

Embargo tot 18 maart 2008, 11.00 uur

Bezit vastgoed stadsdeel Centrum vrijwel kostendekkend

Huurprijzenbeleid voor bijzondere doelgroepen nog niet bereikt

Stadsdeel Centrum leed de afgelopen jaren beperkt verlies (gemiddeld € 300.000 per jaar) op het vastgoed dat zij bezit: woningen, kantoorruimten, maar ook ateliers, kerkgebouwen, theaters en parkeergarages. Het gaat totaal om ruim 600 zogeheten verhuurbare eenheden met een totale huuropbrengst van € 7,3 miljoen per jaar (2007). Het stadsdeel slaagde hierin door beperking van kosten: het uitstel van groot onderhoud, het activeren van kosten en het aanspreken van reserves. Als gevolg hiervan zal het in de toekomst moeilijker zijn om het vastgoed kostendekkend te beheren. Bovendien zal het voornemen om de onderhoudsreserve in 2010 op € 3 miljoen te brengen hierdoor worden belemmerd. Verder laat het stadsdeel in ruim 40% van de gevallen na om de – relatief lage - huurprijzen voor bijzondere doelgroepen, zoals kunstenaars, culturele en welzijnsinstellingen en startende ondernemers, aan te passen aan een meer marktconform huurniveau, zoals is beoogd. Dit concludeert de Rekenkamer Amsterdam-Centrum in het onderzoek Vastgoedbeleid Amsterdam-Centrum dat vandaag verschijnt.

Kostendekkend beheer

In 2004 nam het stadsdeel zich voor het eigen bezit aan vastgoed tenminste kostendekkend te beheren. In jaren van 2004 tot en met 2007 werden jaarlijks 94% tot 98% van de kosten gedekt uit de huuropbrengsten. Het stadsdeel leed de afgelopen jaren verlies op de verhuur van woningen (-€ 145.553 per jaar) en aan de bijzondere doelgroepen (-€ 848.320 per jaar). De winst van de commerciële verhuur leverde wel winst op (€ 678.317 per jaar), maar onvoldoende om de verliezen te compenseren. Dat het stadsdeel erin is geslaagd het bezit vrijwel kostendekkend te beheren, is vooral een gevolg van beperking van de kosten: het uitstel van groot onderhoud, het verschuiven van onderhoudskosten naar de toekomst ('activeren') en het aanspreken van de reserves. De opbrengst van het vastgoed is nog niet optimaal: nog niet alle huurders van de bijzondere doelgroepen betalen een meer marktconforme huur, er sprake is van huurderving door leegstand en oninbare huurvorderingen (€ 270.000 in 2007) en de verkoop van woningen is laat gestart.

Doelgroepenbeleid

Tevens nam het stadsdeel zich in 2004 voor om de relatief lage huren van onder andere kunstenaars, culturele en welzijnsinstellingen en startende ondernemingen bij afloop van de huurcontracten op een meer marktconform huurniveau te brengen. Tot nu toe heeft het stadsdeel dit in ruim 40% van de gevallen nagelaten. De redenen hiervoor zijn dat gekozen werd voor stapsgewijze huuraanpassing ('ingroeiregelingen'), bouwkosten van ateliers door de centrale stad zijn gesubsidieerd onder voorwaarde dat het stadsdeel een lage huur rekent, welzijnsinstellingen alleen bereid bleken een hogere huur te betalen indien de welzijnssubsidie (van de centrale stad) hiermee in gelijke mate werd verhoogd.

Risico's van stadsdeel als vastgoedontwikkelaar

In de discussie in het stadsdeel om op te treden als vastgoedontwikkelaar wil de rekenkamer op het volgende wijzen. Het optreden als vastgoedontwikkelaar stelt eisen aan de expertise, omvang en kosten van het ambtelijk apparaat, waaraan het stadsdeel op dit moment nog niet voldoet. Daarnaast loopt het stadsdeel financiële risico's, zoals uit het voorbeeld van de aan- en verkoop van het ROC-complex Westerstraat blijkt. De rekenkamer berekende dat het stadsdeel hieraan circa € 400.000 aan verlies heeft geleden, naast de gemaakte kosten van het ambtelijk apparaat.

Aanbevelingen

De rekenkamer deed in totaal 11 aanbevelingen voor verbetering. Het dagelijks bestuur gaf aan alle 11 aanbevelingen te willen overnemen.