

ONDERZOEKSRAPPORT

Verkopen van vastgoed

juni 2012

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam



ONDERZOEKSRAPPORT

Verkopen van vastgoed

juni 2012

Leeswijzer

Voor u ligt het onderzoeksrapport van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam ('de rekenkamer') van het onderzoek naar verkopen van vastgoed door de stadsdelen. De rekenkamer voerde haar onderzoek uit aan de hand van de volgende centrale probleemstelling.

Is het verkoopbeleid van vastgoed van stadsdelen doeltreffend?

Voor de beantwoording van deze probleemstelling zijn het beleid en de werkwijze van de zeven Amsterdamse stadsdelen en zijn bij vier stadsdelen, Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost, recente verkooptransacties onderzocht aan de hand van de volgende twee onderzoeksvragen:

1. Zijn gerealiseerde verkopen van vastgoed door stadsdelen doeltreffend geweest?
2. Zijn bij voorgenomen verkoop de randvoorwaarden aanwezig om doeltreffende verkoop mogelijk te maken?

Het volledige rapport bestaat uit twee delen: het bestuurlijke rapport en het onderzoeksrapport. In het bestuurlijke rapport staan de belangrijkste bevindingen en de conclusies en aanbevelingen. Het onderzoeksrapport bevat in detail de bevindingen en de beantwoording van de onderzoeksvragen.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Afbakening en onderzoeksvraag	8
1.3	Aanpak	8
1.4	Leeswijzer	9
2	Doeltreffendheid van verkopen	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Verkopen van vastgoed	11
2.3	Conclusie	42
3	Randvoorwaarden voor doeltreffende verkopen	45
3.1	Inleiding	45
3.2	Overwegingen bij verkoop	45
3.3	Inzichtelijk maken van gevolgen van keuzes	48
3.4	Conclusie	50
4	Toekomstige verkopen van vastgoed	51
4.1	Inleiding	51
4.2	Toekomstige verkopen van vastgoed	51
4.3	Werkwijze bij verkopen van vastgoed	53
4.4	Conclusie	58
	Bijlage 1 - Geïnterviewde personen	61
	Bijlage 2 - Geraadpleegde documenten	63

1 Inleiding

In dit hoofdstuk licht de rekenkamer eerst de aanleiding voor het onderzoek toe. Daarna volgt de afbakening en onderzoeksvraag van dit onderzoek. Dit hoofdstuk eindigt met een verantwoording van de aanpak van dit onderzoek en de leeswijzer voor de verschillende hoofdstukken en bijlagen.

Verkopen en uitgifte in erfpacht

In de praktijk verkopen stadsdelen vrijwel nooit vastgoed, vastgoed wordt 'in erfpacht uitgegeven'. Dit betekent dat het stadsdeel wel een eenmalige vergoeding krijgt voor de opstal, maar dat de gemeente wel 'blooteigenaar' blijft van de grond. Voor de grond wordt vervolgens een voortdurende erfpachtovereenkomst afgesloten met de koper van de opstal. Deze financiële afspraken gelden voor een periode van 50 jaar. Deze overeenkomst wordt vervolgens beheerd door het gemeentelijk grondbedrijf (OGA) dat de verschuldigde erfpacht int bij de koper. Het stadsdeel ontvangt bij het afsluiten van de erfpachtovereenkomst een vergoeding van het grondbedrijf die gelijk is aan de contante waarde van de erfpachtovereenkomst. Vanuit het oogpunt van het stadsdeel bestaat hierdoor (financieel) geen verschil tussen verkoop en uitgifte in erfpacht. Voor de leesbaarheid wordt in deze nota van bevindingen dan ook gesproken van 'verkopen'.

1.1 Aanleiding

In het Onderzoeksprogramma van de rekenkamer is voor 2011 een verkennend onderzoek naar aan- en verkopen van vastgoed opgenomen. Tijdens het verzamelen van informatie voor dit verkennende onderzoek zijn er knelpunten in de vastgoedadministratie gesignaleerd. Er is toen voor gekozen eerst een tussenrapport uit te brengen over de knelpunten bij de vastgoedadministratie en het onderzoek naar de aan- en verkopen van vastgoed pas later af te ronden en te rapporteren.

Maatschappelijk belang

De afweging van stadsdelen om vastgoed te verkopen is maatschappelijk van belang omdat de stadsdelen de verantwoordelijkheid hebben om bepaalde panden beschikbaar te houden voor maatschappelijke doeleinden, zoals bijvoorbeeld schoolgebouwen. Het stadsdeel heeft de taak om de vraag naar maatschappelijk vastgoed en het aanbod van maatschappelijk vastgoed op elkaar af te stemmen.

Financieel belang

Door vastgoed te verkopen kunnen stadsdelen incidentele inkomsten verkrijgen. Echter, indien een pand wordt verkocht gaat dit ook gepaard met een structureel inkomstenverlies. Daarnaast is het moment van verkoop bepalend voor de verkoopprijs. Er bestaat dus een zeker financieel risico bij het verkopen van vastgoed.

1.2 Afbakening en onderzoeksvraag

Uit de informatie die werd verzameld voor het onderzoek naar de vastgoed-administratie bleek dat de stadsdelen in de afgelopen jaren geen vastgoed hadden aangekocht.¹ Daarom is ervoor gekozen om het onderzoek enkel te richten op de verkoop van vastgoed. Vier van de zeven stadsdelen, Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost, hebben in de afgelopen jaren vastgoed verkocht aan buitengemeentelijke partijen. Voor dit onderzoek hanteert de rekenkamer de volgende centrale onderzoeksvraag:

Is het verkoopbeleid van vastgoed van stadsdelen doeltreffend?

Voor de beantwoording van deze centrale onderzoeksvraag hanteert de rekenkamer twee deelvragen:

- Zijn gerealiseerde verkopen van vastgoed door stadsdelen doeltreffend geweest?
- Zijn bij voorgenomen verkoop de randvoorwaarden aanwezig om doeltreffende verkoop mogelijk te maken?

1.3 Aanpak

Dit onderzoek van de rekenkamer naar de verkopen van vastgoed is uitgevoerd in de periode juli 2011 tot februari 2012. Voor dit onderzoek heeft de rekenkamer in vier stadsdelen casussen geselecteerd die nader zijn onderzocht en beoordeeld: Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost.² Voor de beoordeling van deze casussen zijn interviews gehouden met betrokken ambtenaren van de onderzochte stadsdelen en zijn relevante beleidsdocumenten, besluiten, uitgiftes in erfpacht en taxatierapporten onderzocht.

Naar aanleiding van de bevindingen bij deze vier stadsdelen heeft de rekenkamer een aantal belangrijke randvoorwaarden geïdentificeerd voor doeltreffende verkoop van vastgoed. Bij alle Amsterdamse stadsdelen is nagegaan of bij lopende of voorgenomen verkopen met deze randvoorwaarden rekening wordt gehouden. Dit deel van het onderzoek is uitgevoerd door middel van een schriftelijke enquête.

¹ Stadsdeel Centrum geeft aan dat het van plan is om in het kader van Coalitieproject 1012 ('de wallenaanpak') in de komende jaren vastgoed aan te kopen.

² In stadsdeel Centrum gaat het om de verkoop van Tweede Lauriergracht 44 en Passeerdersgracht 21a en 21b, bij Zuid gaat het om twee verkopen, Koninginneweg 1 en Amsteldijk 271, bij stadsdeel Oost gaat het om een package deal waarbij 25 panden zijn verkocht en in Zuidoost gaat het om vier woningen die in één keer verkocht zijn.

1.4 Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 gaat over de doeltreffendheid van gerealiseerde verkopen door de stadsdelen Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost. In hoofdstuk 3 worden relevante randvoorwaarden voor de verkoop van vastgoed besproken. In hoofdstuk 4 wordt bekeken in hoeverre stadsdelen van plan zijn vastgoed te verkopen en op welke wijze zij dit doen. Bijlage 1 en 2 geven een overzicht van, respectievelijk, geraadpleegde personen en documenten.

2 Doeltreffendheid van verkopen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk onderzoekt de rekenkamer de eerste deelvraag:

Zijn gerealiseerde verkopen van vastgoed door stadsdelen doeltreffend geweest?

Voor dit hoofdstuk zijn bij vier stadsdelen (Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost) zes recent afgeronde verkopen onderzocht. Hebben deze zes verkopen aan de verwachtingen van de stadsdelen voldaan? Hierna volgt een beknopte beschrijving van de bevindingen bij de onderzochte verkopen. Tot slot volgt het oordeel over de doeltreffendheid van de gerealiseerde verkopen door stadsdelen.

2.2 Verkopen van vastgoed

Voor dit onderzoek is bij zes verkopen van vastgoed nagegaan of het resultaat van de verkopen heeft voldaan aan de verwachtingen van de stadsdelen zelf. De zes verkopen zijn verdeeld over vier stadsdelen: Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost.³ Het gaat om de volgende verkopen:

Tabel 2.1 - Overzicht onderzochte verkopen

stadsdeel	pand	omschrijving	verkoopopbrengst	jaar
Centrum	Passeerdersgracht 21a en 21b	Woningen	€ 517.000	2011
	Tweede Laurierdwarsstraat 44	Woning / bedrijfsruimte	€ 81.420	2011
Zuid	Koninginneweg 1	Stadsdeelkantoor	€ 10.991.556	2011
	Amsteldijk 271	Woning	€ 1.220.502	2008
Oost	25 panden in de Indische Buurt	Divers maatschappelijk vastgoed	€10.400.000	2010
Zuidoost	4 panden in de omgeving Driemond	Woningen	€ 1.140.000	2009

³ Het was de bedoeling om per stadsdeel twee verkopen te onderzoeken. De stadsdelen Oost en Zuidoost gaven aan dat zij recent slechts één verkoop hadden voltooid. Het gaat in totaal echter wel om meer dan 30 verkochte panden.

2.2.1 Passeerdersgracht 21a en 21b (Centrum)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?

In 2011 heeft stadsdeel Centrum een pand aan de Passeerdersgracht verkocht. In het pand zitten twee woningen. De eerste woning, een voormalige werkplaats, beslaat enkel de begane grond. De andere woning beslaat de begane grond, eerste verdieping en zolderverdieping. De totale gebruiksoppervlakte van het pand beslaat ongeveer 250 m².⁴ Het pand ligt aan een gracht in het centrum en verkeert in redelijke tot goede staat.⁵ De WOZ- waarde van de woningen bedroeg gezamenlijk € 1.042.000⁶. Bijzonder is dat beide woningen in verhuurde staat zijn verkocht.⁷ Het exploitatiesaldo van het pand bedroeg in 2010 € 9.794,14.⁸ Het pand is al lang in het bezit van de gemeente, vermoedelijk zelfs sinds de bouw (1914) van het pand.⁹



Passeerdersgracht 21a en 21b

Waarom is het pand verkocht?

Sinds 2004 heeft stadsdeel Centrum het beleid om woningen in bezit van het stadsdeel te verkopen. De belangrijkste reden hiervoor is dat het stadsdeel geen taak voor zichzelf ziet weggelegd als verhuurder van woningen.¹⁰ Daarnaast wil het stadsdeel de woningen verkopen omdat zij niet verwacht in de toekomst woningen in de sociale huursector kostendekkend te kunnen exploiteren.¹¹ Woningen met een huur onder

⁴ Proces verbaal van vrijwillige veiling, p.5

⁵ Email stadsdeel 1 december 2011.

⁶ WOZ-waarden, Peildatum 2010

⁷ Proces verbaal van vrijwillige veiling, p.1-2 De huur van Passeerdersgracht 21-a bedraagt €465,81 per maand, de huur van 21-b bedraagt € 546,89.

⁸ Email stadsdeel 1 december 2011.

⁹ Email stadsdeel 1 december 2011

¹⁰ Vastgoedbeleid 2009, e.v., p.18

¹¹ Zoals de rekenkamer in het rapport Vastgoedbeleid Amsterdam – Centrum (2008) ook heeft gesignaleerd.

€ 368 per maand (prijspeil 2003) mogen alleen worden verkocht onder voorwaarde dat ze behouden blijven voor de voorraad sociale huurwoningen.¹² Als gevolg van dit beleid heeft het stadsdeel het aantal woningen in bezit medio 2008 teruggebracht tot 30 woningen.¹³

In 2009 is dit beleid (na herijking) opnieuw vastgesteld door de stadsdeelraad waarna het stadsdeel actief inzet op verkoop van de resterende 30 woningen in bezit waaronder ook het pand aan de Passeerdersgracht.¹⁴ Verkoop van de resterende woningen levert het stadsdeel op termijn naar verwachting een verbetering op van de exploitatie van het vastgoedbezit van € 0,4 miljoen.¹⁵ In het vastgestelde beleid is echter niet opgenomen wanneer de verkoop van de resterende woningen moet zijn gerealiseerd. Een expliciete verwachting voor de verkoopopbrengsten van de woningen is niet opgenomen.¹⁶

Hoe is de verkoop verlopen?

In 2007 en 2008 heeft het stadsdeel de woningen door OGA laten aanbieden aan de woningcorporaties Ymere en Eigen Haard. Deze corporaties gaven aan geen interesse te hebben. In 2010 zijn de zittende huurders benaderd om na te gaan of zij interesse hadden in een aanbieding om hun woning te kopen. Hierbij meldt het stadsdeel dat verkoop aan een nieuwe eigenaar op korte termijn geen gevolgen zal hebben voor de zittende huurder en dat aan de verkoop de voorwaarde verbonden zal worden dat de woningen tot de sociale voorraad blijven behoren.¹⁷ Ook de huurders gaven aan geen interesse te hebben en om deze reden heeft het stadsdeel geen formele aanbieding gedaan.¹⁸ Het benaderen van woningcorporaties en zittende huurders komt overeen met het in 2009 vastgestelde beleid.¹⁹ In hoeverre deze keuze in het vastgoedbeleid gevolgen heeft voor de doorlooptijd van het verkoopproces of de verwachte verkoopopbrengst is niet in beeld gebracht.

¹² Strategische positie Onroerendgoedportefeuille, 23 augustus 2004, p.13. Sinds 2009 heeft het stadsdeel de mogelijkheid om vastgoed ook aan te bieden aan zittender huurders en de markt. Hierdoor is de voorwaarde tot behoud in de sociale voorraad minder expliciet geworden.

¹³ Vastgoedbeleid 2009 e.v., januari 2009, p.18

¹⁴ De exploitatie van het pand aan de Passeerdersgracht leverde op het moment van verkoop per saldo het stadsdeel geld op (ca. € 10.000). Dit resultaat is echter vertekend omdat onderhoudsuitgaven tot het minimum werden beperkt met het ook op de toekomstige verkoop.

¹⁵ Vastgoedbeleid 2009 e.v., p.29

¹⁶ Wél is bepaald dat bij verkoop tenminste 2 taxaties worden aangevraagd. Of dit betekent dat de verkoopopbrengst van de woningen gelijk moet zijn aan (één van) de taxatiewaarden en op welke uitgangspunten deze taxaties moeten plaatsvinden is niet beschreven

¹⁷ Brief stadsdeel, d.d. 15 juni 2010.

¹⁸ Interview, 7 december 2011

¹⁹ Vastgoedbeleid 2009, e.v., p.19. De volgorde van het benaderen van de woningcorporaties en de zittende huurders is echter een afwijkende volgorde van het vastgestelde beleid. De reden hiervoor is dat de woningcorporaties benaderd zijn voordat het nieuwe beleid in 2009 werd vastgesteld.

Op 25 januari 2011 besloot het dagelijks bestuur van het stadsdeel tien woningen op de vrije markt te brengen. Onderdeel van deze tien woningen is het pand aan de Passeerdersgracht.²⁰ De woningen aan de Passeerdersgracht waren getaxeerd op € 565.000 op basis van verkoop in verhuurde staat.²¹ In afwijking van het vastgestelde beleid beschikte het stadsdeel slechts over één taxatie in plaats van de voorgeschreven twee taxaties.²²

De deelraad Centrum is vervolgens per brief geïnformeerd over dit besluit, de afwijking met betrekking tot de taxaties en de voorgenomen verkoopprocedure: het aanbieden van de woningen op de markt gedurende drie maanden indien nodig gevolgd door het aanbieden op een veiling.²³ Het stadsdeel had niet de verwachting dat het pand binnen afzienbare tijd vrij van huur zou komen en bied de woningen in verhuurde staat aan.²⁴

Na het besluit tot start van het verkoopproces zijn de woningen op 30 mei 2011 aangeboden op de onroerend goed veiling. De woningen zijn niet eerst aangeboden op de reguliere markt. De periode tussen besluit en veiling is gebruikt om de aanbidding op de veiling voor te bereiden.²⁵ Bij de veiling heeft het stadsdeel als voorwaarde opgenomen dat van gunning kon worden afgezien als de koper niet kon voldoen aan de integriteitsbepaling van het stadsdeel.²⁶ Het stadsdeel had geen praktische mogelijkheid opgenomen om van gunning af te zien als de uitgebrachte biedingen niet hoog genoeg waren.²⁷

²⁰ Besluit dagelijks bestuur stadsdeel centrum, 25 januari 2011.

²¹ Taxatierapport, d.d. 19 oktober 2010.

²² De reden hiervoor is dat één van de taxateurs verkeerde uitgangspunten had gebruik voor de taxatie. Deze taxateur had onder andere geen rekening gehouden met het feit dat de woningen uitgegeven zouden worden in erfpacht. Het stadsdeel beschikt wel over een oude OGA taxatie die als toets voor de overgebleven taxatie is gebruikt. Deze werkwijze is door het dagelijks bestuur van het stadsdeel geaccordeerd. (bron: interview, 7 december 2011)

²³ Brief dagelijks bestuur stadsdeel Centrum, 25 januari 2011

²⁴ Interview, 7 december 2011

²⁵ Interview, 7 december 2011

²⁶ Veilingboek 30 mei 2011 Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling, p.23/24: Het stadsdeel heeft een voorbehoud gemaakt om de integriteit van de beoogde koper te toetsen.

²⁷ Het stadsdeel heeft volgens de akte van gunning 24 uur het recht van beraad, waardoor het stadsdeel de mogelijkheid had om af te zien van verkoop wegens financiële redenen. Het stadsdeel heeft echter aangegeven dat de periode van 24 uur in de praktijk te kort is om een beslissing te nemen (bron: email stadsdeel Centrum 19 januari 2012). Het stadsdeel geeft aan naar aanleiding van deze veiling bij latere veilingen van vastgoed wél een dergelijke voorwaarde te hebben opgenomen (bron: interview 7 december 2011).

Wat leverde de verkoop op?

De veiling van het pand aan de Passeerdersgracht leverde een bod op van in totaal € 517.000. Dit bod betekende een boekwinst voor het stadsdeel van bijna € 517.000.²⁸ Nadat uit screening van de potentiële koper door het Van Traateam geen integriteitsproblemen bleken heeft het stadsdeel dit bod geaccepteerd.²⁹ Het stadsdeel besloot op 31 mei tot gunning van de twee woningen over te gaan en gaf vervolgens de twee woningen uit in erfpacht.³⁰ In de erfpachtvoorwaarden heeft het stadsdeel echter geen voorwaarde opgenomen dat de woningen beschikbaar moeten blijven voor de sociale huurmarkt. Dit kan ertoe leiden dat op termijn de woningen aan deze markt worden onttrokken.³¹

Is het doel van de verkoop bereikt?

Met het verkopen van het pand aan de Passeerdersgracht heeft het stadsdeel invulling gegeven aan het vastgestelde vastgoedbeleid: het afstoten van woningen. Het stadsdeel heeft daarentegen nagelaten om het behoud van de woningen voor de sociale woningvoorraad te waarborgen. Of het resultaat van de verkoop verder aan de verwachtingen van het stadsdeel voldoet is niet goed te bepalen omdat duidelijke verwachtingen hierover ontbreken. Het feit dat de verkoopprijs bijna 10% lager was dan de taxatiewaarde wil niet zeggen dat het bereikte verkoopresultaat te laag was. Hierdoor kan niet beoordeeld worden of de keuze voor een zeer kort verkoopproces direct via de veiling (in afwijking van de aan de raad gemelde verkoopprocedure) of de keuze voor verkoop in verhuurde staat juist zijn geweest.

Tabel 2.2 - Oordeel doeltreffendheid verkoop Passeerdersgracht 21a en 21b

object	doelstelling	resultaat	opmerkingen
Passeerdersgracht 21a en 21b	Financieel	?	• Geen verwachting vooraf bekend voor financieel resultaat verkoop. • Verkoopprijs 10% onder taxatiewaarde
	Overig	● / ●	• Verkoop afgerond binnen vooraf gestelde termijn. • Verkoop past binnen beleid om woningen af te stoten • Nagelaten waarborg te treffen voor behoud sociale woningvoorraad.

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

²⁸ Het pand was vrijwel geheel afgeschreven: op het moment van verkoop bedroeg de boekwaarde € 1,-.

²⁹ Interview 7 december 2011

³⁰ Akte van gunning, 31 mei 2011

³¹ Hoewel de woning publiekrechtelijk staan geregistreerd als sociale huurwoning, kunnen ze op termijn worden onttrokken aan de markt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als de panden dusdanig worden verbouwd dat op basis van het puntensysteem een hogere huur dan sociale huur is gerechtvaardigd (bron: email stadsdeel Centrum 19 januari 2012).

2.2.2 Tweede Laurierdwarsstraat 44 (Centrum)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?

Stadsdeel Centrum heeft in 2011 een pand aan de Tweede Laurierdwarsstraat 44 verkocht. Dit pand vormt samen met de panden aan de Tweede Laurierdwarsstraat 40 en 42 een blok.³² In de jaren zeventig is de Tweede Laurierdwarsstraat 44 gekraakt. De gemeente kocht het pand aan in het kader van stadsvernieuwing. In 1993 legaliseerde de gemeente het gebruik van het pand door een tijdelijk huurcontract.³³ Onder in het pand was een coffeeshop gevestigd, de bovenverdieping had de functie van woning. Het pand staat op een perceel dat 46m² groot is. De WOZ-waarde van het pand bedroeg € 411.000, maar het pand verkeerde in zeer slechte staat van onderhoud.³⁴ Het exploitatiesaldo is negatief en bedroeg in 2010 € 13.000.³⁵



Tweede Laurierdwarsstraat 44

³² De perceeloppervlakte van de drie panden bedraagt 110m².

³³ Notitie over prijsvorming bij het afstoten van het vastgoedbezit Tweede Laurierdwarsstraat 44, 2007.

³⁴ Notitie over prijsvorming bij het afstoten van het vastgoedbezit Tweede Laurierdwarsstraat 44, 2007.

³⁵ Exploitatieresultaat 2^{de} Laurierdwarsstraat 40-44, peiljaar 2010. Het stadsdeel gaf in een interview aan dat het saldo van het pand weinig inzicht geeft in de werkelijke exploitatiemogelijkheden.

Waarom is het pand verkocht?

Voordat stadsdeel Centrum in 2002 werd opgericht waren er al plannen om het pand aan de Tweede lauriedwardsstraat 44 te verkopen. In 1998 besloot de gemeente immers twee panden met de nummers 40-44 op te nemen in een stadsvernieuwingsplan: cluster Wees. Het was de bedoeling dat dit complex zou worden gerenoveerd. Om dit mogelijk te maken wilde de gemeente het pand verkopen aan een private partij die de renovatie moest uitvoeren. Na verkoop zou de renovatie vervolgens in 2001 starten.³⁶ Voor zover bekend heeft de gemeente destijds geen andere (financiële) doelstellingen voor de verkoop van het pand bepaald. Het stadsdeel heeft na 2002 de uitvoering van het stadsvernieuwingsplan en de verkoop van het pand voortgezet.

Hoe is de verkoop verlopen?

De zittende huurder van het pand op nr. 44 gaf al lange tijd aan interesse te hebben in koop van het pand. Al in de jaren tachtig heeft de huurder hiervoor de gemeente benaderd.³⁷ Toen de gemeente in het kader van stadsvernieuwing het pand door een private partij wilde laten renoveren zijn hierover gesprekken met de huurder begonnen. Deze gesprekken mondden uit in een eerste aanbieding aan de huurder in 1999: voor € 299.495 kon de huurder het pand kopen van het stadsdeel.³⁸

Onderdeel van dit aanbod was de verplichting voor de huurder het pand volgens eisen van de gemeente te renoveren. Met deze verplichting was rekening gehouden in de aangeboden koopprijs door een raming van de te maken renovatiekosten in mindering te brengen op de verwachte marktwaarde na renovatie. De marktwaarde en de raming van de renovatiekosten voor deze berekening zijn gemaakt door het grondbedrijf van de gemeente (inmiddels OGA).³⁹ Deze (en latere) ramingen van de renovatiekosten zijn gebaseerd op een technische opname uit de jaren tachtig.⁴⁰

De aanbieding uit 1999 wordt niet geaccepteerd en verdere onderhandelingen tussen de gemeente (en later het stadsdeel) en de huurder volgen. Deze onderhandelingen verlopen moeizaam en ook een aanbieding in 2002 (voor een koopprijs van € 213.277) blijkt niet haalbaar. Verschillende mogelijkheden worden door het stadsdeel en de huurder onderzocht om aankoop en renovatie mogelijk te maken. Hierbij speelt de aannemer van de huurder een belangrijke rol: onderzocht wordt of deze het pand kan kopen en renoveren om het vervolgens aan de huurder te verkopen (of te verhuren).

³⁶ Beantwoording raadsadres, 23 januari 1997

³⁷ Notitie SP over prijsvorming bij het afstoten van het vastgoedbezit Tweede Lauriedwardsstraat 44, 2007

³⁸ Ten tijde van deze aanbieding waren er nog guldens. Het pand werd toen aangeboden voor f 660.000. Vanwege de vergelijkbaarheid wordt in het rapport alles uitgedrukt in euro's.

³⁹ Interne notitie stadsdeel aan DB, 9 januari 2008.

⁴⁰ Interview, 12 januari 2012

In 2004 concludeert het stadsdeel dat deze weg doodloopt en doet op 5 november een aanbidding direct aan diezelfde aannemer.⁴¹

De aannemer kan het pand op nr. 44 kopen voor € 81.420. De aanbidding betreft ook het pand op nr. 40-42 en voor het hele complex wordt in totaal € 181.904 gevraagd.⁴² Onderdeel van het aanbod is de verplichting van het stadsdeel het pand vrij van huur op te leveren.⁴³ Hier tegenover staat de afspraak dat de ontwikkelaar binnen 24 maanden na het leeg komen van de panden de restauratie heeft voltooid. Als bij doorverkoop de gerealiseerde koopsom (vrij op naam) hoger is dan een nader bepaald drempelbedrag dan deelt het stadsdeel mee in de winst.⁴⁴

Hoe is de koopprijs van Tweede Laurierdwarsstraat 44 bepaald?

De prijs die gemeente (en later het stadsdeel) vroeg voor het pand hing af van twee elementen: de verwachte marktwaarde van het pand na renovatie en de raming van de benodigde renovatiekosten. Om de koopprijs te bepalen neemt de gemeente de verwachte marktwaarde als uitgangspunt en vermindert deze met de geraamde renovatiekosten. Bij de raming van de renovatiekosten wordt niet alleen rekening gehouden met de verwachte aanneemsom om de vereiste renovatiewerkzaamheden te verrichten, maar ook met diverse bijkomende kosten. Bijkomende kosten bestaan (bijvoorbeeld) uit kosten van een architect of een CAR-verzekering, maar ook uit de kosten voor het verkrijgen van vergunningen.⁴⁵ Voor de aanbiddingen uit 1999, 2001 en 2004 is in de figuur hieronder de berekening weergegeven.⁴⁶

Marktwaarde	Renovatiekosten	Koopprijs
1999: € 599.415	1999: € 299.920	1999: € 299.495
2001: € 493.402	2001: € 280.125	2001: € 213.277
2004: € 612.184	2004: € 530.764	2004: € 81.420

De sterke daling van de vraagprijs voor het pand op nr. 44 hangt direct samen met een hogere raming van de benodigde renovatiekosten. In tegenstelling tot eerdere ramingen van de renovatiekosten was deze hogere raming gebaseerd op een actuele technische opname van het pand en niet op informatie uit de jaren tachtig. Uit deze,

⁴¹ Zowel het dagelijks bestuur als de SP hebben uitgebreide beschrijvingen gegeven van dit proces. Zie hiervoor het preadvies van het dagelijks bestuur op het raadsvoorstel coffeeshop 2^e Laurierdwarsstraat 44 (2011) en de notitie van de SP over de prijsvorming bij dit pand (2007).

⁴² Interne notitie stadsdeel aan DB, 9 januari 2008.

⁴³ Preadvies van het dagelijks bestuur op raadsvoorstel van de raadsleden Bruggeman (SP) en Reurts (Groenlinks) over coffeeshop 2^{de} Laurierdwarsstraat 44, 29 maart 2011, p.2. Deze verplichting gold ook bij het bod uit 2003.

⁴⁴ Erfpachtaanbidding d.d. 5 november 2004.

⁴⁵ Toelichtende email van het stadsdeel

⁴⁶ In december 2003 is ook een aanbidding gedaan die niet is geaccepteerd. Voor deze aanbidding kon het stadsdeel de onderliggende berekening niet meer achterhalen.

door de aannemer uitgevoerde, opname bleek dat meer renovatiewerkzaamheden noodzakelijk waren. Het stadsdeel heeft echter zelf geen technische opname uitgevoerd om de opname van de aannemer te toetsen.⁴⁷ Wél geeft het stadsdeel aan dat op basis van ervaring het goed mogelijk was om de opname van de aannemer kritisch te beoordelen.⁴⁸

De aannemer accepteert het aanbod van het stadsdeel van 5 november 2004. Op 6 oktober 2005 neemt het stadsdeel het besluit om het pand in erfpacht uit te geven aan de diezelfde aannemer en tevens ontwikkelaar.⁴⁹ Met het komen tot overeenstemming met de aannemer was de verkoop voor het stadsdeel nog niet afgerond: het pand moest nog vrij van huur worden geleverd.

Vooruitlopend hierop had het stadsdeel op 7 oktober 2004 de huur van de coffeeshop en de woning opgezegd. De huurder heeft dit aangevochten waardoor, na een vastgelopen mediation traject, een juridische procedure begon die met een uitspraak van de Hoge Raad op 24 december 2010 tot een eind kwam.⁵⁰ Met de uitspraak van de Hoge Raad kreeg het stadsdeel toestemming om het pand te ontruimen en was levering aan de aannemer mogelijk.

Tegelijkertijd met de juridische procedure kwam het dossier onder de aandacht van de stadsdeelraad. De stadsdeelraad heeft tot de zomer van 2011 verschillende keren over dit dossier gesproken. Centraal in deze besprekingen stond het zoeken naar mogelijkheden om de (coffeeshop van de) huurder terug te laten keren of op enigerlei wijze compensatie te bieden.⁵¹ De mogelijkheden voor het stadsdeel zijn beperkt omdat zij al een overeenkomst heeft gesloten met de aannemer tot verkoop van het pand en afhankelijk is van zijn medewerking. Het stadsdeel heeft ook onderzocht of terugkoop van het pand een mogelijkheid was: dit werd echter door het dagelijks bestuur als te kostbaar beschouwd.⁵²

⁴⁷ Het stadsdeel geeft aan dat dit niet mogelijk was omdat de huurder hiervoor geen toegang tot het pand wilde verlenen.

⁴⁸ Interview, 12 januari 2012. In het interview is ook aangegeven dat de betrokken ambtenaren de eerdere ramingen van het OGA aan de lage kant vonden: zij vonden het niet realistisch dat de renovatie van nr. 44 voor € 300.000 kon worden uitgevoerd. Hoewel een lagere raming van de renovatiekosten het stadsdeel een voordeel oplevert door een hogere koopprijs, leverde dit ook een risico op dat de aannemer de gewenste renovatie niet kon uitvoeren. In het interview is aangegeven dat dit risico niet opwoog tegen het voordeel van een hogere koopprijs en dat belang werd gehecht aan een juiste en volledige raming van de renovatiekosten.

⁴⁹ Besluit erfpachttuitgifte hoofd vastgoed d.d. 6 oktober 2005

⁵⁰ In eerste instantie werd de huurder door de rechtbank in het gelijk gesteld, na beroep kreeg het stadsdeel gelijk (notitie SP en GroenLinks – 29 oktober 2009).

⁵¹ Bijvoorbeeld door het aannemen van een motie door de stadsdeelraad op 21 februari 2008 waarin het Dagelijks Bestuur wordt gevraagd zich in te spannen voor een oplossing waarbij het voortbestaan van de coffeeshop mogelijk is.

⁵² In het preadvies van het dagelijks bestuur (d.d. 29 maart 2011) op het raadsvoorstel van SP en GroenLinks van 29 oktober 2009 staat: '... Dit heeft ertoe geleid dat in 2008 het stadsdeel nogmaals de mogelijkheden heeft onderzocht of de coffeeshop kan worden behouden en aan <de aannemer> verzoekt nogmaals een aanbieding te doen aan de huidige gebruikers. <De aannemer> heeft daar om financiële redenen van afgezien.' Ook geeft het dagelijks bestuur in

In maart 2011 meldt zich een derde partij die aangeeft het hele complex (inclusief nr. 44) te willen kopen voor een bedrag dat € 200.000 hoger ligt dan het stadsdeel in 2004 is overeengekomen met de aannemer. Onderdeel van dit aanbod is dat de coffeeshop van de huurder kan terugkeren in het pand.⁵³ Het stadsdeel ziet echter geen mogelijkheid dit bod te accepteren vanwege de overeenkomst met de aannemer.⁵⁴ In juni 2011 ontruimt het stadsdeel de huurder en levert het pand op nr. 44 samen met het pand op nr. 40-42 aan de aannemer.⁵⁵ De aannemer verkoopt vervolgens het complex direct aan de derde partij voor het hogere bedrag dat eerst aan het stadsdeel was aangeboden.⁵⁶

Wat leverde de verkoop op?

De verkoop van het pand op nr. 44 leverde het stadsdeel een verkoopopbrengst op van € 81.420. Omdat het pand vrijwel geheel was afgeschreven was het verkoopresultaat van deze verkoop gelijk aan de opbrengst. Daarnaast heeft het stadsdeel een overeenkomst gesloten die tot gevolg moet hebben dat binnen twee jaar het complex gerenoveerd moet worden: de voltooiing van de stadsvernieuwing. Ook heeft het stadsdeel het recht om mee te delen in de winst die verkoop van de panden na renovatie kan opleveren.⁵⁷ Het stadsdeel heeft daarentegen geen invloed meer op de eventuele terugkeer van de coffeeshop in het pand.⁵⁸

Is het doel van de verkoop bereikt?

Met de verkoop van het pand op nr. 44 geeft het stadsdeel uitvoering van de oorspronkelijke stadsvernieuwingsplannen van de gemeente uit de jaren negentig. Nu het pand is verkocht kan de benodigde renovatie worden uitgevoerd door een private partij. Wél heeft dit veel langer geduurd dan oorspronkelijk voorzien: in plaats van 2001 kon de renovatie pas in 2011 beginnen. Ook moet het stadsdeel nog toezien dat de renovatie daadwerkelijk wordt voltooid en dat de afroomregeling wordt toegepast bij doorverkoop.

dit preadvies aan dat de vraagprijs voor terugkoop na renovatie voor nr. 44 € 836.000 bedraagt en dat, zelfs bij een koopprijs van € 575.000, een kostendekkende exploitatie met terugkeer van de coffeeshop niet mogelijk is.

⁵³ Brief d.d. 25 maart 2011.

⁵⁴ Brief d.d. 23 mei 2011.

⁵⁵ Akte vestiging erfpacht, d.d. 30 juni 2011

⁵⁶ Het stadsdeel verkocht deze drie panden voor een totale verkoopprijs (vergoeding voor opstal en grondwaarde) van € 181.903 (akte vestiging erfpacht 2^e Laurierdwardsstraat 40-42 en 44, d.d. 30 juni 2011). Op dezelfde dag is het pand doorverkocht voor een prijs (inclusief grondwaarde) van € 381.903 (akte van levering van de panden aan de 2^e Laurierdwardsstraat 40-42 en 44, d.d. 30 juni 2011). Deze constructie is door het DB voorgedragen en dit is door de ambtenaren uitgevoerd.

⁵⁷ De doorverkoop van de aannemer aan de derde partij viel niet onder de afroomregeling zoals opgenomen in de erfpachtvoorwaarden. De afroomregeling treedt pas in werking na afloop van de renovatie.

⁵⁸ Het stadsdeel benadrukt dat het vestigingsbeleid ten aanzien van coffeeshops is voorbehouden aan de burgemeester.

Of het verkoopresultaat van € 81.420 voldoet aan de verwachtingen is niet te beoordelen omdat onbekend is of in de jaren negentig specifieke financiële doelstellingen aan de verkoop van dit pand waren verbonden. Ook is niet bekend of alternatieve scenario's voor het realiseren van de renovatie van het pand zijn overwogen. Waarschijnlijk is het verkoopresultaat altijd ondergeschikt geweest (en gedurende het verkoopproces gebleven) aan de wens het in zeer slechte staat verkerende pand te renoveren. De noodzaak tot renovatie is ook later bij besprekingen in de stadsdeelraad niet ter discussie gesteld. Dit impliceert dat met het mogelijk maken van de start van de renovatie het stadsdeel, weliswaar met grote vertraging, haar doel met de verkoop heeft bereikt.

Wél is er discussie geweest over het behoud van de coffeeshop in het pand. In de oorspronkelijke plannen voor de stadsvernieuwing was behoud van de coffeeshop van de huurder geen doel. Het sluiten van de overeenkomst in 2004 waardoor de coffeeshop niet terug zou keren paste dan ook binnen de oorspronkelijke plannen voor de stadsvernieuwing. Na 2004 heeft de stadsdeelraad zich echter meerdere malen uitgesproken voor behoud van coffeeshop. Het stadsdeel beschikte na het sluiten van de coffeeshop echter niet meer over (financieel) realistische mogelijkheden om alsnog het behoud van de coffeeshop te waarborgen. Dit wijst er op dat de gevolgen van verkoop en renovatie mogelijk niet goed bekend waren bij de stadsdeelraad en dat mogelijk een andere afweging was gemaakt als dit destijds wel bekend was geweest.

Tot slot roept de doorverkoop van het pand in 2011 door de aannemer voor een € 200.000 hogere prijs de vraag op of het stadsdeel in 2004 wel de best mogelijke prijs voor het pand heeft bedongen. Opvallend bij de prijsvorming in 2004 is namelijk de stijging in de door de aannemer geraamde renovatiekosten. Deze kosten heeft het stadsdeel uitsluitend op ervaring getoetst en niet door waarneming ter plaatse. Dit betekent echter niet dat de prijsvorming in 2004 niet goed is geweest. Hierover is geen uitsluitsel te geven omdat niet alleen de prijsvorming destijds van belang is, maar mogelijk ook markt- en prijsontwikkelingen in de tussenliggende periode en specifieke (strategische) overwegingen van de betrokken private partijen. Wél had het stadsdeel door de opgegeven renovatiekosten van de aannemer ter plaatse te toetsen kunnen uitsluiten dat zij zich bij de prijsvorming in 2004 tekort heeft gedaan.⁵⁹

⁵⁹ Omdat bij de prijsvorming de koopprijs afhangt van zowel de verwachte marktwaarde als de renovatiekosten zou een te lage marktwaardering van het pand ook tot een te lage koopprijs kunnen leiden. Door middel van de afroomregeling heeft het stadsdeel dit risico van een te lage marktwaarde (gedeeltelijk) afgedekt. Overigens geeft een taxatie (onderdeel van het preadvies van het dagelijks bestuur d.d. 29 maart 2011) van het pand in 2010 geen aanwijzing dat het pand in 2004 te laag zou zijn gewaardeerd: de marktwaarde werd in 2010 lager ingeschat (€ 575.000) dan in 2004 (€ 612.184).

Tabel 2.3 - Oordeel doeltreffendheid verkoop Tweede Laurierdwarsstraat 44

object	doelstelling	resultaat	opmerkingen
Tweede Laurierdwarsstraat 44	Financieel	?	• Geen verwachting vooraf bekend voor financieel resultaat verkoop. • Renovatiekosten (bepalend voor verkoopprijs) niet ter plaatse getoetst.
	Overig	●	• Verkoop heeft aanzienlijk langer geduurd dan vooraf ingeschat (10 jaar). • Behoud coffeeshop geen doel van de verkoop, maar speelde achteraf grote rol in de stadsdeelraad. • Renovatie is nu (na de verkoop) mogelijk, maar stadsdeel moet nog wel toezien op naleving afspraken.

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

2.2.3 Koninginneweg 1 (Zuid)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?

Stadsdeel Zuid heeft in 2011 het oude stadsdeelhuis van het voormalige stadsdeel Oud Zuid aan de Koninginneweg 1 verkocht. Het is een kantoorpand aan de rand van het Vondelpark. Oorspronkelijk deed het pand dienst als ziekenhuis.⁶⁰ Toen het ziekenhuis ophield te bestaan heeft het stadsdeel in de jaren negentig twee vleugels in gebruik genomen als stadsdeelhuis.⁶¹ Bijzonder is dat het pand niet volledig eigendom was van het stadsdeel, slechts voor 2/3^{de} was het pand in eigendom van het stadsdeel. Het resterende deel, een zijvleugel, werd door het stadsdeel gehuurd van een commerciële partij. Bouwkundig waren het hoofdgebouw en de zijvleugel één eenheid. Het hoofdgebouw is een groot pand en staat op een perceel van ruim 1.000 m².⁶² De WOZ-waarde van het pand bedroeg ruim € 12,0 miljoen.⁶³ Wél was er sprake van achterstallig onderhoud.

⁶⁰ Het pand aan de Koninginneweg heeft tussen 1884 en 1886 dienst gedaan als Lutherse Diakonessen Ziekenhuis.

⁶¹ Website Lindengroep, geraadpleegd via <http://www.lindengroep.nl/amsterdam-koninginneweg-1-van-eeghenstraat/> op 10 november 2011

⁶² Akte uitgifte in erfpacht, p.2

⁶³ Gecombineerde aanslag en kennisgeving waardebeschikking (31 januari 2011). Deze WOZ-waarde beslaat het 2/3 deel dat in bezit is van het stadsdeel



Koninginneweg 1

Waarom is het pand verkocht?

Sinds de samenvoeging van de Pijp en Zuid had het stadsdeel de wens zich te vestigen in één stadsdeelkantoor. In 2006 besloot het Dagelijks Bestuur om de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken. Dit onderzoek, uitgevoerd in 2007, leidde tot de keuze een geheel nieuw stadsdeelkantoor te bouwen en de hele stadsdeelorganisatie in 2013 hier onder te brengen.⁶⁴ Vervolgens is onderzocht op welke wijze het stadsdeel tot 2013 het best kon worden gehuisvest. In dit onderzoek is zowel handhaving van de bestaande huisvesting als het betrekken van nieuwe tijdelijke huisvesting onderzocht. Het onderzoek leidde tot het advies om het stadsdeel op een nieuwe tijdelijke locatie te huisvesten omdat dit naar verwachting zowel ruimtelijk als organisatorisch gunstiger is.⁶⁵

Een belangrijke factor hierbij is dat het stadsdeel eind 2009 niet meer kan beschikken over een deel van het pand (een zijvleugel). Het stadsdeel huurt deze zijvleugel en de verhuurder hiervan heeft de huur in 2007 opgezegd. Dit betekent dat grote technische aanpassingen noodzakelijk zouden zijn om het pand te kunnen laten functioneren als stadsdeelkantoor.⁶⁶

Dit ruimtelijke en organisatorische voordeel weegt volgens het rapport op tegen de hogere kosten van de nieuwe tijdelijke huisvesting van € 1,2 miljoen (over 4,5 jaar).⁶⁷

⁶⁴ Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, 2008

⁶⁵ Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, 2008, p.5

⁶⁶ Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, 2008, p.4/5 Onder andere zou een nieuwe oplossing moeten worden voor de trouwzaal. Praktisch was volgens dit rapport het niet mogelijk om de stadsdeelorganisatie in één pand onder te brengen.

⁶⁷ Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, 2008, p.15/16. Om de bestaande situatie te kunnen handhaven verwachtte het stadsdeel een stijging van totale huisvestingskosten van ca. € 3,5 miljoen. De nieuwe tijdelijke huisvesting zou leiden tot een stijging van ca. € 4,7 miljoen in dezelfde periode.

In de onderliggende financiële analyse is rekening gehouden met een verwachte opbrengst van de verkoop van de Koninginneweg van € 18,7 miljoen eind 2009.⁶⁸ Hierbij werd opgemerkt dat dit bedrag nog moest worden geactualiseerd aan de hand van een taxatie.⁶⁹ In de zomer van 2008 was het pand echter al getaxeerd op bijna € 15 miljoen.⁷⁰ Dit impliceert dat het plan voor de nieuwe tijdelijke huisvesting al een tekort kende.⁷¹

Op 24 september 2008 nam de stadsdeelraad van voormalig stadsdeel Oud Zuid het besluit om in te stemmen met het plan voor nieuwe tijdelijke huisvesting en over te gaan tot de verkoop van het pand aan de Koninginneweg. Het is onduidelijk in hoeverre de stadsdeelraad ten tijde van dit besluit op de hoogte was van de taxatie in augustus 2008.⁷²

Hoe is de verkoop verlopen?

In de periode tussen het besluit tot verkoop (2008) tot de fusie van de stadsdelen (2010) heeft het stadsdeel geen onderhandelingen gevoerd over de verkoop van het pand aan de Koninginneweg of het pand anderszins actief op de markt gebracht. Wel zijn er in deze periode diverse voorbereidingen getroffen voor de verkoop van het pand. Ook is nagegaan welke mogelijkheden er waren om de zijvleugel af te sluiten van het hoofdgebouw om zo verkoop eenvoudiger te maken.⁷³ In deze periode heeft het stadsdeel het pand aan de Koninginneweg drie keer laten taxeren. Uit deze taxaties bleek dat de marktwaarde van het pand daalde van ca. € 15 miljoen in de zomer van 2008 tot € 11 miljoen in augustus 2010.⁷⁴

In mei 2010 fuseerde stadsdeel Oud Zuid met stadsdeel Zuideramstel. Beide stadsdelen wilden zich na de fusie vestigen in het (nieuwe) stadsdeelhok van Zuideramstel. Hoewel hiermee de nieuwe huisvesting van stadsdeel Oud Zuid van de baan was, bleef de noodzaak voor verkoop van het pand aan de Koninginneweg bestaan. Niet in de minste plaats vanwege het opzeggen van de huur van de zijvleugel door de verhuurder waardoor het stadsdeel nog steeds eind 2009 deze

⁶⁸ De verkoopopbrengst van € 18,7 miljoen (verminderd met de boekwaarde) vormt de dekking voor de bouw van het nieuwe (definitieve) stadsdeelhok. Totdat dit geld hiervoor wordt ingezet gebruikt het stadsdeel de rente over dit bedrag als gedeeltelijke dekking voor de huisvestingslasten op de tijdelijke locatie. (bron: Financiële bijlage bij Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelhok, augustus 2008).

⁶⁹ Financiële bijlage bij Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelhok, augustus 2008, noot 4.

⁷⁰ Keuzenotitie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010, p.3

⁷¹ Dit betekent niet alleen een tekort voor de bouw van het nieuwe stadsdeelhok van ongeveer € 3,7 miljoen, maar ook lagere renteopbrengsten die als dekking dienden voor de tijdelijke huisvestingslasten.

⁷² Wél heeft het stadsdeel in de risicoparagraaf van het plan het risico benoemt dat de verkoopopbrengst mogelijk lager uit kon vallen.

⁷³ Deze voorbereidende werkzaamheden bestonden onder andere uit het bepalen van de juiste bestemming voor een zo hoog mogelijke opbrengst en het maken van de verkoopbrochure. (bron: interview 21 december 2011).

⁷⁴ Keuzenotitie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010, p.3.

ruimte moest ontruimen.⁷⁵ De noodzaak nam verder toe omdat nadat het stadsdeel in mei 2010 zou verhuizen, het pand aan de Koninginneweg geheel leeg zou komen te staan. De maandelijkse leegstandskosten hiervan werden geraamd op ca. € 45.000 per maand.⁷⁶

Na de fusie in mei 2010 en de voltooiing van de verhuizing naar het nieuwe stadsdeelkantoor, zijn de mogelijkheden voor verkoop van het pand aan de Koninginneweg opnieuw geanalyseerd.⁷⁷ Hieruit bleek dat exclusieve onderhandeling met de commerciële verhuurder van de zijvleugel van het pand voor het stadsdeel gunstiger was dan onderhandelingen met andere partijen of openbare verkoop.⁷⁸ Om deze reden besloot het dagelijks bestuur op 26 oktober 2010 om te starten met gesprekken met de commerciële verhuurder voor de verkoop van het pand Koninginneweg 1. Het doel is daarbij dat de overeengekomen koopprijs met de verhuurder niet lager is dan de taxatiewaarde uit augustus 2010 (€ 11,0 miljoen).⁷⁹ De consequentie daarvan was dat het stadsdeel het pand niet openbaar heeft verkocht en andere aanvragen van externe partijen tot onderhandeling heeft afgewezen.⁸⁰ Op 11 november is de raadscommissie Dienstverlening, Financiën en Veiligheid in een besloten vergadering geïnformeerd over het besluit.⁸¹

Waarom onderhandelingen met de verhuurder?

Het stadsdeel was met de commerciële verhuurder in conflict over de ontsluiting van de zijvleugel van het pand aan de Koninginneweg 1. Verkoop was voor het stadsdeel lastig zolang dit conflict niet opgelost was. Een dergelijk conflict heeft een negatief effect op de koopsom en ook als verkoop zou lukken kan het stadsdeel nog steeds geconfronteerd worden met gevolgen van het conflict. Het conflict oplossen en daarna verkopen is te duur voor het stadsdeel. De verwachting is dat het juridisch gevecht minimaal een jaar zal duren en het stadsdeel dus minimaal een jaar wordt geconfronteerd met proceskosten en kosten van leegstand van circa € 45.000 per maand.⁸² Om deze reden besluit het dagelijks bestuur op 26 oktober 2010 om te gaan praten over verkoop met de partij waarmee het stadsdeel een conflict heeft.

⁷⁵ Door te onderhandelen met de huurder kon het stadsdeel langer verblijven in het pand.

⁷⁶ Brief stadsdeelsecretaris Zuid, 6 december 2011. De eigendomslasten bestonden uit rente, afschrijving, energiekosten, beveiliging, belasting en schoonmaak.

⁷⁷ In de keuzenotie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1 (11 oktober 2010) zijn verschillende verkoopstrategieën geanalyseerd

⁷⁸ Voordracht Erfpachtuitgifte Koninginneweg 1 aan dagelijks bestuur, 10 mei 2011

⁷⁹ Keuzenotitie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010, p.5

⁸⁰ Voordracht Erfpachtuitgifte Koninginneweg 1 aan dagelijks bestuur, 10 mei 2011

⁸¹ Notulen besloten vergadering raadscommissie Dienstverlening, Financiën en Veiligheid, d.d. 11 november 2010.

⁸² Voordracht Erfpachtuitgifte Koninginneweg 1 aan dagelijks bestuur, 10 mei 2011

Wat leverde de verkoop op?

Het stadsdeel bereikte in 2011 overeenstemming met de verhuurder van de zijvleugel. De verkoop van het pand leverde een verkoopopbrengst op van in totaal € 10.991.556.⁸³ Aan de erfpachttuitgifte zijn geen bijzondere bepalingen verbonden. Volgens het stadsdeel is de koopsom een reële marktwaarde voor het pand.⁸⁴ Dit baseert het stadsdeel onder andere op de taxatie uit augustus 2010 (€ 11,0 miljoen). Met deze verkoop behaalde het stadsdeel een verkoopresultaat van € 6.121.636.⁸⁵

Is het doel van de verkoop bereikt?

In 2008 heeft het stadsdeel Oud Zuid een afgewogen beslissing genomen om het pand aan de Koninginneweg 1 te verkopen en de stadsdeelorganisatie eind 2009 onder te brengen in tijdelijke huisvesting. Het is onduidelijk of bij deze afweging in september 2008, gebaseerd op zowel financiële als ruimtelijke als organisatorische overwegingen, rekening is gehouden met de getaxeerde waarde uit juni 2008 (ca. € 15 miljoen) of de oudere waardering van € 18,7 miljoen. Duidelijk is dat de uiteindelijke verkoop van het pand tegen € 11,0 miljoen in 2011 niet aan deze oorspronkelijke verwachtingen uit 2008 voldoet.

Na de fusie tussen stadsdeel Oud Zuid en Zuideramstel in mei 2010 ontstond echter een nieuwe situatie waarbij het gefuseerde stadsdeel Zuid onder zou worden gebracht in het (nieuwe) stadsdeeltkantoor van Zuideramstel. De verkoop van het pand van de Koninginneweg bleef ook in deze nieuwe situatie actueel. Om de verkoop vlot te trekken zijn opnieuw verschillende opties bestudeerd. Uiteindelijk kiest het dagelijks bestuur eind 2010 voor een verkoopproces waarbij eerst de verhuurder van de zijvleugel wordt benaderd met als doel een verkoopopbrengst van € 11 miljoen. Dit doel wordt in mei 2011 met de verkoop aan de verhuurder voor € 10,9 miljoen gerealiseerd.

Ten opzichte van de taxatie uit juni 2008 daalde de marktwaarde van het pand aan de Koninginneweg van € 15 miljoen tot € 11 miljoen in de zomer van 2010. Dit roept de vraag op of het doortastend handelen in de periode eind 2010 tot mei 2011 ook al eerder mogelijk was en of dit zou hebben geresulteerd in een hogere verkoopopbrengst.⁸⁶ Afgezien van een (mogelijk) hogere verkoopopbrengst had snellere verkoop het stadsdeel in ieder geval de maandelijkse leegstandkosten van € 45.000 in de periode mei 2010 tot mei 2011 bespaard: een half miljoen euro.

⁸³ Dit bedrag bestaat uit een opstalwaarde van € 5.220.000 en een erfpachtcanon van € 5.731.636 (Akte uitgifte in erfpacht) en aanvullende rente ter hoogte van € 39.920.

⁸⁴ Email stadsdeel, 26 september 2011

⁸⁵ Brief stadsdeelsecretaris Zuid, 6 december 2011

⁸⁶ Het stadsdeel geeft aan dat de kredietcrisis niet werd verwacht terwijl deze mogelijk wel van (grote) invloed is geweest op de waardeontwikkeling.

Tabel 2.4 - Oordeel doeltreffendheid verkoop Koninginneweg 1

object	doelstelling	resultaat	opmerkingen
Koninginneweg 1	Financieel	● / ●	- Oorspronkelijke financiële doelstelling (€ 18,7 miljoen) niet gehaald. - Doorlooptijd verkoop bijna 1,5 jaar langer dan vooraf ingeschat. - Onduidelijk of oorspronkelijke keuze tot verkoop rekening is gehouden met meest recente taxatie van € 15 miljoen. - Bijgestelde doelstelling uit 2010 (€ 11 miljoen) gehaald met verkoop-opbrengst van € 11,0 miljoen.
	Overig	n.v.t.	n.v.t.

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

2.2.4 Amsteldijk 271 (Zuid)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?

In 2008 verkocht het voormalig stadsdeel Zuideramstel een woning aan de Amsteldijk 271. Het gaat om een voormalige dienstwoning die bestemd was voor de machinist van het naast gelegen gemaal. De woning is voorzien van een garage en een tuinhuis. Het is een vrijstaande woning met een grote eigen tuin. De totale oppervlakte van het perceel is ruim 1.300 m².⁸⁷ De WOZ-waarde van het pand was bepaald op € 1.220.500.⁸⁸ De staat van onderhoud was redelijk.⁸⁹ Bijzonder is dat de woning de status van (gemeentelijk) monument heeft.⁹⁰ Het exploitatiesaldo van het pand was in 2007 negatief.⁹¹

⁸⁷ 13 are en 28 centiare. Bron: kadastraal bericht object opgevraagd 14 september 2011

⁸⁸ Aan-verkoop.xls

⁸⁹ Taxatie OGA (6 februari 2006) en makelaar (26 januari 2006)

⁹⁰ Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008

⁹¹ Interview, 21 december 2011



Amsteldijk 271

Waarom is het pand verkocht?

De keuze om dit pand te verkopen is reeds lange tijd geleden gemaakt door het toenmalige dagelijks bestuur van stadsdeel Rivierenbuurt. Dit besluit is voor het huidige stadsdeel Zuid niet meer te achterhalen en onbekend is wanneer het exact is genomen. In 1999 herbevestigt het dagelijks bestuur van het inmiddels opgerichte stadsdeel Zuideramstel dit besluit tot verkoop.⁹² Onderdeel van dit besluit is de keuze om te wachten met verkoop totdat het pand vrij is van huur.⁹³

Welke overwegingen aan dit (of het eerdere) besluit ten grondslag lagen is niet meer bekend bij stadsdeel Zuid. In latere jaren zijn ook geen nieuwe of vervangende doelstellingen voor de verkoop geformuleerd.⁹⁴ Wél heeft het dagelijks bestuur van Zuideramstel bij de start van het daadwerkelijke verkoopproces in 2008 aangegeven dat de woning word verkocht omdat deze niet meer past binnen het strategisch vastgoed van het stadsdeel. Een onderliggende analyse hiervoor ontbreekt echter. Daarnaast vermeldt het dagelijks bestuur de verkoopopbrengsten van de verkoop te willen gebruiken voor het dekken van het financieel tekort in de *Voorziening groot onderhoud*. Dit tekort werd voor de periode 2006-2016 geschat op € 1,2 miljoen.⁹⁵ Het is niet bekend of de verkoop van het pand dit tekort geheel moest dekken.⁹⁶ Een expliciete financiële doelstelling voor de verkoop ontbreekt hierdoor.

⁹² Stadsdeel Rivierenbuurt is in 1998 opgegaan in stadsdeel Zuideramstel.

⁹³ Voordracht dagelijks bestuur Zuideramstel d.d. 27 april 1999 (stadsdeel Zuid kon alleen nog de voordracht achterhalen).

⁹⁴ Volgens het vastgoedbeleid van stadsdeel Zuideramstel (Stadsdeel Zuideramstel, beleidsvisie vastgoedbeheer, p.4 januari 2005) moest eens per drie jaar het vastgoedbezit van het stadsdeel worden getoetst aan een aantal criteria om te bepalen of vastgoedbezit moet worden aangehouden. Deze toetsing is nooit uitgevoerd en dit vastgoedbeleid heeft dan ook geen rol gespeeld bij de besluitvorming rondom deze verkoop. (bron: email stadsdeel 22 november 2011)

⁹⁵ Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008

⁹⁶ Email stadsdeel, 22 november 2011

Hoe is de verkoop verlopen?

Het is voor het stadsdeel niet goed mogelijk om een volledig (en gedocumenteerd) beeld te geven van het verkoopproces van dit pand. Tot 2006 heeft het stadsdeel in ieder geval gewacht tot de huurder het pand verliet. Hoewel het stadsdeel vervolgens het pand heeft laten taxeren wordt er geen actief verkoopproces gestart.⁹⁷ In plaats daarvan wordt een tijdelijke huurder in het pand gevestigd. Deze tijdelijke huurder was eerder gehuisvest in ander vastgoed van het stadsdeel dat verbouwd moest worden. Omdat het stadsdeel uitsluitend noodzakelijk onderhoud aan het pand verrichtte waren de kosten voor het aanhouden van het pand beperkt. Het stadsdeel beschouwde tijdelijke huisvesting van deze huurder in het pand aan de Amsteldijk dan ook als een goede oplossing.⁹⁸

In 2008 vertrok de tijdelijke huurder uit het pand. Vervolgens is de woning in 2008 opnieuw door de makelaar getaxeerd voor € 999.000.⁹⁹ Het pand is, vanwege verwachte grote interesse en op advies van de makelaar, via openbare inschrijving aan de markt aangeboden. Bij de openbare inschrijving waren raadsleden, leden van het dagelijks bestuur en ambtenaren van het stadsdeel uitgesloten. Deze werkwijze is vooraf expliciet vastgelegd in het besluit van het dagelijks bestuur.¹⁰⁰

Wat leverde de verkoop op?

Het pand is na een succesvolle openbare inschrijving op 31 december 2008 door het dagelijks bestuur in erfpacht uitgegeven voor ruim € 1,2 miljoen.¹⁰¹ Aan de erfpacht-uitgifte zijn geen bijzondere bepalingen verbonden. De boekwaarde van het pand was nihil en het stadsdeel behaalde met deze verkoop een verkoopresultaat van € 1,2 miljoen. De opbrengst van de verkoop is voor een groot deel ten goede gekomen aan de *Voorziening groot onderhoud permanent beheer* en voor het overige deel aan *Voorziening huisvesting primair onderwijs*.¹⁰²

Is het doel van de verkoop bereikt?

Voor de verkoop van het pand aan de Amsteldijk heeft het stadsdeel in overeenstemming met besluiten uit de jaren negentig gewacht tot het vrij van huur kwam. Of de wachttijd van ruim 10 jaar vooraf werd verwacht is niet meer te achterhalen. Ook is niet te beoordelen of het verkoopresultaat van € 1,2 miljoen in lijn ligt met de verwachtingen destijds. Wél staat vast dat het stadsdeel met de verkoop een hogere prijs heeft gekregen dan de meest recente taxatie (€ 1,0 miljoen) en dat het verkoop-

⁹⁷ In 2006 heeft het stadsdeel twee taxaties laten uitvoeren. Eén door een externe makelaar (€ 1,1 miljoen) en één door OGA (€ 1,3 miljoen).

⁹⁸ Interview 21 december 2011. Het stadsdeel Zuideramstel geeft aan bewust te hebben gewacht met verkoop van het pand om het als een tijdelijke huisvesting te gebruiken. Hiermee werden kosten om te voorzien in andere (duurdere) tijdelijke huisvesting bespaard.

⁹⁹ Bijgestelde waardebeoordeling, 5 mei 2008

¹⁰⁰ Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008

¹⁰¹ Dit bedrag bestaat uit een opstalwaarde van € 591.607 en een erfpachtcanon van € 628.895.

¹⁰² Raadsvoorstel Zuideramstel, 2 juni 2009

resultaat voldoende is om geschatte financieel tekort in de voorziening groot onderhoud te dekken.

Tabel 2.5 - Oordeel doeltreffendheid verkoop Amsteldijk 271

object	doelstelling	resultaat	opmerkingen
Amsteldijk 271	Financieel	?	• Geen verwachting vooraf bekend voor financieel resultaat verkoop. • Verkoopprijs (€ 1,2 miljoen) hoger dan taxatiewaarde (€ 1,0 miljoen). • Met verkoop gewacht tot pand vrij van huur kwam. • Onbekend of bij aanvang rekening werd gehouden met een doorlooptijd van meer dan 10 jaar.
	Overig	n.v.t.	n.v.t.

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

2.2.5 Maatschappelijk vastgoed Indische Buurt (Oost)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?

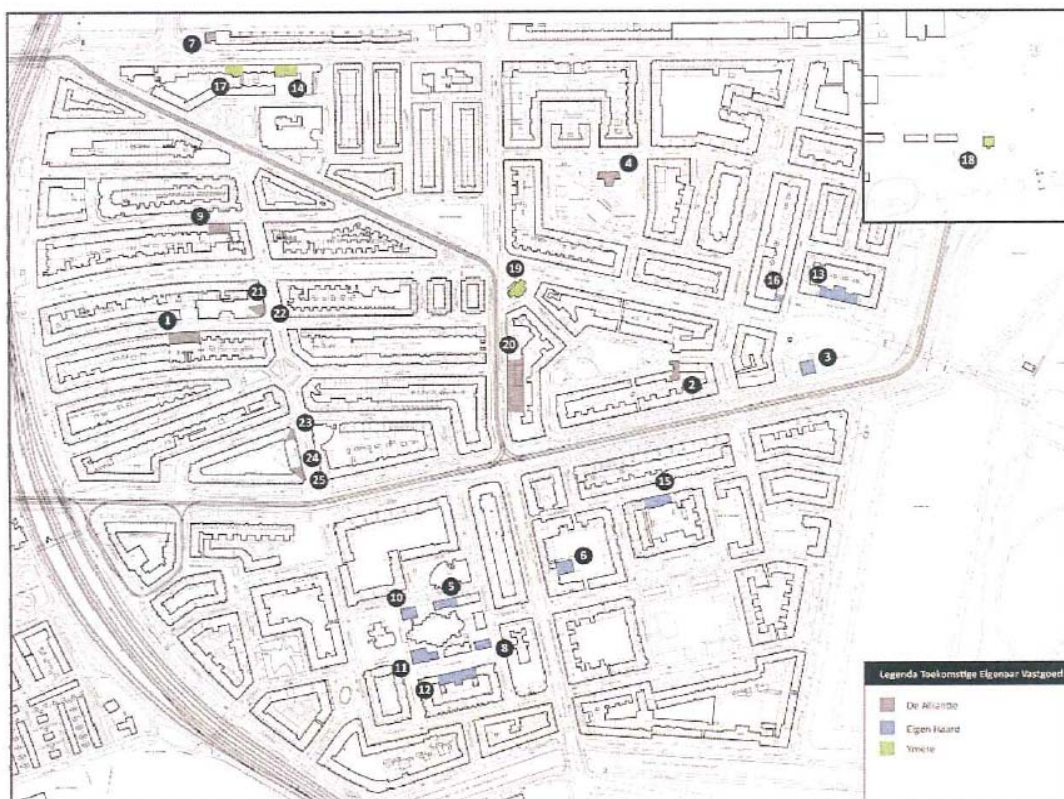
Voormalig stadsdeel Zeeburg heeft 25 panden in de Indische Buurt verkocht.¹⁰³ Het gaat om kantoren, winkels, voormalige onderwijspanden en panden waarin een zorg- of welzijnsstichting is gevestigd.¹⁰⁴ De panden zijn verspreid over de Indische Buurt en hebben in totaal een bruto vloeroppervlakte van ruim 15.000 m².¹⁰⁵ De WOZ-waarde van de panden bedroeg in totaal minimaal € 10.189.000.¹⁰⁶ Van de 25 panden kampen er negen met achterstallig onderhoud. Bij het overgrote deel van de panden werden de bestaande huurcontracten voortgezet. De panden zijn al lange tijd in het bezit van het stadsdeel.

¹⁰³ Het stadsdeel heeft ook één pand binnengemeentelijk overgedragen aan OGA. Deze transactie is buiten beschouwing gebleven bij dit onderzoek.

¹⁰⁴ Zie bijlage 1 voor een overzicht van de 25 verkochte panden in de Indische buurt.

¹⁰⁵ Factsheets Fakton, 3 september 2008

¹⁰⁶ Van drie panden is de WOZ-waarde onbekend bij het stadsdeel. De WOZ-waarden dateren van 2009. Bron: Biedingen Totaal, 2010.



Locaties van verkocht maatschappelijk vastgoed in de Indische buurt

Waarom zijn de panden verkocht?

Het toenmalige stadsdeel Zeeburg heeft in 2005 onderzocht of het vastgoedbezit nog paste binnen haar eigen visie. In dit licht heeft het stadsdeel ook de mogelijkheden verkend om haar vastgoedbezit (op termijn) te verkopen.¹⁰⁷ Dit onderzoek mondde in 2008 uit in een Strategisch Vastgoedbeleidsplan waarin expliciet de mogelijkheden voor verkoop van vastgoed zijn beschreven.¹⁰⁸ Met de verkoop van maatschappelijk vastgoed wilde het stadsdeel zowel een maatschappelijk als een financieel doel realiseren.

Maatschappelijk doel

Het maatschappelijke doel voor de verkoop was het borgen van de beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed. Hiervoor wilde het stadsdeel de verantwoordelijkheid delen met woningbouwcorporaties die al ruimschoots aanwezig waren in de Indische Buurt en de buurt daardoor goed kenden.¹⁰⁹ Het stadsdeel koos expliciet voor de woningcorporaties omdat deze op basis van het *Besluit Beheer Sociale Huursector* een

¹⁰⁷ Interview, 22 december 2011.

¹⁰⁸ Presentatie verkoop vastgoedbeleid, d.d. 27 mei 2011

¹⁰⁹ Het zijn de volgende drie woningcorporaties: Eigen Haard, De Alliantie en Ymere.

wettelijk beschreven verantwoordelijkheid hebben voor de leefbaarheid in buurten.¹¹⁰ Door woningcorporaties medeverantwoordelijk te maken wilde het stadsdeel ook het vernieuwingsproces in de Indische Buurt stimuleren en de synergie tussen stadsdeel en woningcorporaties versterken.¹¹¹

Verkoop van maatschappelijk vastgoed aan woningcorporaties droeg volgens het stadsdeel niet alleen bij aan het borgen van de beschikbaarheid en het stimuleren van vernieuwing in de buurt, maar maakte mogelijk het gebruik van dit vastgoed te optimaliseren. Het stadsdeel verwacht dat de woningcorporaties beter in staat zijn het aanbod van maatschappelijk vastgoed af te stemmen op de vraag. Deze optimalisatie kan als gevolg hebben dat minder 'goedkope' ruimte beschikbaar hoeft te worden gesteld, doordat een hogere bezettingsgraad wordt bereikt.¹¹²

Financieel doel

De verkoop had ook een financieel doel: het genereren van middelen voor nieuw beleid en het structureel bezuinigen op uitgaven.¹¹³ Een expliciete verwachting is vooraf niet gegeven, wel zijn verschillende scenario's door het stadsdeel doorgerekend en aan de stadsdeelraad gepresenteerd. Bij verkoop van de gehele vastgoedportefeuille werd een incidentele opbrengst verwacht van bijna € 18,7 miljoen. Als alleen het vastgoed wordt verkocht dat geen specifiek beleidsdoel of herontwikkeling dient bedraagt de verwachte opbrengst zo'n € 3,6 miljoen.¹¹⁴

Een verkoop van vastgoed leidt niet alleen tot een daling in de uitgaven voor de exploitatie van de betrokken panden: ook de bijbehorende huuropbrengsten komen te vervallen. In de analyses van het stadsdeel zijn voor verschillende scenario's berekeningen gemaakt van het structurele effect op de begroting. De uitkomsten varieerden tussen een structurele verbetering van € 0,2 miljoen per jaar bij verkoop van de gehele portefeuille en een verslechtering van bijna € 0,3 miljoen als verkoop beperkt bleef tot vastgoed dat geen specifiek beleidsdoel of herontwikkeling dient.¹¹⁵

Besluitvorming

In oktober 2008 is het Strategisch Vastgoedbeleidsplan aan de stadsdeelraad voorgelegd. Waar het dagelijks bestuur in eerste instantie een gefaseerde verkoopstrategie voorstelde koos de stadsdeelraad ervoor de eerste twee fases samen te voegen: zowel het vastgoed dat geen specifiek beleidsdoel dient als het vastgoed met een maatschappelijke functie moest gezamenlijk worden verkocht.¹¹⁶ In totaal betroffen deze twee fases 40 panden.

¹¹⁰ Strategisch Vastgoedbeleidsplan, september 2008, p.9

¹¹¹ Strategisch Vastgoedbeleidsplan, september 2008, p.9

¹¹² Strategisch Vastgoedbeleidsplan, september 2008, p.12

¹¹³ Strategisch Vastgoedbeleidsplan, september 2008, p.3

¹¹⁴ Strategisch Vastgoedbeleidsplan, september 2008, p.6

¹¹⁵ Strategisch Vastgoedbeleidsplan, september 2008, p.7

¹¹⁶ Besluit deelraad Zeeburg, 14 oktober 2008

Hoe is de verkoop verlopen?

Nadat in oktober 2008 de stadsdeelraad heeft ingestemd met het strategisch vastgoedbeleidsplan is het stadsdeel begonnen met het uitwerken van de beoogde verkopen. Grofweg stonden bij het uitvoeren van de verkopen twee zaken centraal: het borgen van het maatschappelijk vastgoed en het onderhandelen over de koopprijzen van de panden.

Borgen van maatschappelijk vastgoed

Begin 2009 hebben het stadsdeel en de woningcorporaties een werkgroep ingesteld om een voorstel te maken voor het borgen van het maatschappelijk vastgoed. Het stadsdeel concentreert zich hierbij op de verkoop van 25 panden. Waarom exact deze 25 panden uit de 40 mogelijke panden zijn geselecteerd is niet gedocumenteerd. De werkgroep heeft het soort vastgoed dat in de verkoop wordt betrokken geïnventariseerd en de concept borgingsovereenkomst waarin de wijze van borging per categorie vastgoed is opgesteld. Het onderstaand kader geeft een overzicht van de verschillende categorieën en de bijbehorende borging.¹¹⁷

Categorieën vastgoed en borging

IJzeren voorraad, het hart van welzijn en zorg. Het meest strakke regime. De aanwezige m² in deze panden (op een specifieke locatie) worden 100% geborgd tegen afgesproken huurtarieven.

Vastgoed voor kleinschalige bedrijvigheid en kunstenaars. Het stadsdeel wil zich met deze panden inzetten voor voldoende plaats voor maatschappelijke organisaties, (startende) ondernemers en kunstenaars. Het (deel van het) pand dat wordt aangemerkt als deze vorm van vastgoed kent een maximale overeengekomen huur. Eventueel kan deze capaciteit ook op een andere locatie worden aangeboden.

Maatschappelijk vastgoed (niet zijnde IJzeren Voorraad). Het gaat om panden die kansen bieden voor verdere ontwikkeling van de buurt. De ruimte wordt beschikbaar gesteld voor een marktconforme prijs van maatschappelijk vastgoed. De capaciteit en locatie mag worden afgestemd op de daadwerkelijke behoefte aan maatschappelijk vastgoed.

Overig vastgoed. Dit betreffen panden die worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals taalonderwijs. Hiervoor zijn geen specifieke borgingsafspraken gemaakt.

¹¹⁷ Besluit deelraad Zeeburg tot verkoop maatschappelijk vastgoed, 16 februari 2010, p.5/6

De verschillende categorieën borging zijn gekoppeld aan afspraken. Deze afspraken laten echter ruimte bestaan voor onduidelijkheid. Ten aanzien van de IJzeren voorraad zijn de afspraken duidelijk, maar bij andere categorieën is dit minder inzichtelijk. Voor elke categorie vastgoed zijn afzonderlijke afspraken gemaakt.¹¹⁸ De categorieën die in de borgingsovereenkomst staan komen niet overeen met de categorieën in het afsprakenschema. Daarnaast zijn sommige panden ingedeeld bij meerdere categorieën waardoor onduidelijk wordt welke afspraken gelden.¹¹⁹

Onderhandelingen over koopprijzen

Het stadsdeel wordt in het verkoopproces ondersteund door een extern bureau.

Dit bureau heeft in verschillende stadia het vastgoedbezit van het stadsdeel getaxeerd: uitgaande van 25 panden en rekening houdend met de borgingsovereenkomst schatte het bureau de marktwaaarde op totaal € 10,1 miljoen.¹²⁰

Het verwachte financiële effect op de exploitatie van de vastgoedportefeuille van het stadsdeel is naar verwachting ongeveer € 0,6 miljoen negatief.¹²¹ Het stadsdeel heeft ervoor gekozen om één op één te onderhandelen met de drie corporaties. Wanneer er meer partijen waren betrokken, had de prijs wellicht hoger kunnen zijn maar dit was in strijd geweest met de gedachte om de woningcorporaties mede verantwoordelijk te maken.¹²² De biedingen van de woningcorporaties komen, gemiddeld genomen, goed overeen met de taxaties.¹²³

Hoewel het uitgangspunt was om alle panden te verkopen aan woningcorporaties is één pand aan de zittende huurders verkocht. Voor dit laatste pand (Celebesstraat 80) lag er eerst een bieding van Ymere. De gebruikers van het pand, de Purperreiger, hebben echter gelobbyd bij de stadsdeelraad om hun pand te behouden en dit is hen gelukt. Dit is het enige pand wat niet aan een woningbouwcorporatie is verkocht.¹²⁴ Bij dit particuliere proces zijn ook borgingsafspraken gemaakt ten aanzien van de bestemming van het pand. Er is geen antispeculatiebeding opgenomen.

¹¹⁸ Bijvoorbeeld over de beschikbaarheid van het maatschappelijk vastgoed en de maximale prijs en kwaliteit. vierkante meter op een andere locatie in de Indische Buurt veilig te stellen. Op deze manier blijven de maatschappelijke vierkante meters gewaarborgd.

¹¹⁹ Het stadsdeel geeft aan dat indien de kopende corporatie een niet-ijzeren-voorraad pand wenst te herontwikkelen tot een niet maatschappelijk functie, dat de kopende partij dan op grond van de borgingsovereenkomst gebonden is deze vierkante meter op een andere locatie in de Indische Buurt veilig te stellen. Op deze manier blijven de maatschappelijke vierkante meters gewaarborgd.

¹²⁰ Fakton, resultaten onderhandeling verkoop vastgoed Indische Buurt, 21 januari 2010. Fakton taxeert 26 panden op € 10,8 miljoen, inclusief een pand dat binnengemeentelijk wordt overgedragen aan OGA (€ 0,7 miljoen).

¹²¹ Dit saldo bestaat uit € 1,0 miljoen minder huur en servicekosten tegenover het vervallen van € 0,3 miljoen aan exploitatiekosten en € 0,1 miljoen aan kapitaallasten (raadsbesluit 16 februari 2010, p.11)

¹²² Raadsbesluit 16 februari 2010, p.10-11.

¹²³ Hoewel er verschil is op pandniveau, wordt de totale taxatiewaarde per woningbouwcorporatie benaderd. Drie corporaties bieden meer dan de taxatiewaarde, een biedt hetzelfde bedrag.

¹²⁴ Raadsbesluit 16 februari 2010, p.8 Er was ook sprake van andere geïnteresseerden voor verschillende andere panden, echter deze biedingen zijn niet geaccepteerd.

Tabel 2.6 - Overzicht biedingen per koper

koper	aantal panden	categorie borging	totale bieding	taxatiewaarde
Eigen Haard	9	- 5 maatschappelijk vastgoed - 3 ijzeren voorraad - 1 kleinschalige bedrijvigheid	€ 3.033.752	€ 3.033.752
De Alliantie	11	- 6 overig vastgoed - 4 ijzeren voorraad - 1 kleinschalige bedrijvigheid	€ 4.782.500	€ 4.746.126
Ymere	4	- 2 maatschappelijk vastgoed - 2 overig vastgoed	€ 1.952.837	€ 1.952.779
Purperreiger	1	- 1 kleinschalige bedrijvigheid	€ 664.433	€ 374.197

Wat leverde de verkoop op?

Uiteindelijk zijn de 25 panden voor in totaal € 10,4 miljoen verkocht. De meeste panden zijn in 2010 geleverd, vier panden moeten nog worden geleverd.¹²⁵ De reden dat deze vier panden nog niet zijn geleverd hangt volgens het stadsdeel samen met aanvullende specifieke voorwaarden die aan de levering zijn verbonden. De koopprijs voor deze vier panden is daarentegen met de verkoopovereenkomst wel definitief bepaald.¹²⁶

Het stadsdeel geeft aan dat in het algemeen de aanvullende voorwaarden de levering bemoeilijkte.¹²⁷ Ook bleek in sommige gevallen de bestaande (en voor de toekomst geborgde) functie formeel niet te zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan. Levering van dergelijke panden kon pas plaatsvinden nadat voldoende voortgang bij het wijzigen van de bestemming was gerealiseerd.¹²⁸ Het stadsdeel geeft aan dat, achteraf gezien, bij het overeenkomen van de aanvullende voorwaarden meer rekening had moeten worden gehouden met de uitvoerbaarheid.¹²⁹

De gezamenlijke boekwaarden van de verkochte panden bedroeg € 1,5 miljoen. De verkoop leverde het stadsdeel hierdoor (na volledige levering) een incidenteel resultaat op van ongeveer € 8,9 miljoen.¹³⁰ Naast een incidenteel resultaat heeft de verkoop ook een structureel resultaat opgeleverd. Het negatieve structurele effect op de exploitatie van de vastgoedportefeuille is, conform verwachting, € 587.586.¹³¹

¹²⁵ p.11 van het definitieve raadsbesluit van 16 februari 2010/interview 22 december 2011

¹²⁶ Interview 22 december 2012

¹²⁷ Eén pand moest bijvoorbeeld nog verbouwd worden en in een ander geval voelt het stadsdeel zich verplicht het pand in verhuurde staat te leveren: dit betekende dat een nieuwe huurder moest worden gezocht toen de zittende huurder vertrok (bron: interview 22 december 2011).

¹²⁸ Interview 22 december 2011.

¹²⁹ Interview 22 december 2011.

¹³⁰ Dit is exclusief proceskosten begroot op € 350.000 (raadsbesluit 16 februari 2010, p.9)

¹³¹ Perspectievennota stadsdeel Oost 2011, p.15.

Het stadsdeel heeft gelijktijdig met de verkoopovereenkomsten ook de borgingsovereenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn (onder andere) gedetailleerde afspraken over kwalitatieve en kwantitatieve beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed gemaakt. Naleving van deze afspraken moet tweejaarlijks door een onafhankelijke deskundige worden getoetst.¹³² Het stadsdeel heeft aangegeven dat de toetsing nog niet heeft plaatsgevonden en er vooralsnog geen onafhankelijke deskundige is aangewezen.¹³³

Daarnaast is met de borgingsovereenkomst ook de programmaraad ingesteld. Deze programmaraad is verantwoordelijk voor de bestuurlijke en beleidsmatige uitvoering van de overeenkomst tussen het stadsdeel en de woningcorporaties. Hiervoor komt de programmaraad tenminste tweemaal per jaar bijeen. Tot nu toe is de programmaraad echter slechts één keer bijeengekomen: op 19 mei 2011.¹³⁴ Naar aanleiding van vragen van de rekenkamer geeft het stadsdeel in een interne notitie aan dat met ingang van 2012 een ambtelijke projectgroep de naleving van de borgingsovereenkomst te volgen en de bijeenkomsten van de programmaraad voor te bereiden.¹³⁵

Is het doel van de verkoop bereikt?

Het stadsdeel streefde met de verkoop van 25 panden in de Indische Buurt zowel een maatschappelijk als een financieel doel na. Met de verkoop realiseert het stadsdeel een eenmalig financieel resultaat van ongeveer € 8,9 miljoen. Structureel kost verkoop het stadsdeel geld: een kleine € 6 ton op jaarbasis door het verlies van huurbrengsten. Deze financiële resultaten zijn overeenkomstig de verwachtingen vooraf. Wél moeten eerst alle panden daadwerkelijk zijn geleverd voordat dit financieel resultaat volledig is gerealiseerd.

Vertragingen bij de levering van panden hangt samen met de soms complexe aanvullende afspraken die bij de verkoop zijn overeengekomen. De uitvoerbaarheid van deze afspraken heeft volgens het stadsdeel bij de voorbereiding van de verkoop te weinig aandacht gekregen.

Door het sluiten van een borgingsovereenkomst met de nieuwe eigenaren van de panden heeft het stadsdeel wél een belangrijke voorwaarde gerealiseerd om haar maatschappelijk doel te realiseren: het borgen van maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt. Sommige afspraken laten echter ruimte voor interpretatie. Of deze afspraken daadwerkelijk leiden tot het behalen van de maatschappelijke doelstellingen van het stadsdeel hangt dan ook af van het toezien op de naleving van deze overeenkomst. In dit licht is het belangrijk dat de programmaraad en het toezicht op de gemaakte afspraken ook volgens plan functioneert. Vooralsnog is de

¹³² Borgingsovereenkomst, art.5 en bijlage 5 (afsprakenschema)

¹³³ Interview 22 december 2011

¹³⁴ Verslag programmaraad Maatschappelijk Vastgoed Indische Buurt, 19 mei 2011

¹³⁵ Interne notitie, 14 januari 2012.

programmaraad echter niet volgens plan bijeengekomen. Ambtelijk wordt nu een projectgroep geformeerd om toezicht te houden op de naleving van de borgingsovereenkomst.

Tabel 2.7 - Oordeel doeltreffendheid verkoop maatschappelijk vastgoed Indische Buurt

object	doelstelling	resultaat	opmerkingen
Maatschappelijk vastgoed Indische Buurt	Financieel	●	Het financieel resultaat van de verkoop komt overeen met de verwachtingen vooraf
	Overig	● / ●	- Nog niet alle panden geleverd door problemen met uitvoering aanvullende afspraken. - Voorwaarden gecreëerd voor borging maatschappelijk vastgoed - Toezicht op naleving afspraken verloopt nog niet volgens plan

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

2.2.6 Provincialeweg 1,35 en 50 en Lange Stammerdijk 22 (Zuidoost)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?

Stadsdeel Zuidoost heeft in 2009 vier woningen verkocht. Het gaat om vrijstaande woonhuizen met bijgebouwen (oude boerderijen) in de omgeving Driemond. De boerderijen gevestigd aan de Provincialeweg 1,25 en 50 en Lange Stammerdijk 22 zijn waarschijnlijk onteigend om de oorspronkelijke start van de Bijlmer (1966) mogelijk te maken. De woningen kwamen toen in het bezit van de Centrale Stad en deze heeft de panden particulier verhuurd. Bij het ontstaan van het stadsdeel Zuidoost in 1987 zijn de woningen vanuit de centrale stad overgedragen aan het stadsdeel.

De omvang en staat van onderhoud varieert per woning (zie tabel 1 voor een overzicht). De totale WOZ-waarde van de woningen bedroeg € 2.257.500.¹³⁶ Bijzonder is dat de panden in verhuurde staat zijn verkocht.¹³⁷

Tabel 2.8 - Verkochte woningen Zuidoost

pand	staat van onderhoud	perceeloppervlakte	exploitatiesaldo ¹³⁸
Provincialeweg 1	Goed	843 m2	€ 6.600
Provincialeweg 35	Redelijk tot goed	4210 m2	- € 1.000
Provincialeweg 50	Redelijk	1690 m2	€ 5.900
Lange Stammerdijk 22	Matig	4015 m2	€ 2.600

¹³⁶ Provincialeweg 1: € 478.500; Provincialeweg 35: € 552.000; Provincialeweg 50: € 450.000 en Lange Stammerdijk 22: € 777.000. Peildatum 2009.

¹³⁷ De totale jaarhuur bedroeg ca. € 17.000 per jaar voor de vier woningen.

¹³⁸ Saldo geboekte kosten en opbrengsten in de periode 2008-2009.



Met de klok mee beginnend bij rechtsboven: Provincialeweg 35, Provincialeweg 50, Lange Stammerdijk 22 en Provincialeweg 1

Waarom zijn de panden verkocht?

De verkoop van de woningen is een uitvloeisel van een in opdracht van het dagelijks bestuur in 2005 gestart onderzoek naar het beheer van vastgoed. Onderdeel van dit onderzoek was een voorstel voor het aanhouden dan wel afstoten van vastgoedbezit.¹³⁹ In oktober 2006 worden de uitkomsten van dit onderzoek aan het dagelijks bestuur voorgelegd in een eindrapport.¹⁴⁰

Eén van de uitkomsten van dit onderzoek was dat het stadsdeel geen belang meer had bij het bezit van deze woningen en dat de woningen verkocht moesten worden. Expliciet wordt voorgesteld de woningen niet toe te voegen aan de sociale woningvoorraad: de woningen worden zonder huurbepanking verkocht om een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst mogelijk te maken. Hierbij vermeldt het eindrapport dat het merendeel van de woningen in verhuurde staat zal worden verkocht. Een andere financiële doelstelling wordt niet geformuleerd, wél geeft het stadsdeel aan de opbrengsten van de verkoop te willen gebruiken als dekking van het nog op te stellen accommodatiebeleid en eventuele grond- en vastgoedaankopen.¹⁴¹ In hoeverre de (financiële) mogelijkheden voor het aanhouden van de woningen of verkopen in onverhuurde staat zijn verkend is niet bekend.

¹³⁹ Brief dagelijks bestuur aan stadsdeelraad, d.d. 9 februari 2006.

¹⁴⁰ Eindrapport beheer onroerend goed, 5 oktober 2006

¹⁴¹ Eindrapport beheer onroerend goed, 5 oktober 2006.

Voor de verkoop wordt in het eindrapport voorgesteld de woningen eerst aan woningcorporaties aan te bieden, vervolgens aan de zittende huurders en tot slot te verkopen op de vrije markt (eventueel via een veiling). De reden voor deze volgorde is dat verwacht wordt dat verkoop aan woningcorporaties het minste tijd kost en dat het daarom het beste is deze partijen het eerst te benaderen. In het voorstel is niet opgenomen wanneer de woningen verkocht moeten zijn.

In oktober 2006 stelt het dagelijks bestuur het eindrapport vast en stemt in met de voorgestelde verkoop van de woningen.¹⁴² Het is bij het stadsdeel niet bekend of de stadsdeelraad over dit besluit of over het eindrapport is geïnformeerd. In juni 2008 bespreekt de stadsdeelraad een nieuwe notitie vastgoed: *'het opruimen van de zolder'*.¹⁴³ Deze notitie vermeldt dat de woningen in bezit van het stadsdeel in 2008 en 2009 verkocht zullen worden.¹⁴⁴ In deze notitie worden geen nadere redenen of verwachte resultaten voor deze verkopen beschreven.

Hoe is de verkoop verlopen?

Het stadsdeel kan slechts met grote moeite een beperkt inzicht geven in het verloop van het verkoopproces. Door personele wijzigingen en het ontbreken van integrale dossiers van deze verkopen is de kennis over deze verkopen bij de huidige organisatie erg beperkt en fragmentarisch. Onbekend is welke activiteiten het stadsdeel heeft ondernomen om de woningen te verkopen in de periode tussen het besluit van het dagelijks bestuur uit oktober 2006 en het voorjaar van 2009.¹⁴⁵

In maart 2009 laat het stadsdeel de woningen taxeren ter voorbereiding op verkoop. De totale taxatiewaarde van de panden wordt (in verhuurde staat) bepaald op ruim € 1,1 miljoen. Nog tijdens de voorbereiding van de verkopen kreeg het stadsdeel een bod op alle vier de woningen van een private partij. In totaal wilde deze partij € 1,6 miljoen betalen voor de woningen. In mei 2009 wordt in een notitie aan het dagelijks bestuur het aanbod gedetailleerd beschreven. Hierbij wordt uitgebreid stilgestaan bij de door de private partij berekende grondwaarden en opstalwaarden. Omdat het bod van € 1,6 miljoen aanzienlijk hoger ligt dan de taxatiewaarde van € 1,1 miljoen wordt voorgesteld het bod (met enkele kleine wijzigingen) te accepteren.¹⁴⁶ Op 19 mei 2009 stemt het dagelijks bestuur in met dit voorstel.¹⁴⁷ In dit voorstel is de voorwaarde opgenomen dat de rechten van de zittende huurders worden gewaarborgd.¹⁴⁸

¹⁴² Besluit dagelijks bestuur, 10 oktober 2006.

¹⁴³ Besproken op 24 juni 2008.

¹⁴⁴ Notitie vastgoed 'het opruimen van de zolder', mei 2008. p.11.

¹⁴⁵ Interview, 10 januari 2012.

¹⁴⁶ Notitie verkoop woningen, d.d. 5 mei 2009.

¹⁴⁷ DB190509 Vgb/293

¹⁴⁸ Notitie verkoop woningen, d.d. 5 mei 2009

Benaderen woningcorporaties en zittende huurders

Volgens dezelfde notitie heeft het stadsdeel al in eerder stadium onderzocht of verkoop aan woningcorporaties of zittende huurders tot de mogelijkheden behoorde. In het geval van woningcorporaties bleek dit niet het geval te zijn. Ook de zittende huurders hebben niet positief gereageerd op de aanbieding de woningen te kopen.

Navraag bij de makelaar door het stadsdeel leverde op dat de huurders van Provincialeweg 35 en 50 later toch interesse toonden. In oktober 2009 is aan beide huurders een aanbieding gedaan. Onbekend is wanneer de woningcorporaties zijn benaderd.

De verkoop van de vier woningen voor € 1,6 miljoen is niet doorgegaan. Bij het stadsdeel was niet meer bekend wat hier de reden voor was. Na navraag bij de begeleidend makelaar geeft het stadsdeel aan dat de koper zich terugtrok nadat hij zich bewust werd van de consequenties van de erfpachtbepalingen.¹⁴⁹ Het is niet bekend bij het stadsdeel of het dagelijks bestuur van deze uitkomst op de hoogte is gesteld. Het bod van € 1,6 miljoen heeft niet geleid tot het laten uitvoeren van een nieuwe taxatie van de vier woningen.

In het najaar van 2009 worden drie van vier woningen aangeboden op de vastgoedveiling. Het stadsdeel heeft bij de verkoop het recht van gunning ingebouwd, waardoor het kon afzien van verkoop bij een te lage verkoopopbrengst.¹⁵⁰ Eén woning wordt aangeboden aan de zittende huurder tegen de taxatiewaarde uit maart 2009.¹⁵¹ Voor de aangeboden woningen op de veiling had het stadsdeel het recht van gunning bedongen: als de verkoopopbrengst tegenviel kon de verkoop worden teruggedraaid. De aanbieding aan de zittende huurder was gemaakt onder voorbehoud van goedkeuring van het dagelijks bestuur.¹⁵²

Wat leverde de verkoop op?

Op de veiling van 14 december 2009 verkoopt het stadsdeel drie woningen. Dit levert in totaal een verkoopopbrengst van € 877.000 op. De verkoop van de woning aan de zittende huurder levert een opbrengst op van € 263.000, waarmee de totale verkoopopbrengst ruim € 1,1 miljoen bedraagt. Omdat de woningen al geheel zijn afgeschreven is het verkoopresultaat ook € 1,1 miljoen.¹⁵³ Aan de verkopen zijn geen aanvullende voorwaarden door het stadsdeel verbonden. In het bijzonder heeft het stadsdeel geen anti-speculatiebeding opgenomen bij de verkoop aan de zittende huurder.¹⁵⁴ Het is bij het stadsdeel niet bekend of het dagelijks bestuur een besluit

¹⁴⁹ Email stadsdeel, d.d. 13 januari 2012

¹⁵⁰ Email stadsdeel, d.d. 13 januari 2012 waarin wordt verwezen naar een email van de makelaar van 5 september 2011

¹⁵¹ Aanbiedingsbrief, d.d. 26 oktober 2009

¹⁵² Aanbiedingsbrief, d.d. 26 oktober 2009

¹⁵³ Email stadsdeel, 16 september 2011. Deze verkoopopbrengst is inclusief grondwaarden.

¹⁵⁴ Zonder een dergelijk beding staat het de koper (de zittende huurder) theoretisch vrij om direct de woning in onverhuurde staat door te verkopen. Het verschil tussen de door de huurder betaalde prijs op basis van verhuurde staat en de hogere prijs in onverhuurde staat komt dan volledig ten gunste aan de koper (zittende huurder).

heeft genomen om deze verkopen goed te keuren (of: om af te zien van het inroepen van het recht van gunning).

Is het doel van de verkoop bereikt?

In 2008 heeft de stadsdeelraad ingestemd met het voornemen tot verkoop van de woningen in het bezit van het stadsdeel. Met de verkopen van deze vier woningen geeft het stadsdeel uitvoering aan dit beleid. Of het verkoopresultaat voldoet aan de verwachtingen is niet te beoordelen omdat heldere verwachtingen ontbreken. Het is onbekend of afwegingen zijn gemaakt tussen de verwachte opbrengsten van verkoop of andere mogelijkheden voor verdere exploitatie van de woningen. Waarom de verkopen in 2009 afgerond moesten zijn is niet te achterhalen evenals de overwegingen om de panden in verhuurde staat te verkopen.

De verkoopopbrengst van € 1,1 miljoen komt overeen met de taxatiewaarden uit maart 2009. Dit wijst erop dat het stadsdeel (gegeven de keuze te verkopen in verhuurde staat op een veiling) een goede prijs heeft gekregen voor de woningen. Dit blijkt ook uit het feit dat er geen gebruik is gemaakt van het recht van gunning. Onduidelijk is echter of het eerdere bod van € 1,6 miljoen een aanwijzing is dat een hogere prijs mogelijk was geweest. Doordat het stadsdeel geen nieuwe taxatie heeft laten uitvoeren kan hier geen uitsluitsel over worden gegeven. Tot slot heeft het stadsdeel geen antispeculatiebeding opgenomen bij de verkoop aan de zittende huurder. Dit biedt de zittende huurder de ruimte om de woning in onverhuurde staat door te verkopen en de bijbehorende winst volledig op te strijken. De kans bestaat dat het stadsdeel zichzelf hierdoor tekort heeft gedaan. Een antispeculatiebeding had het stadsdeel de mogelijkheid gegeven om dit risico uit te sluiten.

Tabel 2.9 - Oordeel doeltreffendheid verkoop Provincialeweg 1, 35 en 50 en Lange Stammerdijk 22

object	doelstelling	resultaat	opmerkingen
Provincialeweg 1, 35 en 50 en Lange Stammerdijk 22	Financieel	?	• Verwachting vooraf voor financieel resultaat verkoop ontbreekt. • Verkoopopbrengst van € 1,1 miljoen komt overeen met taxatiewaarde • Onduidelijk of tussentijds bod van € 1,6 miljoen betekent dat een hogere verkoopprijs mogelijk was geweest. • Geen antispeculatiebeding opgenomen bij verkoop aan zittende huurder • Voor de uiteindelijke levering voor € 1,1 miljoen in 2009 is geen DB besluit.
	Overig	n.v.t.	n.v.t.

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

2.3 Conclusie

Verkopen van vastgoed zijn doeltreffend als de vooraf gestelde doelen zijn behaald. Uit de onderzochte verkopen blijkt dat de stadsdelen er in slagen om een verkoopprijs te bedingen die min of meer in de buurt ligt van een recente taxatiewaarde. Dit betekent echter niet dat de verkopen (financieel) doeltreffend zijn.

In het verkoopproces worden belangrijke keuzes gemaakt, zoals de waarde van het huurcontract bij een pand dat in verhuurde staat wordt verkocht of specifieke randvoorwaarden voor het gebruik van de panden door de toekomstige eigenaar. De meeste taxatiewaarden zijn afgegeven nadat die keuzes zijn gemaakt en zijn dus alleen een goede indicator voor wat gegeven specifieke keuzes in het verkoopproces financieel haalbaar is. Taxatiewaarden geven echter niet aan wat het mogelijke verkoopresultaat was geweest bij alternatieve keuzes. Dat is relevant omdat bij verschillende verkopen specifieke keuzes in het verkoopproces een belangrijke rol hebben gespeeld. Zo werd bijvoorbeeld een pand verkocht met de plicht om het te renoveren. Ook zijn panden verkocht waarbij het stadsdeel wilde borgen dat zij beschikbaar bleven voor maatschappelijke doeleinden. Ook is door die late taxaties niet te achterhalen of het lang laten duren van het verkoopproces verstandig was. Terwijl uit het onderzoek blijkt dat de verkopen veelal een lange doorlooptijd hebben van enkele jaren tot meer dan 10 jaar.

Om de doeltreffendheid van verkopen te beoordelen moet duidelijk zijn welke verwachtingen er vooraf waren. Hoe snel moet een pand worden verkocht? Worden er nog bijzondere voorwaarden verbonden aan de verkoop? Juist dit soort verwachtingen zijn vaak niet expliciet geformuleerd of konden door de stadsdelen niet meer worden achterhaald. Alleen bij de verkoop van het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt door stadsdeel Oost en de verkoop van het oude stadsdeelhok aan de Koninginneweg door stadsdeel Zuid valt achteraf vast te stellen dat de financiële doelstellingen (uiteindelijk) zijn behaald.¹⁵⁵

¹⁵⁵ In het geval van de verkoop door stadsdeel Zuid zijn de oorspronkelijke doelstellingen niet gehaald, maar de bijgestelde doelstelling wél.

Tabel 2.9 - Overzicht doeltreffendheid onderzochte verkopen

stadsdeel	pand	verkoopopbrengst	financieel doel	overige doelen
Centrum	Passeerdersgracht 21a en 21b	€ 517.000	?	● / ●
	Tweede Laurierdwarsstraat 44	€ 81.420	?	●
Zuid	Koninginneweg 1	€ 10.991.556	● / ●	n.v.t.
	Amsteldijk 271	€ 1.220.502	?	n.v.t.
Oost	25 panden in de Indische Buurt	€ 10.400.000	●	● / ●
Zuidoost	Provincialeweg 1,35 en 50 en Lange Stammerdijk 22	€ 1.140.000	?	n.v.t.

● : Doelstelling niet gehaald ● : Doelstelling wel gehaald ? : Geen oordeel mogelijk

Bij drie verkopen speelden ook overige maatschappelijke doelen een rol bij de verkoop. In twee gevallen zijn deze doelen ook behaald: met een vertraging van 10 jaar is overeengekomen dat het pand aan de Tweede Laurierdwarsstraat nu gerenoveerd wordt en het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt is met specifieke afspraken geborgd. De stadsdelen moeten ook na verkoop op naleving van de gemaakte afspraken met de kopers blijven toezien. Daarentegen heeft stadsdeel Centrum bij de verkoop van het pand aan de Passeerdersgracht nagelaten om (zoals bedoeld) te borgen dat de verkochte woningen ook in de toekomst tot de sociale woningvoorraad blijven behoren.

3 Randvoorwaarden voor doeltreffende verkopen

3.1 Inleiding

In de tweede onderzoeksvraag gaat het om het wel of niet aanwezig zijn van de randvoorwaarden bij de stadsdelen om te kunnen komen tot een doeltreffende verkoop. Om die vraag te kunnen beantwoorden - wat in het volgende hoofdstuk zal gebeuren - wordt eerste op basis van onderzochte verkopen nagegaan wat relevante randvoorwaarden zijn.

Het formuleren van de randvoorwaarden gebeurt in twee stappen. Eerst wordt een aantal overwegingen gepresenteerd die blijken het onderzoek bij verkoop van vastgoed een belangrijke rol spelen. Overwegingen hebben te maken met doelen of het voorkomen van negatieve gevolgen van verkoop. Het is verstandig om de keuze voor een bepaalde wijze van verkoop af te stemmen op de doelen en het voorkomen van negatieve neveneffecten. In een volgende paragraaf worden enkele aandachtspunten geformuleerd waarmee meer inzicht kan worden verkregen in deze gevolgen van een bepaalde keuze.

3.2 Overwegingen bij verkoop

Uit de analyse van de verschillende verkopen bleek dat stadsdelen met het verkopen van vastgoed verschillende doelen kunnen nastreven. Soms is het uitsluitend een financieel doel: de hoogst mogelijke verkoopopbrengst. In andere gevallen zijn er ook aanvullende doelstellingen voor de verkoop. Bijvoorbeeld dat de verkoop binnen een bepaalde periode moet zijn afgerond of dat de nieuwe eigenaar bepaalde verplichtingen krijgt opgelegd. Dergelijke aanvullende doelstellingen kunnen van grote invloed zijn op het verkoopproces en de mogelijke verkoopopbrengst. Het is daarom belangrijk dat vooraf duidelijk is of er sprake is van dergelijke doelstellingen. Grofweg kunnen op basis van de onderzochte casussen in hoofdstuk 2 drie soorten aanvullende doelstellingen worden onderscheiden: het opleggen van verplichtingen aan de toekomstige eigenaar, het verkopen van het vastgoed binnen een tijdsperiode en het uitspreken van een voorkeur voor een type toekomstige eigenaar.

Opleggen van verplichtingen aan de toekomstige eigenaar

Vastgoed kan worden verkocht omdat het stadsdeel simpelweg geen noodzaak meer ziet om het aan te houden. In dat geval speelt vooral een financiële motivatie voor de verkoop: het verkrijgen van een zo hoog mogelijke opbrengst voor het stadsdeel. Het kan ook zo zijn dat het stadsdeel na verkoop nog (enige) zeggenschap over het pand in de toekomst wil hebben. Het stadsdeel kan het bijvoorbeeld belangrijk vinden dat een pand ook in de toekomst een maatschappelijke functie blijft vervullen of dat een woning behouden blijft voor de sociale woningvoorraad. Ook is het mogelijk dat een stadsdeel wil meedelen in eventuele winsten bij doorverkoop en een afroomregeling oplegt.

Afroomregeling bij verkoop aan zittende huurders

Bij verkoop aan een zittende huurder met een niet marktconform huurcontract kan het noodzakelijk zijn een gereduceerde prijs voor de woning te vragen. Immers, deze huurder zal een afweging maken tussen zijn huidige (niet marktconforme) woonlasten ten opzichte van de situatie waarbij de huurder eigenaar wordt. Bijzonder is dat na de verkoop een zittende huurder (nu de nieuwe eigenaar) met een niet marktconforme huur in theorie een grote winst kan maken door het pand direct door te verkopen in onverhuurde staat. Het stadsdeel kan dit voorkomen door af te spreken met de zittende huurder dat (een deel van) de winst bij doorverkoop moet worden afgedragen: een afroomregeling.

Als het stadsdeel dit soort doelstellingen wil bereiken kan het aan de nieuwe eigenaar verplichtingen opleggen. In het algemeen maakt het opleggen van verplichtingen aan de toekomstige eigenaar het pand minder aantrekkelijk. Het gevolg hiervan is dat de kans groot is dat de mogelijke verkoopopbrengst bij verkoop zal afnemen. Daarnaast moet niet vergeten worden dat het stadsdeel ook in de toekomst betrokken blijft bij het pand: op naleving van de verplichtingen moet wel worden toegezien.

Figuur 3.1 - Voor- en nadelen van het opleggen van verplichtingen

Voordeel

Het stadsdeel houdt (beperkte) zeggenschap over het toekomstig gebruik van het verkochte pand.

Nadeel

Waarschijnlijk lagere verkoopopbrengst bij verkoop en stadsdeel moet in de toekomst toezien op naleving verplichtingen.

Verkoop binnen een bepaalde tijdsperiode

Als vastgoed onder tijdsdruk moet worden verkocht leidt dit vaak tot een lagere verkoopopbrengst. Tijdsdruk kan ontstaan als vastgoed voor een bepaald moment moet zijn verkocht: bijvoorbeeld in het lopende boekjaar zodat de opbrengsten ten gunste komen aan de lopende begroting. Snelle verkoop kan ook gewenst zijn als de exploitatie van het pand het stadsdeel geld kost, er geen mogelijkheden zijn om de exploitatie te verbeteren en verwacht wordt dat de marktwaarde van het vastgoed in de toekomst zal dalen.

Relatie tussen exploitatie en marktwaarde

Het is niet vanzelfsprekend gunstiger om een pand waarvan de exploitatie geld kost zo snel mogelijk te verkopen. Dit is eigenlijk alleen het geval als een potentiële koper in staat is om op korte termijn de exploitatie te verbeteren waar dit voor het stadsdeel onmogelijk is.

Pas als een nieuwe eigenaar meer geld kan verdienen aan een pand dan het stadsdeel zal hij bereid zijn een hogere prijs te betalen.¹⁵⁶ Simpel gezegd: een pand dat het stadsdeel geld kost zal over het algemeen een lagere verkoopopbrengst opleveren en een pand dat winstgevend is juist een hogere verkoopopbrengst.

Tijdsdruk vergroot de kans op lagere verkoopopbrengsten doordat de tijd ontbreekt om te wachten tot een goed bod wordt gedaan. Om de verkoop op tijd te realiseren kan bijvoorbeeld besloten worden het pand op een vastgoedveiling aan te bieden en niet langer te wachten op betere biedingen. Weinig tijd voor de verkoop kan er ook toe leiden dat het stadsdeel geen tijd heeft om verbeteringen aan te brengen die het pand aantrekkelijker kunnen maken. Het gaat dan niet alleen om technische verbeteringen die wellicht met een iets langere verkoopperiode mogelijk zijn, maar ook om verbeteringen waarvoor soms een lange tijd nodig is. Verbeteringen van deze laatste soort zijn bijvoorbeeld het wachten met verkopen totdat het pand vrij van huur is of het aanpassen van de bestemming van het pand.

Figuur 3.2 - Voor- en nadelen van een (kort) begrensde verkoopperiode

Voordeel	Nadeel
Zekerheid dat binnen een bepaalde termijn het stadsdeel een verkoopopbrengst realiseert en duidelijkheid over de maximale periode waarbinnen het stadsdeel het risico loopt van waardedalingen en de eventuele verliezen van de exploitatie moet dragen.	Mogelijk lagere verkoopopbrengst omdat er minder tijd is om te wachten op een goed bod of om het pand voor kopers aantrekkelijker te maken en daarmee de mogelijke verkoopopbrengst te verhogen.

Voorkeur voor een type toekomstige eigenaar

Door het aanbieden van vastgoed op 'de markt' kunnen stadsdelen alle geïnteresseerde potentiële kopers tegelijkertijd benaderen. Dit levert (in theorie) het stadsdeel de beste prijs op bij verkoop van het vastgoed. Stadsdelen bieden echter niet altijd hun vastgoed direct aan op 'de markt'. In sommige gevallen willen stadsdelen specifieke partijen eerst in de gelegenheid stellen om het vastgoed te kopen. Soms hangt deze keuze samen met de wens ook na verkoop (enige) zeggenschap te behouden over het gebruik van het verkochte pand. Onderhandse verkoop aan een vertrouwde partij (zoals bijvoorbeeld een woningcorporatie) kan het stadsdeel meer

¹⁵⁶ Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een potentiële koper het beheer van het pand efficiënter kan uitvoeren.

Het komt echter regelmatig voor dat panden de stadsdelen geld kosten omdat er sprake is van oude, niet marktconforme, huurcontracten met lage huren. Of een dergelijk pand rendabel kan worden gemaakt door een nieuwe eigenaar hangt in grote mate samen met de mogelijkheid een nieuw marktconform huurcontract af te sluiten. Het is echter niet waarschijnlijk dat een nieuwe eigenaar dit makkelijker kan doen dan het stadsdeel zelf waardoor de nieuwe eigenaar ook niet bereid zal zijn een hogere prijs te betalen.

zekerheid bieden dat gemaakte afspraken in dat kader ook worden nageleefd. Ook vinden stadsdelen het regelmatig gewenst om zittende huurders als eerste in staat te stellen hun pand te kopen.

De keuze om eerst specifieke partijen te benaderen kan leiden tot een lagere verkoopopbrengst van het pand dan als het pand aan 'de markt' was aangeboden. Dit hoeft echter niet altijd het geval te zijn. Wél kan het benaderen van specifieke partijen voordat de markt wordt benaderd leiden tot een langere doorlooptijd van het verkoopproces. De onderhandelingen met woningcorporaties of zittende huurders moeten namelijk eerst worden afgerond voordat aanbieding aan de markt kan plaatsvinden.

Figuur 3.3 - Voor- en nadelen van een voorkeur voor een type toekomstige eigenaar

Voordeel	Nadeel
Verkoop aan een specifieke (vertrouwde) partij kan meer zekerheid geven over de toekomstige functie van verkocht pand.	De verkoopopbrengst kan lager uitvallen omdat niet alle potentiële kopers zijn benaderd en de doorlooptijd van het verkoopproces kan langer worden.

3.3 Inzichtelijk maken van gevolgen van keuzes

Bij de onderzochte verkopen hebben we kunnen constateren dat duidelijke keuzes voorafgaand aan het verkopen van vastgoed niet vanzelfsprekend zijn. Een duidelijke keuze vraagt om duidelijkheid over het doel of de doelen van de verkoop en de formulering van verschillende alternatieven, zodat er een échte keuze aan de stadsdeelraad kan worden voorgelegd. Een echte keuze voorleggen houdt in dat van verschillende alternatieven de financiële en maatschappelijke gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

De belangrijkste keuze waarvan de gevolgen inzichtelijk moeten worden is natuurlijk die tussen verkoop of aanhouden van het vastgoed. Maar aan deze keuze gaat soms nog een tussenstap vooraf: het verbinden van aanvullende doelstellingen aan de verkoop. Bij deze tussenstap is het belangrijk dat het stadsdeel inzichtelijk maakt wat het opnemen van aanvullende doelstellingen het stadsdeel bij verkoop 'kost' om een goede afweging mogelijk te maken. Deze kosten worden inzichtelijk door de verwachte verkoopopbrengsten mét en zonder aanvullende doelstellingen met elkaar te vergelijken.

Figuur 3.4 - Afweging bij het opnemen van aanvullende doelstellingen bij verkoop



De belangrijkste keuze die gemaakt wordt bij het verkopen van vastgoed is de keuze om een pand te verkopen en niet meer aan te houden. Om deze keuze afgewogen te kunnen maken moet duidelijk zijn wat de financiële gevolgen van het aanhouden van het vastgoed eigenlijk zijn en hoe deze zich verhouden tot de verwachte verkoopopbrengsten. Concreet gaat het hierbij om het afwegen van de verwachte structurele kosten en opbrengsten van de exploitatie van een pand in de toekomst ten opzichte van de eenmalige opbrengst van een pand bij verkoop.

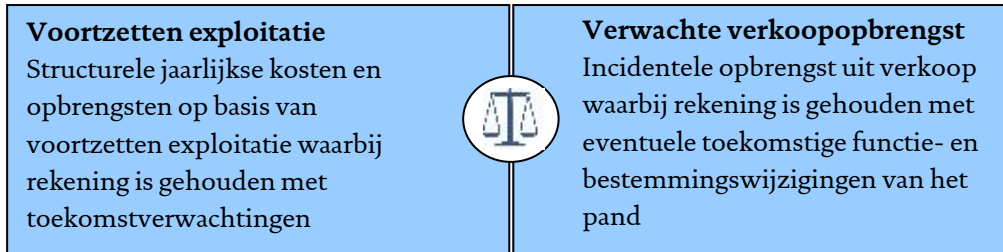
Exploitatie van panden: waarom de toekomstige exploitatie kan afwijken

Grofweg bestaat de exploitatie van een pand altijd uit huuropbrengsten, onderhoudskosten en kapitaallasten. Het exploitatiesaldo van deze posten is het bedrag dat het stadsdeel jaarlijks verdient of verliest op een pand. Het is echter de vraag of het actuele exploitatiesaldo een goede indicatie is voor toekomstige winsten of verliezen bij het aanhouden van een pand. Zo kan een pand een negatief exploitatiesaldo hebben omdat er een (soms heel oud) huurcontract is afgesloten met een zeer lage huur. Voor de toekomst moet dan een verwachting worden geformuleerd in hoeverre dit huurcontract kan worden vervangen door een marktconform huurcontract met hogere huuropbrengsten. Andersom kan een pand met een positief exploitatiesaldo negatief worden omdat in de toekomst grote onderhoudsuitgaven worden verwacht.

Bij deze afweging gaat het nadrukkelijk niet om de huidige resultaten van de exploitatie, maar juist om de verwachte resultaten in de toekomst. Dit is belangrijk omdat het stadsdeel mogelijk de exploitatie in de toekomst kan verbeteren of dat er juist rekening moet worden gehouden met een verslechtering. Ook met het inschatten van de verkoop moet niet alleen naar de huidige situatie worden gekeken: soms is het mogelijk dat de functie of de bestemming van het pand in de toekomst wijzigt waardoor het pand meer waard kan worden.¹⁵⁷ Als met deze toekomstverwachtingen geen rekening wordt gehouden is een zuivere afweging tussen verkoop en behoud niet goed mogelijk.

¹⁵⁷ De bestemming van een pand bepaalt welke functies het pand kan vervullen. De marktwaarde van een pand is sterk afhankelijk van de mogelijke functies. Om deze reden moet bij verkoop rekening worden gehouden met de meest waardevolle functie die binnen de huidige bestemming mogelijk is. Ook moet rekening worden gehouden met eventuele toekomstige bestemmingswijzigingen die van invloed kunnen zijn op de toegestane functies.

Figuur 3.5 - Afweging tussen exploitatie en verkoop



3.4 Conclusie

Voor een doeltreffende verkoop is het belangrijk dat vooraf voldoende duidelijk is wat er met de verkoop bereikt moet worden. Zonder duidelijke verwachtingen is het niet goed mogelijk om tijdens het verkoopproces of achteraf te bewaken dat de beoogde resultaten worden gerealiseerd. Concreet moet bij de volgende punten expliciet een keuze worden gemaakt:

- De verwachte verkoopopbrengst
- Eventuele verplichtingen voor de nieuwe eigenaar
- De tijdshorizon voor de verkoop
- Eventuele voorkeur bij de marktbenadering

De keuzes die bij de invulling van deze punten kunnen (grote) invloed hebben op de mogelijke verkoopopbrengst. Het is echter ook belangrijk dat niet alleen wordt stilgestaan bij het effect op de verkoopopbrengst zelf, maar dat ook in beeld wordt gebracht welke overige gevolgen gemaakte keuzes hebben. Als de gevolgen van gemaakte keuzes niet in beeld worden gebracht is een goede afweging bij het verkoopproces niet mogelijk. Om deze reden moet ook inzichtelijk zijn wat de (financiële) gevolgen zijn van verkoop op de exploitatie van de resterende vastgoedportefeuille.

4 Toekomstige verkopen van vastgoed

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk onderzoekt de rekenkamer de tweede deelvraag van het onderzoek naar verkopen van vastgoed door stadsdelen:

Zijn bij voorgenomen verkopen de randvoorwaarden aanwezig om doeltreffende verkoop mogelijk te maken?

De randvoorwaarden voor een doeltreffende verkoop zijn ontleend aan de analyse in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt onderzocht of de stadsdelen die van plan zijn panden te verkopen in de huidige bestuursperiode rekening houden met deze randvoorwaarden. Allereerst is hiervoor gevraagd aan de stadsdelen of zij verwachten in de huidige bestuursperiode vastgoed te verkopen. Daarna is, op basis van een schriftelijke enquête, nagegaan in hoeverre de stadsdelen standaard bij de voorbereiding van verkopen bij de volgende punten stilstaan:

- De verwachte verkoopopbrengst
- Eventuele verplichtingen voor de nieuwe eigenaar
- De tijdshorizon voor de verkoop
- Eventuele voorkeur bij de marktbenadering

Ons uitgangspunt is dat een stadsdeel aan de randvoorwaarden heeft voldaan als er een vaste werkwijze is, waarbij deze punten systematisch worden doorlopen. Vervolgens is geïnventariseerd in hoeverre de stadsdelen standaard een (financiële) analyse uitvoeren waarbij de kosten en opbrengsten van de verkoop van vastgoed en de daarbij gemaakte keuzes vooraf in beeld worden gebracht. Tot slot is aan de stadsdelen gevraagd of de stadsdeelraden standaard worden betrokken bij de besluitvorming over de verkoop van vastgoed.

4.2 Toekomstige verkopen van vastgoed

Opmerking vooraf: de rekenkamer heeft geen informatie ontvangen van stadsdeel Nieuw-West. Om deze reden gaat het vervolg van dit hoofdstuk uitsluitend over de stadsdelen Centrum, West, Zuid, Oost, Zuidoost en Noord.¹⁵⁸

Alle stadsdelen verwachten in de huidige bestuursperiode (2011-2014) vastgoed te verkopen. Stadsdeel West en Zuidoost hebben op dit moment zelfs al concrete verkoopplannen voor specifieke panden. Bij de overige stadsdelen moet nog nader bepaald worden in welke mate vastgoed verkocht zal worden.¹⁵⁹

¹⁵⁸ Stadsdeel nieuw West geeft aan dat de inventarisatie nog te verkopen panden nog niet voltooid was en dat om deze reden het niet mogelijk was de gevraagde informatie te leveren.

¹⁵⁹ Stadsdeel Zuid geeft aan op dit moment te onderzoeken welke panden in de toekomst worden verkocht.

Twee stadsdelen houden ook al rekening met verkoopopbrengsten in de lopende bestuursperiode. De omvang varieert van € 0,4 miljoen per jaar (Centrum) tot € 4 miljoen over een periode van vier jaar (Zuid). Stadsdeel Zuidoost houdt weliswaar rekening met verkoopopbrengsten (€ 1 miljoen) maar houdt ook de mogelijkheid open dat deze opbrengsten door het efficiënter exploiteren van de vastgoedportefeuille worden gerealiseerd. De overige stadsdelen (West, Oost en Noord) houden nog niet expliciet rekening met verkoopopbrengsten in de huidige bestuursperiode. Tabel 4.1 geeft een overzicht van de verkoopplannen van de Amsterdamse stadsdelen in de huidige bestuursperiode.

Tabel 4.1 - Verkoopplannen in huidige bestuursperiode (2011-2014)

stadsdeel	verkopen van vastgoed gepland?	wordt al rekening gehouden met verkoop opbrengsten?	opmerkingen
Centrum	Ja	Taakstelling van € 400.000 per jaar.	
Nieuw West	geen informatie ontvangen		
Noord	Ja	Nee	De afdeling vastgoed beoordeeld per leegkomend pand of het pand weer wordt verhuurd of verkocht. Exacte verwachte verkoopopbrengsten zijn nog niet in kaart gebracht.
Oost	Ja	Nee	Het stadsdeel verwacht in de huidige bestuursperiode incidenteel vastgoed te verkopen.
West	Ja, 2 panden	Nee	De afdeling vastgoed heeft een taakstelling gekregen om exploitatie structureel met € 0,6 miljoen te verbeteren, waarvoor vastgoed kan worden verkocht. Daarnaast wordt in het integraal huisvestingsplan rekening gehouden met een verkoopopbrengst van € 8 miljoen door oude schoolgebouwen te verkopen in boekjaar 2016.
Zuid	Ja	Taakstelling € 4.000.000 over vier jaar door afstoten van niet-strategisch vastgoed.	Aanvullend moet het stadsdeel € 60.000 aan structureel hogere huurinkomsten vaststellen en € 120.000 structureel minder uitgaven realiseren op het onderhoud van vastgoed.
Zuidoost	Ja, 3 panden	Taakstelling van € 1.000.000 op het vastgoedbezit, te behalen in 2014.	De taakstelling kan ook worden bereikt door het verhogen van de huuropbrengsten en/of het onderhoud te versoberen.

4.3 Werkwijze bij verkopen van vastgoed

4.3.1 Is er een vaste werkwijze bij de verkoop van vastgoed?

Voor de verkoop van vastgoed geven vier stadsdelen aan een vaste werkwijze te hanteren. Twee stadsdelen kennen geen vaste werkwijze: stadsdeel Oost en stadsdeel Zuid. Stadsdeel Zuid besluit per individuele verkoop welke werkwijze er gevolgd gaat worden en legt deze werkwijze vervolgens vast. Stadsdeel Oost motiveert per verkoop waarom de verkoop gewenst is, de wijze waarop dit gebeurt wordt echter per geval bepaald.

Van de stadsdelen die wel een vaste werkwijze hebben (Centrum, Noord, West en Zuidoost), zijn er drie stadsdelen die aangeven deze werkwijze ook schriftelijk te hebben vastgelegd. Centrum heeft haar werkwijze gedeeltelijk beschreven in het *Vastgoedbeleid 2009 e.v.* Stadsdeel Zuidoost ontwikkelt momenteel een *Plan van Aanpak afstoten panden Vastgoed Beheer en Handhaving*.¹⁶⁰ Stadsdeel Noord heeft in drie verschillende documenten (*Onroerende Zakenbeleid 1997*, *Nota vastgoedbeleid Amsterdam – Noord, 2007* en *Meerjaren Vastgoed 2010-2013*) globaal haar werkwijze beschreven. Alleen stadsdeel West geeft aan de vaste werkwijze niet te hebben beschreven.

Tabel 4.2 - Vaste werkwijze stadsdelen

werkwijze bij verkopen van vastgoed	Centrum	Nieuw West	Noord	Oost	West	Zuid	Zuidoost
Vaste werkwijze	●	geen informatie	●	●	●	●	●
Vast werkwijze schriftelijk vastgelegd	●	geen informatie	●	n.v.t.	●	n.v.t.	●

● : vaste werkwijze ● : geen vaste werkwijze

4.3.2 Onderdelen van de vaste werkwijze

In paragraaf 3.3 heeft de rekenkamer beschreven welke soort keuzes en afwegingen een stadsdeel kan maken voorafgaand aan de start van een verkoopproces. Het gaat daarbij niet alleen om het vooraf maken van een inschatting van de verwachte verkoopopbrengst, maar ook om het bewust maken van enkele keuzes die van invloed kunnen zijn op het uiteindelijke resultaat. In deze paragraaf is geïnventariseerd bij stadsdelen die aangeven een vaste werkwijze te hanteren (Centrum, West, Noord en Zuidoost) of zij standaard stilstaan bij de volgende punten:¹⁶¹

¹⁶⁰ Centrum heeft ook de Nota Aankopen Straatgerichte aanpak 1012 (2011) waar in het stadsdeel aangeeft verworven vastgoed uit het 1012 gebied zo snel mogelijk te willen verkopen, bij voorkeur via een A-B-C constructie. Deze verkopen raken echter niet de kern van ons onderzoek. Het plan van aanpak is volgens stadsdeel inmiddels wel ambtelijk vastgesteld, maar nog niet bestuurlijk. De rekenkamer maakt gebruik van versie B, d.d. 04-02-2012.

¹⁶¹ De stadsdelen Oost en Zuid gaven aan geen vaste werkwijze te hanteren en per geval het verkoopproces vorm te geven. Van stadsdeel Nieuw West heeft de rekenkamer geen informatie ontvangen.

- Verwachte verkoopopbrengst
- Verplichtingen aan toekomstig eigenaar
- Verkoopperiode
- Marktbenadering

Verkoopopbrengst

Bij het besluit tot verkoop speelt vrijwel altijd de vraag hoeveel een pand moet opleveren. Een inschatting van de verwachte verkoopopbrengst is dan ook een belangrijk onderdeel van de verkoopprocedure. Alle onderzochte stadsdelen geven aan vooraf standaard een inschatting te maken van de verwachte verkoopopbrengst. Uit de beschrijvingen van de standaard werkwijze van de stadsdelen Centrum, Zuidoost en Noord blijkt dat de verwachte verkoopopbrengst op verschillende wijze wordt bepaald. In stadsdeel Noord moet de verwachte verkoopopbrengst minimaal gelijk zijn aan de boekwaarde en grondprijs samen.¹⁶² In de stadsdelen Zuidoost en Centrum wordt de hoogte van de verwachte verkoopopbrengst vooraf bepaald aan de hand van taxaties.¹⁶³ Zuidoost heeft daarbij als aanvulling dat de uiteindelijke verkoopprijs niet meer dan 5% mag afwijken van de taxatie.¹⁶⁴

Verplichtingen toekomstig eigenaar

Stadsdelen hebben de mogelijkheid om verplichtingen op te leggen aan toekomstige eigenaren. Alle stadsdelen geven aan hier standaard bij stil te staan.¹⁶⁵ Drie van de onderzochte stadsdelen (Centrum, Noord en Zuidoost) hebben in de beschrijvingen van de vaste werkwijze opgenomen het belangrijk te vinden dat vastgoed met een maatschappelijke functie alleen wordt verkocht als de toekomstige eigenaar de huidige activiteiten kan waarborgen.¹⁶⁶ Stadsdeel Centrum hanteert aanvullend het uitgangspunt dat woningen met een huur onder € 368 per maand enkel mogen worden verkocht aan woningbouwcorporaties, onder de voorwaarde dat de woningen behouden blijven in de sociale woningvoorraad.¹⁶⁷

¹⁶² Meerjarenplan Vastgoed 2010-2013, 2010, p.12.

¹⁶³ Vastgoedbeleid 2009 e.v., p.21

¹⁶⁴ Plan van aanpak afstoten panden vastgoed beheer & handhaving, versie B d.d. 4 februari 2012

¹⁶⁵ Hoewel stadsdeel Zuid aangeeft geen vaste werkwijze te hanteren stelt zij wel standaard stil te staan bij de mogelijkheid om toekomstige eigenaars verplichtingen op te leggen.

¹⁶⁶ De stadsdelen omschrijven dit op diverse wijze. Stadsdeel Centrum heeft het over een doelgroepenbeleid, Noord stelt dat welzijninstellingen het meest in aanmerking komen voor het kopen van maatschappelijk vastgoed. Zuidoost geeft aan een keuze te maken, maar dit wordt niet terug gevonden in het beleid.

¹⁶⁷ Strategische positie onroerendgoedportefeuille, 2004, p.13. De huur is gebaseerd op het prijspeil in 2003. Met ingang van 2009 is dit een minder duidelijke doelstelling omdat vanaf toen ook aan de zittende huurders en de markt kan worden aangeboden.

Doorlooptijd verkoop

Tijd die wordt uitgetrokken voor de verkoop van vastgoed, kan invloed hebben op de verkoopopbrengst. Een korte verkoopperiode kan betekenen dat stadsdelen niet kunnen wachten op het beoogde bod. Van de onderzochte stadsdelen heeft alleen stadsdeel Zuidoost aangegeven dat vooraf een specifieke verkoopperiode wordt bepaald.¹⁶⁸ Zuidoost dient per verkoop te omschrijven wat de periode zal zijn voor de verkoop van een pand. Het stadsdeel gaat ervan uit dat de verkoop van een pand gemiddeld 24,5 week duurt.¹⁶⁹

Een keuze die direct samenhangt met de beschikbare tijd voor het verkoopproces en de hoogte van de mogelijke verkoopopbrengst is de keuze om een pand al dan niet in verhuurde staat te verkopen. Het kan namelijk lang duren voordat een pand vrijkomt van huur en de mogelijkheid bestaat, bij niet-marktconforme huurcontracten, dat verkoop in verhuurde staat de mogelijke verkoopopbrengst (sterk) drukt. De stadsdelen Noord en West geven aan zich bewust te zijn van deze keuze, maar hebben dit aandachtspunt niet schriftelijk vastgelegd.¹⁷⁰

Marktbenadering

Stadsdelen hebben de mogelijkheid om vastgoed aan te bieden op 'de markt' of eerst het pand aan te bieden aan specifieke partijen. De stadsdelen Centrum, Noord en Zuidoost geven aan hierbij stil te staan.¹⁷¹ Stadsdeel Centrum heeft in haar beschrijving van de standaard werkwijze bepaald dat bij woningen marktpartijen in een bepaalde volgorde worden benaderd.¹⁷² Stadsdeel Zuidoost omschrijft drie mogelijkheden, namelijk via een makelaar, openbare inschrijving of veiling, maar geeft niet aan wanneer voor welke wijze moet worden gekozen.¹⁷³ Stadsdeel Noord beschrijft de keuze voor de wijze van marktbenadering zeer algemeen. Het stadsdeel schrijft te streven naar meer marktwerking bij de verkoop van vastgoed en wil dit realiseren door bijvoorbeeld openbare inschrijving.¹⁷⁴

¹⁶⁸ Hoewel stadsdeel Zuid aangeeft geen vaste werkwijze te hanteren bevat het vastgoedbeleid wel streefdata waarop verkoop van vastgoed moet zijn gerealiseerd. Dit impliceert dat ook de duur van de verkoopperiode is begrensd. (Beleidsnota Vastgoed Zuid, 2011-2015, p.11)

¹⁶⁹ Plan van Aanpak afstoten panden vastgoed beheer & handhaving, versie B d.d. 4 februari 2012, p.8, 15

¹⁷⁰ Onroerende zaken beleid (stadsdeel Noord), 1997, p.5. Hoewel stadsdeel Zuid aangeeft geen standaard werkwijze te hanteren bevat, geeft zij wel aan stil te staan bij de keuze om panden in verhuurde of onverhuurde staat te verkopen.

¹⁷¹ Stadsdeel Zuid geeft aan geen standaard werkwijze te hanteren, maar vermeldt wel standaard stil te staan bij de wijze van marktbenadering.

¹⁷² Vastgoedbeleid 2009 e.v., p.19

¹⁷³ Plan van Aanpak afstoten panden vastgoed beheer & handhaving, versie B d.d. 4 februari 2012, p.9 Het stadsdeel geeft aan dat het zich per geval laat adviseren door deskundigen bij de keuze voor een marktbenadering.

¹⁷⁴ Onroerende zaken beleid, 1997, p.5

Tabel 4.3 - Standaard onderdelen van het verkoopproces

keuzes in het verkoopproces	Centrum	Nieuw West	Noord	Oost	West	Zuid	Zuidoost
Hoogte verkoopopbrengst vooraf bepaald	●	geen informatie	●	n.v.t.	(●)	n.v.t.	●
Keuze verplichtingen toekomstig eigenaar	●		●	n.v.t.	(●)	n.v.t.	●
Keuze verkopen vastgoed binnen tijdsperiode	●		●	n.v.t.	●	n.v.t.	●
Keuze verkoop in verhuurde staat ¹⁷⁵	●		●		(●)		●
Keuze marktbenadering	●		●	n.v.t.	●	n.v.t.	●

● : maakt standaard onderdeel uit van het verkoopproces ● : maakt niet standaard onderdeel uit van het verkoopproces (●) stadsdeel geeft aan de keuze te maken, maar deze keuze is niet inzichtelijk omdat een schriftelijke vaste procedure ontbreekt

4.3.3 Financiële onderbouwing besluit tot verkopen vastgoed

De eerste vraag die speelt bij het verkopen van vastgoed, is de vraag of aanhouden eigenlijk niet beter is dan verkopen. De tweede vraag is de vraag of allerlei keuzes die gemaakt zijn, zoals het opleggen van verplichtingen aan de toekomstig eigenaar, het stadsdeel niet teveel kosten door een lagere verkoopopbrengst.

Deze twee vragen kunnen stadsdelen beantwoorden door financiële scenario's door te rekenen en te presenteren bij de besluitvorming. De eerste scenarioanalyse maakt de financiële gevolgen van aanhouden en verkopen inzichtelijk. Als het stadsdeel besluit om over te gaan tot het verkopen van vastgoed, dan moet het rekening houden met zowel de incidentele financiële gevolgen (een eenmalige verkoopopbrengst) als de structurele financiële gevolgen (verlies van doorlopende huuropbrengsten en exploitatiekosten).

De tweede scenarioanalyse geeft inzicht in de maximale verkoopopbrengst en de hoogst haalbare verkoopopbrengst waarbij rekening is gehouden met eventuele bijkomende doelstellingen. Dit scenario maakt het mogelijk om een afweging te maken tussen bijkomende doelstellingen (zoals bijvoorbeeld het opleggen van verplichtingen aan de nieuwe eigenaar) en de lagere verkoopopbrengst die daar mogelijk het gevolg van is. Hierna volgt een inventarisatie in hoeverre deze twee analyses worden gebruikt bij stadsdelen die aangeven een vaste werkwijze te hanteren (Centrum, Noord, West en Zuidoost).

¹⁷⁵ De keuze om te verkopen in verhuurde staat volgt soms automatisch uit de keuze op vastgoed binnen een bepaalde tijdsperiode te verkopen. Dit is bijvoorbeeld het geval als vastgoed op korte termijn moet worden verkocht waarbij geen mogelijkheid meer bestaat om te wachten tot het pand vrij van huur komt.

Scenarioanalyse 1: aanhouden versus afstoten

De vier stadsdelen (Centrum, Noord, West en Zuidoost) geven aan dat zij standaard inzichtelijk maken wat de gevolgen zouden zijn als het voor verkoop aangewezen pand niet wordt verkocht. Alle stadsdelen geven daarnaast aan aandacht te besteden aan de consequenties van de verkoop voor de exploitatie van de resterende vastgoedportefeuille. De wijze waarop de stadsdelen invulling geven aan deze aandacht in de vorm van een scenarioanalyse is verschillend.

De stadsdelen Centrum, Noord, West en Zuidoost stellen dat ze een financieel scenario opstellen voor het verkopen en aanhouden van vastgoed. Stadsdeel Centrum heeft als nuance dat dit niet in alle gevallen wordt gedaan. Stadsdeel Noord vermeldt dat een fundamentele keuze tussen het afstoten dan wel aanhouden van onroerende zaken wordt gemaakt.¹⁷⁶ Hoe dit gebeurt, is niet aangegeven. Hoewel stadsdeel Zuidoost stelt dat het dagelijks bestuur een afweging maakt tussen aanhouden en afstoten, maakt deze stap geen onderdeel uit van het (concept) Plan van Aanpak.

Scenarioanalyse 2: verkoopopbrengst versus bijkomende doelstellingen

Het nastreven van bijkomende (maatschappelijke) doelstellingen kan consequenties hebben voor de verkoopopbrengst. Stadsdelen Noord en Zuidoost geven aan zich daarvan bewust te zijn en brengen de financiële gevolgen van de keuzes voor bijkomende doelstellingen in beeld. Stadsdeel Zuidoost wijst op het voornemen om gebruik te maken van twee taxaties waarbij al rekening is gehouden met belangrijke keuzes voor bijkomende doelstellingen in het verkoopproces.¹⁷⁷ Het stadsdeel maakt echter op deze manier niet inzichtelijk wat de verwachte verkoopopbrengst zou zijn geweest als er niet gekozen was voor bijkomende doelstellingen.

4.3.4 Betrokkenheid stadsdeelraad bij verkopen

Vijf stadsdelen (Centrum, Oost, West, Zuid en Zuidoost) geven aan de stadsdeelraad te betrekken bij de verkoop van vastgoed. Stadsdeel West heeft in bepaalde gevallen zelfs de plicht om de stadsdeelraad te informeren aangezien in de financiële verordening is vastgelegd dat de stadsdeelraad moet worden geïnformeerd bij verkopen van goederen met een waarde hoger dan € 100.000.¹⁷⁸ De overige stadsdelen (Centrum, Oost, Zuid en Zuidoost) hebben niet een dergelijke bepaling in hun financiële verordening opgenomen. Stadsdeel Noord informeert de stadsdeelraad in principe niet omdat het verkopen van vastgoed een bevoegdheid is van het dagelijks bestuur.¹⁷⁹

¹⁷⁶ Onroerende zaken beleid, 1997, p.5

¹⁷⁷ Plan van Aanpak afstoten panden vastgoed beheer & handhaving, versie B d.d. 4 februari 2012, p.8

¹⁷⁸ Artikel 10 financiële verordening stadsdeel West, vastgesteld 30-06-2011

¹⁷⁹ Het uitgeven van grond in erfpacht ('verkopen') is een privaatrechtelijke handeling waartoe dagelijks besturen bevoegd zijn.

Echte betrokkenheid van de stadsdeelraad ontstaat als niet alleen een (gedetailleerd) besluit wordt voorgelegd, maar als ook de overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit tot verkoop worden gepresenteerd. De mate waarin stadsdeelraden worden geïnformeerd over voorgenomen verkopen varieert echter.

Stadsdeel Centrum informeert de stadsdeelraad alleen over het verwachte verkoopresultaat. De andere stadsdelen die de raad informeren (Oost, West, Zuid en Zuidoost) geven aan de verwachte verkoopopbrengst, het verwachte verkoopresultaat, de gemaakte keuzes in het verkoopproces en de financiële consequenties van deze keuzes voor aan de raad. Deze werkwijze is echter niet schriftelijk vastgelegd. Zuidoost heeft als aanvullende voorwaarde dat het DB de verkoop moet voorleggen aan de stadsdeelraad als er zich politieke gevoeligheden voordoen bij een pand. Het besluit komt dan in een speciale procedure, de zogenaamde 'wensen en bedenkingen procedure'.¹⁸⁰

4.4 Conclusie

Alle onderzochte stadsdelen (Centrum, Noord, Oost, West, Zuid en Zuidoost) zijn van plan in de komende bestuursperiode vastgoed te verkopen. In dit hoofdstuk is onderzocht in hoeverre de stadsdelen de randvoorwaarden hebben gecreëerd om deze toekomstige verkopen doeltreffend te laten verlopen: wordt vooraf voldoende duidelijk gemaakt wat de verkoop financieel en maatschappelijk moet opleveren?

De rekenkamer heeft van stadsdeel Nieuw West geen informatie ontvangen. Om deze reden bevat dit hoofdstuk geen beoordeling van stadsdeel Nieuw West.

Vooraf duidelijk maken wat met de verkoop van vastgoed moet worden bereikt is een belangrijke randvoorwaarde voor de doeltreffendheid van het verkoopproces. Het gaat niet alleen om het verwachte financiële resultaat van de verkoop, maar ook om het expliciet maken of er nog andere (maatschappelijke) doelstellingen worden nagestreefd, hoeveel tijd het stadsdeel uittrekt om de verkoop te voltooien en op welke wijze kopers voor het vastgoed worden gezocht.

Het is dan ook positief dat vier van de onderzochte stadsdelen aangeven hier standaard bij stil te staan. Een bijzonder aandachtspunt is de betrokkenheid van de stadsdeelraad. Zelfs bij relatief kleine verkopen van vastgoed gaat het vaak om veel geld. Om deze reden is het positief dat vijf stadsdelen aangeven de stadsdeelraad vooraf te betrekken bij verkopen van vastgoed. Daarentegen is het opvallend dat geen van de stadsdelen op dit moment over (gedetailleerde) beschrijvingen van de werkwijze bij verkopen beschikt.

¹⁸⁰ Plan van Aanpak afstoten panden Vastgoed Beheer & Handhaving, 2012, p.8

De vier stadsdelen met een vaste werkwijze (Centrum, West, Noord en Zuidoost) hebben deze werkwijze zeer wisselend gedocumenteerd. Stadsdeel West heeft haar werkwijze helemaal niet schriftelijk vastgelegd. De stadsdelen Noord en Centrum hebben hun werkwijze vooral globaal en gedeeltelijk beschreven. Stadsdeel Zuidoost daarentegen ontwikkelt momenteel een beschrijving van de werkwijze bij verkopen van vastgoed. De stadsdelen Oost en Zuid geven aan geen vaste werkwijze te kennen en per geval te bepalen hoe het verkoopproces wordt ingericht.

Het risico van het ontbreken van een gedocumenteerde vaste werkwijze is dat er niet zo zeer sprake is van een vaste werkwijze binnen de ambtelijke organisatie, maar meer van een vaste werkwijze die wordt gevolgd door de betrokken ambtenaren. Of zonder beschrijving de werkwijze in de toekomst bij deze stadsdelen nog hetzelfde is (en of de werkwijze voldoet) hangt dan af van de kennis en kunde van de op dat moment betrokken ambtenaren: een organisatorische waarborg voor randvoorwaarden voor verkoop ontbreekt.

Bijlage 1 - Geïnterviewde personen

organisatie	naam	functie
Stadsdeel Centrum	Fons Baas	projectleider
	Peter de Been	afdelingshoofd vastgoed
	Paul Rohlfs	voormalig projectmanager
	Willemijn Verhoeven	medewerker staf
Stadsdeel Zuid	Sonja van Heuvelen	medewerker team stedelijke ontwikkeling
	Jordi van Heyningen	medewerker vastgoedbeheer
	Bert Renkema	hoofd vastgoed (ad interim)
Stadsdeel Oost	Luc van Dijk	teamcoördinator vastgoed ontwikkeling
	Gerard Reinds	afdelingshoofd vastgoed
	Sandra Schuurman Hess	vastgoedadviseur
Stadsdeel Zuidoost	Louis Cheng	medewerker afdeling vastgoed
	Jan Egstorf	teamleider vastgoed
	Ashna Vishnudatt	afdelingsmanager beheer

Bijlage 2 - Geraadpleegde documenten

Organisatie	Document
Centrum	- Aktevestiging erfpacht, 30 juni 2011 - Akte van gunning Passeerdersgracht 21a+b, 31 mei 2011 - Beantwoording raadsadres, 23 januari 1993 - Besluit DB stadsdeel Centrum, 25 januari 2011 - Besluit erfpachttuitgifte hoofd vastgoed, 6 oktober 2005 - Brief, 25 maart 2011 - Brief, 23 mei 2011 - Brief Stadsdeel, 15 juni 2010 - Document WOZ-waarden, peildatum 2010 - Erfpachtaanbieding Tweede Laurierdwarsstraat, 5 november 2004 - Exploitatieresultaat Tweede Laurierdwarsstraat 40-44, 2010 - Interne notitie stadsdeel aan DB, 9 januari 2008 - Notitie SP over prijsvorming bij het afstoten van het vastgoedbezit Tweede Laurierdwarsstraat 44 (2007) - Notitie SP en Groenlinks, 29 oktober 2009 - Preadvies van het dagelijks bestuur op raadsvoorstel van de raadsleden Bruggeman (SP) en Reurts (Groenlinks) over coffeeshop Tweede Laurierdwarsstraat 44, 29 maart 2011 - Proces verbaal vrijwillige veiling Passeerdersgracht 21a+b - Strategische positie Onroerendgoedportefeuille (2004) - Taxatierapport, 19 oktober 2010 - Vastgoedbeleid 2009 e.v. (2009) - Veilingboek Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling 30 mei 2011
Zuid	- Aan- en verkoop Zuid, excel bestand - Akte uitgifte in erfpacht Koninginneweg 1 - Beleidsnota Vastgoed Zuid 2011-2015 (2010) - Beleidsvisie vastgoedbeheer, januari 2005 - Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008 - Besluit DB stadsdeel Zuid, 26 oktober 2010 - Brief stadsdeelsecretaris Zuid, 6 december 2011 - Detailstudie huisvesting tot in gebruikname nieuw stadsdeeltkantoor (2008) - Financiële bijlage bij Detailstudie huisvesting tot in gebruikname nieuw stadsdeeltkantoor (2008) - Kadastraal bericht object, 14 september 2011 opgevraagd - Keuzenotitie opties zijvleugel Pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010 - Objecten sd Zuid, 2010

	- Preadvies Dagelijks Bestuur, 29 maart 2011 - Raadsvoorstel Zuideramstel, 2 juni 2009 - Taxatie externe makelaar, 20 januari 2006 - Taxatie OGA, 6 februari 2006 - Voordracht DB Zuideramstel, 27 april 1999 - Voordracht Erfpachttuitgifte Koninginneweg 1 aan DB, 10 mei 2011 - Website Lindengroep, geraadpleegd 11 november 2011
Oost	- Besluit deelraad Zeeburg, 14 oktober 2008 - Besluit deelraad Zeeburg tot verkoop maatschappelijk vastgoed, 16 februari 2010 - Biedingen totaal, 2010 - Borgingsovereenkomst verkoop maatschappelijk vastgoed - Facton, resultaten onderhandeling verkoop vastgoed Indische Buurt, 21 januari 2010 - Factsheets Fakton, 5 september 2008 - Interne notitie, 14 januari 2012 - Perspectievennota stadsdeel Oost (2011) - Presentatie verkoop vastgoedbeleid, 27 mei 2011 - Raadsbesluit stadsdeel Zeeburg 16 februari 2010 - Strategisch Vastgoedbeleidsplan (2008) -Verslag Programmaraad Maatschappelijk Vastgoed Indische Buurt, 19 mei 2011
Zuidoost	- Aanbiedingsbrief 26 oktober 2009 - Besluit DB, 10 oktober 2006 - Brief DB aan stadsdeelraad, 9 februari 2006 - DB 190509Vgb/293 - Eindrapport beheer onroerend goed, 5 oktober 2006 - Notitie Vastgoed 'opruimen van de zolder', mei 2008 - Notitie verkoop woningen, 5 mei 2009 - Plan van aanpak afstoten panden vastgoed beheer & handhaving (4 februari 2012)
Noord	- Meerjarenplan Vastgoed 2010-2013 (2010) - Onroerende zaken beleid (1997)
West	- Besluit DB, 7 juni 2011 - Financiële verordening, vastgesteld 30 maart 2011



Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

Frederiksplein 1
1017 xk Amsterdam

telefoon 020 552 2897
fax 020 552 2943
info@rekenkamer.amsterdam.nl
www.rekenkamer.amsterdam.nl