatie mee is;**
- **de boekwaarde van het vastgoed**

Voor de informatie van de eerste twee punten is één lijst (bijlage 2) samengesteld. Hierin is per pand aangegeven wat de functie ervan is, welk het adres het heeft, of er sprake is van een huurrelatie, wat de (eventuele) boekwaarde is, wat de jaarlijkse exploitatiekosten zijn, wat de jaarlijkse rentelast is en wat de afschrijving is. Deze lijst van panden is geordend naar de functie van de panden.

De gebruikte begrippen worden hieronder toegelicht:

*Boekwaarde:* De waarde van het pand verminderd met de afschrijving.

*Exploitatiekosten:* De kosten die gemaakt worden voor onderhoud, verzekering, beheer e.d. van het onroerend goed.

*Jaarlijkse Rentelast:* De kosten voor het lenen van het benodigde geld om de bouw van een pand te bekostigen.

*Afschrijving:* De jaarlijkse waardevermindering van vastgoed als gevolg van normale slijtage en voorzienbare economische veroudering.

*Totaal exploitatiekosten:* De optelsom van de exploitatiekosten, de jaarlijkse rentelast en de afschrijving.

- **de rol van het stadsdeel op basis van deze notitie**

De verschillende rollen die het stadsdeel ten opzichte van haar vastgoed kan innemen worden in bijlage 3 uiteengezet.

Er is één rol die iedere gemeente wettelijk verplicht is uit te oefenen. Deze rol is vastgelegd in de wet op primair onderwijs en gaat over de huisvesting van scholen.

De 4 andere rollen waaruit het stadsdeel kan kiezen zijn:

-*de vastgoedloze gemeente*: een gemeente zonder eigen vastgoed, waar de regie over het (maatschappelijke) vastgoed terug wordt gebracht tot het maken van beleid en niet de uitvoer ervan.

-*de faciliterende gemeente*: dit is een gemeente met alleen vastgoed waar niet door de markt in is voorzien. In samenwerking met maatschappelijke partners wordt hierin vastgoed gebouwd en/of beheerd.

-*de ondernemende gemeente*, in deze rol doet de gemeente mee met de markt, is ambitieus en bezit veel soorten vastgoed met als achterliggende gedachte hier strategisch en financieel voordeel uit te halen.

-*De accommoderende gemeente* gebruikt haar vastgoed om maatschappelijke doelen te bereiken en zo invloed, sturing en zeggenschap te houden.

In onderstaande tabel zijn de consequenties van de diverse rollen naast elkaar gezet

ROL	Dominant motief	Organisatorische plek vastgoedbeheer	Marktaandeel sociaal vastgoed
<i>Vastgoedloze gemeente</i>	Helder en transparant	-	Nul
<i>faciliterende gemeente</i>	Kostenbesparing	Facilitaire dienst	Beperkt
<i>Ondernemende gemeente</i>	Slagkracht	Grondbedrijf	Belangrijke speler
<i>Accomoderende gemeente</i>	Inhoudelijke sturing	Maatschappelijke Ontwikkeling	Marktleider

#### **- de consequenties voor huurders (kabinet)**

Bijlage 4a (openstaande facturen langer dan 3 maanden) laat zien dat er nog ruim €200.000 aan achterstallige huur niet betaald is.

Het betreft hier met name huur van het pand Arena Boulevard 129-131. Hiervoor is in de begroting 2012 een voorziening getroffen van € 200.000,-.

Een aantal (sport)verenigingen die gymzalen hebben gehuurd en een gesloopt kinderdagverblijf hebben circa €7.500,- als risico van oninbare (huur)vorderingen staan.

In bijlage 4b (Huurcontracten die binnenkort verlopen) wordt een overzicht gegeven van de huurcontracten die binnen 2 jaar verlopen. Met een aantal huurders is het stadsdeel al in gesprek over verlenging van het contract onder voorwaarde van een aangepaste, marktconforme, huur.

**- de huurachterstanden (kabinet)**

Bijlage 4c (Opbrengsten en huurachterstand van panden met een huurrelatie) geeft de 44 panden weer waarvoor de afdeling Beheer huur ontvangt.

De overige panden zijn dienstgebouwen in eigen gebruik door het stadsdeel, gesloopte panden, aan Sirius overgedragen panden en door het stadsdeel gehuurde panden.

De voor 2011 te ontvangen huur is weergegeven in een tabel. In deze tabel zijn de achterstanden in de betaling van huur of servicekosten bijgevoegd met eventuele reden waarom.

**Bijlages**

Bijlage 1: Kopie toezegging commissie Middelen en Veiligheid d.d. 15-09-2011

Bijlage 2: Lijst met alle panden incl. huurrelatie, boekwaardes, exploitatiekosten, rente en afschrijving

Bijlage 3: Mogelijke rolverdeling van het Stadsdeel Zuidoost op gebied van vastgoed

Bijlage 4a: Openstaande facturen langer dan 3 maanden

Bijlage 4b: Huurcontracten die binnenkort verlopen

Bijlage 4c: Opbrengsten en huurachterstanden van panden met een huurrelatie

Met vriendelijke groet,

E. Jaensch

Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu & water en Sport & recreatie.