

Vastgoedbezit Stadsdeel Centrum nu kostendekkend

Onderhoudskosten nog niet in zicht

Het stadsdeel Centrum maakte in 2009 een bescheiden winst (€ 490.000) op de verhuur van het vastgoed dat zij bezit: woningen, kantoorruimten, ateliers, maatschappelijke vastgoed en parkeergarages. Het stadsdeel behaalde haar beleidsdoelstelling om het vastgoed ten minste kostendekkend te exploiteren, door verliesgevendende objecten af te stoten, het financiële tekort op torens en poorten buiten de kosten te houden en door geplande onderhoudswerkzaamheden in 2009 niet uit te voeren (€ 1,0 miljoen). Daarnaast slaagt het stadsdeel er steeds beter in om de huren te verhogen naar de zogeheten 'beleidshuur' voor bijzondere doelgroepen, zoals kunstenaars, culturele instellingen, welzijnsinstellingen en startende ondernemers. Het stadsdeel kan jaarlijks echter nog € 765.000 meer inkomsten verkrijgen indien zij de leegstand tegengaat, zoveel mogelijk huur weet te innen en ook aan alle commerciële partijen tenminste de beleidshuur in rekening brengt. Verder ontbreekt een meerjarenonderhoudsplanning. Dit schrijft de Rekenkamer Amsterdam-Centrum in het *Vervolgonderzoek Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* dat zij vandaag publiceert.

Feiten

Eind 2009 bezit het stadsdeel in totaal 490 zogeheten verhuurbare eenheden met een totale huuropbrengst van € 5,7 miljoen.

Eerder onderzoek rekenkamer

Op 18 maart 2008 publiceerde de rekenkamer het rapport *Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum* over de kostendekkendheid en de toepassing van de beleidshuren bij de doelgroepen. Het rapport bevatte 11 aanbevelingen waarvan het dagelijks bestuur aangaf alle aanbevelingen over te nemen. De rekenkamer is 2 jaar later nagegaan wat er met deze aanbevelingen is gebeurd.

Kostendekkend beheer

In 2004 nam het stadsdeel zich voor het eigen bezit aan vastgoed ten minste kostendekkend te beheren en een onderhoudsplanning op te stellen. Uit het eerste onderzoek bleek dat in de jaren 2004 tot en met 2007 jaarlijks gemiddeld 95% van de kosten werden gedekt uit huuropbrengsten. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat de kostendekkendheid in 2008 nog terugliep (84%) met een tekort van € 1,2 miljoen. In 2009 is de kostendekkendheid positief (€ 450.000), doordat het stadsdeel geplande onderhoudswerkzaamheden niet uitvoerde (€ 1 miljoen). Verder verbeterde de winstgevendheid door overdracht van 11 grote cultuurpanden aan de centrale stad en 17 woningen aan woningcorporaties. De kosten van het ambtelijk apparaat om de vastgoedportefeuille te beheren (€ 1,3 miljoen) zijn ondanks de afname van de vastgoedportefeuille niet gedaald.

Doelgroepenbeleid

Verder beoogt het stadsdeel om relatief lage huren voor bijzondere doelgroepen bij afloop van huurcontracten op een hoger huurniveau (beleidshuur) te brengen. Eind 2009 is 86% van deze contracten op de beleidshuur gebracht of is een termijn afgesproken voor de groei hiernaar toe. Wel verhuurt het stadsdeel soms (circa 13%) winkels, bedrijfsruimen en kantoorpanden onder de beleidshuur. Indien het stadsdeel wel volledig beleidshuren in rekening brengt, stijgen de huuropbrengsten jaarlijks met € 370.000. Ook door het terugdringen van leegstand verhoogt het stadsdeel haar huuropbrengsten met € 395.000.

Op basis van het vervolgonderzoek deed de rekenkamer 6 adviezen voor verbetering, onder andere het opstellen van een meerjarenonderhoudsplanning en het volledig toepassen van tenminste beleidshuren, zeker voor commerciële partijen.