BESTUURLIJK RAPPORT

Verkopen van vastgoed

Stadsdeel Zuid

juni 2012

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

BESTUURLIJK RAPPORT

Verkopen van vastgoed

stadsdeel Zuid

juni 2012

colofon
Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam
directeur: dr. Jan de Ridder
onderzoekers: drs. Jurriaan Kooij
drs. Stefanie Geerts
Evert Visser RA (projectleider)

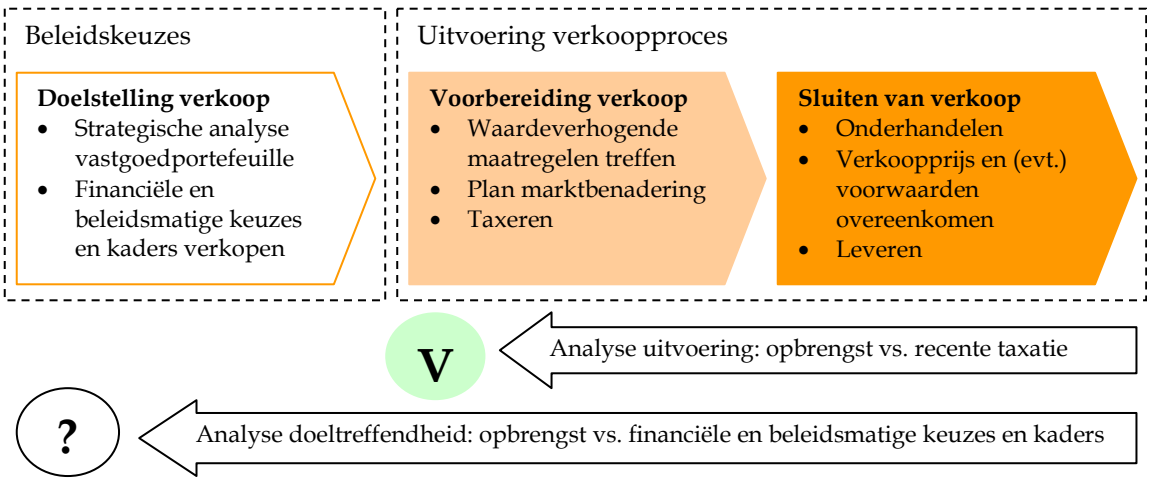
Dit rapport bestaat uit twee delen: het bestuurlijk rapport en het onderzoeksrapport. Het bestuurlijk rapport geeft de belangrijkste bevindingen en beantwoording van de onderzoeksvragen weer.

In de bijlage van dit bestuurlijk rapport is de inhoudsopgave van het onderzoeksrapport opgenomen. Het onderzoeksrapport bevat in detail de bevindingen en de beantwoording van de onderzoeksvragen. Het onderzoeksrapport kunt u downloaden/lezen op onze website www.rekenkamer.amsterdam.nl

Samenvatting

Vastgoed in de Amsterdamse stadsdelen
De stadsdelen hebben een omvangrijk vastgoedbezit met waarschijnlijk een waarde van tientallen miljoenen euro's per stadsdeel. In de huidige bestuursperiode zijn alle stadsdelen van plan een deel van dit bezit te verkopen. Dit roept de vraag op of het verkoopbeleid van vastgoed van stadsdelen doeltreffend is. Hiervoor zijn niet alleen recent afgeronde verkopen onderzocht, maar is ook nagegaan op welke wijze de stadsdelen van plan zijn in de toekomst vastgoed te verkopen. Uit de onderzochte verkopen blijkt dat vooral vooraf onduidelijk is wat de verkoop financieel moest opleveren. Positief is dat de stadsdelen aangeven hier inmiddels meer aandacht aan te besteden. Dit blijkt echter nog niet expliciet uit beschrijvingen van de te volgen werkwijze bij verkopen van vastgoed.

Doeltreffendheid lastig te achterhalen
Uit de onderzochte verkopen blijkt dat de stadsdelen erin slagen om een verkoopprijs te bedingen die min of meer in de buurt ligt van een recente taxatiewaarde: een marktconforme verkoopopbrengst. Dit betekent echter niet dat deze verkopen ook (financieel) doeltreffend waren: hiervoor is het nodig dat vooraf duidelijk is wat van de verkoop werd verwacht. Deze gedachtegang is in onderstaande figuur schematisch weergegeven. Slechts in twee van de zes gevallen was het mogelijk om een oordeel te geven over de financiële doeltreffendheid, namelijk bij stadsdeel Zuid en bij stadsdeel Oost. In de andere gevallen ontbraken financiële verwachtingen vaak of waren deze niet meer te achterhalen. In twee van de drie gevallen lukt het stadsdelen wel om het maatschappelijk doel te realiseren, namelijk bij stadsdeel Centrum en Oost. Dit gaat soms wel gepaard met een lange doorlooptijd: tot meer dan 10 jaar.



Randvoorwaarden voor doeltreffende verkoop: duidelijke keuzes en kaders
Om de doeltreffendheid van de verkoop van vastgoed te bewaken, is het noodzakelijk om vooraf duidelijke financiële en beleidsmatige keuzes te maken en kaders te stellen. Bij het maken van deze keuzes worden verschillende alternatieven geanalyseerd en afgewogen: de effecten van de verkoop worden in beeld gebracht en verwachtingen worden expliciet gemaakt. In dit licht is het positief dat alle stadsdelen aangeven stil te staan bij deze analyses en keuzes. Vier stadsdelen (Centrum, Noord, West en Zuidoost) stellen dat dit onderdeel is van hun vaste werkwijze. Deze werkwijze is echter niet of slechts globaal beschreven: een organisatorische waarborg ontbreekt hierdoor. Stadsdeel Nieuw West kon geen informatie geven over de werkwijze bij verkopen van vastgoed.

Vastgoedadministratie essentieel voor goed onderbouwde besluitvorming
Om te bepalen of een stadsdeel een pand wil verkopen, en zo ja onder welke voorwaarden, is het noodzakelijk om goed inzicht te hebben in het vastgoedbezit. Zonder dit inzicht kunnen de positieve en negatieve effecten van een verkoop niet goed in beeld worden gebracht en is onderbouwde besluitvorming niet goed mogelijk. De rekenkamer constateerde eerder dat de vastgoedadministraties nog niet in alle stadsdelen optimaal functioneerden. In de stadsdelen West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost wordt de vastgoedadministratie nog op orde gebracht. De drie aanbevelingen uit de tussenrapportage zijn door alle stadsdelen overgenomen.

Betrokkenheid stadsdeelraad
Bij het verkopen van vastgoed gaat het om veel geld. Daarnaast zijn verkopen ook onomkeerbaar. Het is daarom positief dat in vijf stadsdelen (Centrum, West, Oost, Zuid en Zuidoost) de stadsdeelraden altijd worden betrokken bij een verkoop van vastgoed. Alleen stadsdeel Noord geeft aan dit niet te doen. Stadsdeel Nieuw West kon hier geen informatie over geven. Het gaat echter niet alleen om het betrekken van de stadsdeelraad. Het moet ook duidelijk zijn wat deze betrokkenheid inhoudt. Hiervoor moet het voor zowel bestuur als stadsdeelraad duidelijk zijn op welke manier en op welk moment de stadsdeelraad beleidsmatige en financiële kaders kan stellen.

Conclusies en aanbevelingen
De rekenkamer vindt dat er vooraf meer aandacht nodig is bij de verkoop van vastgoed. Door vooraf vast te leggen welke (financiële) doelstellingen worden beoogd met de verkoop en analyses van alternatieven te maken, krijgen stadsdelen meer grip op het verkopen van vastgoed. Om dit te kunnen doen is het wel noodzakelijk om goed inzicht te hebben in het vastgoedbezit. Om de stadsdeelraden meer grip te geven op de verkoop van vastgoed, geeft de rekenkamer 5 aanbevelingen.

Aanbevelingen
1. Maak afspraken over de betrokkenheid van de stadsdeelraad bij verkopen.
2. Leg (financiële) analyses van alternatieven voor aan de stadsdeelraad.
3. Leg vooraf duidelijk vast wat van verkopen wordt verwacht.
4. Wees terughoudend met verkoopplannen tot vastgoedadministraties op orde zijn.
5. Geef bij besluiten tot verkoop ook een houdbaarheidsdatum aan het besluit.

Leeswijzer

Voor u ligt het bestuurlijk rapport van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam ('de rekenkamer') van het onderzoek naar verkopen van vastgoed door de stadsdelen. Dit rapport is toegesneden op stadsdeel Zuid door de toevoeging van bijlage 1. De hoofdtekst van het bestuurlijk rapport is identiek aan de rapportages verstrekt aan de overige 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 bij verkopen van de zeven Amsterdamse stadsdelen en zijn recente verkooptransacties bij vier stadsdelen, Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost, 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 bestuurlijk rapport bevat ook een bijlage waarin de onderzochte verkopen in stadsdeel Zuid zijn beschreven. Beschrijvingen van de onderzochte verkopen in de overige stadsdelen zijn in het onderzoeksrapport opgenomen. Het onderzoekrapport bevat verder in detail de bevindingen en de beantwoording van de onderzoeksvragen.

De rekenkamer heeft eerder, in september 2011, een tussenrapportage *Beheer vastgoed* uitgebracht. In dat rapport wordt nader ingegaan op het belang van goede informatie over de vastgoedportefeuille. Dit rapport *Verkopen van vastgoed* ligt in het verlengde van die tussenrapportage.

Inhoudsopgave

Samenvatting **3**

Leeswijzer **5**

1 Inleiding **9**

1.1 Aanleiding onderzoek 9

1.2 Aanpak onderzoek 9

2 Bevindingen **11**

2.1 Inleiding 11

2.2 Doeltreffendheid gerealiseerde verkopen 11

2.3 Randvoorwaarden bij voorgenomen verkopen 14

2.4 Tussenrapportage administratie van vastgoed 17

3 Analyse en aanbevelingen **19**

3.1 De grens tussen uitvoering en beleid 20

3.2 Het belang van kennis over het vastgoedbezit 21

3.3 Houdbaarheid van genomen besluiten 22

4 Bestuurlijke reactie en nawoord **23**

4.1 Bestuurlijke reactie 23

4.2 Nawoord rekenkamer 23

Bijlage 1 - Onderzochte verkoop stadsdeel Zuid **25**

Bijlage 2 - Inhoudsopgave van het onderzoeksrapport **35**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

Alle Amsterdamse stadsdelen hebben een grote vastgoedportefeuille. De omvang verschilt per stadsdeel maar het gaat in alle gevallen om meer dan 100 complexen per stadsdeel. De waarde van dit bezit bedraagt per stadsdeel al snel tientallen miljoenen euro's. Het vastgoed vervult verschillende functies. Soms gebruikt het stadsdeel vastgoed om haar eigen organisatie te huisvesten. Vaak worden maatschappelijke organisaties en basisscholen ondergebracht in panden van stadsdelen. Ook komt het voor dat het stadsdeel vastgoed tijdelijk in eigendom heeft om ruimtelijke plannen mogelijk te maken. Kortom: het vastgoedbezit van de stadsdelen vertegenwoordigt een grote financiële en maatschappelijke waarde.

In het onderzoeksprogramma van de Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam is voor 2011 een verkenning naar aan- en verkopen van vastgoed opgenomen. Uit de verkenning begin 2011 bij de stadsdelen bleek dat vier stadsdelen recent vastgoed hadden verkocht en geen van de stadsdelen had vastgoed aangekocht. Om deze reden is het onderzoek uiteindelijk gericht op het verkopen van vastgoed door stadsdelen.

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 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'.

1.2 Aanpak onderzoek

Voor het onderzoek naar het verkopen van vastgoed zijn zes transacties, waarbij 33 panden werden verkocht, onderzocht waarbij is nagegaan of de verkopen voldeden aan de verwachtingen van de stadsdelen zelf. De zes verkopen zijn verdeeld over vier stadsdelen: Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost.[1] Tabel 1.1 geeft een overzicht van de onderzochte verkopen.

[1] 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.

Tabel 1.1 - Overzicht onderzochte verkopen

Stadsdeel	Pand	Omschrijving	Verkoopopbrengst	Jaar
Centrum	Passeerdersgracht 21a en 21b	Woningen	€ 517.000	2011
	Tweede Laurier-dwarsstraat 44	Woning/ bedrijfsruimte	€ 81.420	2011
Zuid	Koninginneweg 1	Stadsdeelkantoor	€ 10.951.636	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

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 vervolgens 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.

Tussenrapport vastgoedadministratie
Tijdens het verzamelen van informatie voor de verkenning signaleerde de rekenkamer dat de gevraagde informatie soms moeilijk uit de vastgoedadministraties was te verkrijgen.
De rekenkamer heeft daarom tussentijds een beperkt onderzoek uitgevoerd naar de vastgoed-administraties van de Amsterdamse stadsdelen. Dit was een beperkt onderzoek waarbij de rekenkamer zich voornamelijk baseert op interviews met betrokken ambtenaren van de stads-delen. Slechts in beperkte mate heeft de rekenkamer feitenmateriaal verzameld. Aanvullend heeft de rekenkamer de accountantsverslagen van ACAM beoordeeld op bevindingen gerelateerd aan de vastgoedadministratie van stadsdelen. Over de uitkomsten van dit onderzoek is in september 2011 een tussenrapportage uitgebracht. In dit bestuurlijk rapport worden de belangrijkste bevindingen van deze tussenrapportage betrokken.

2 Bevindingen

2.1 Inleiding

Voor dit onderzoek naar verkopen van vastgoed hanteert de rekenkamer de volgende centrale onderzoeksvraag:

Is het verkoopbeleid van vastgoed van stadsdelen doeltreffend?

De beantwoording van deze onderzoeksvraag valt in twee delen uiteen. Allereerst wordt onderzocht of stadsdelen met recent afgeronde verkopen aan hun eigen verwachtingen hebben voldaan. Daarna is nagegaan of bij lopende of toekomstige verkopen van vastgoed de randvoorwaarden aanwezig zijn voor een doeltreffende uitvoering. Concreet zijn voor de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag de volgende twee deelvragen gehanteerd.

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

Tot slot volgt in dit hoofdstuk een beknopte weergave van de belangrijkste bevindingen uit de tussenrapportage over de administratie van vastgoed door de stadsdelen.

2.2 Doeltreffendheid gerealiseerde verkopen

De doeltreffendheid van de afgeronde verkopen van vastgoed is niet in alle gevallen vast te stellen. Dit is in het bijzonder het geval bij de financiële doeltreffendheid van de verkopen: was de opbrengst naar verwachting? Van de zes onderzochte verkopen is dit bij slechts twee verkopen achteraf te beoordelen. In het geval van maatschappelijke doelen zijn de resultaten duidelijker. Bij twee van de drie verkopen waar ook maatschappelijke doelen werden nagestreefd, zijn deze doelen ook behaald.

Een uitgebreide beschrijving van de onderzochte verkopen in stadsdeel Zuid is in bijlage 1 bij dit bestuurlijk rapport opgenomen.[2]

[2] De beschrijvingen van de onderzochte verkopen in de overige stadsdelen zijn in het onderzoeksrapport te vinden.

Afgeronde verkopen onderzocht bij de stadsdelen Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost
Voor dit onderzoek is bij zes verkopen van vastgoed nagegaan of het resultaat heeft voldaan aan de verwachtingen van de stadsdelen zelf. De zes verkopen zijn verdeeld over vier stadsdelen: Centrum, Zuid, Oost en Zuidoost.[3] In totaal waren bij de onderzochte verkopen 33 panden betrokken.

Verkoopopbrengsten komen overeen met recente taxatiewaarden
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: een marktconforme opbrengst. Stadsdeel Zuid bijvoorbeeld heeft voor de verkoop van de woning aan de Amsteldijk bijna 20% meer weten te krijgen dan de taxatiewaarde. De verkoopopbrengst van de woningen aan de Passeerdersgracht van stadsdeel Centrum ligt daarentegen zo'n 10% onder de taxatiewaarde.

Bij twee verkopen niet uit te sluiten dat de taxatiewaarde te laag is geweest
Stadsdeel Zuidoost ontving een bod van € 1,6 miljoen dat aanzienlijk hoger was dan de taxatiewaarde van € 1,1 miljoen. Hoewel uiteindelijk dit bod geen doorgang vond, heeft het stadsdeel niet onderzocht of de taxatiewaarde niet te laag was. Hierdoor is niet uit te sluiten dat een hogere (markconforme) verkoopopbrengst mogelijk was. Dit is ook niet uit te sluiten bij de verkoop van het pand aan de Tweede Laurierdwarsstraat 44 door stadsdeel Centrum. In dit geval was de verkoopprijs direct gerelateerd aan een (sterk gestegen) opgave van renovatiekosten. Het stadsdeel was destijds echter niet in staat deze opgave zelf ter plaatse te toetsen.[4]

Doorlooptijden verkopen vaak langer dan verwacht
Het verkopen van vastgoed is vaak een kwestie van jaren. De verkopen van het pand aan de Tweede Laurierdwarsstraat 44 door stadsdeel Centrum en de verkoop van de woning aan de Amsteldijk 271 door stadsdeel Zuid hebben zelfs langer dan 10 jaar geduurd. Een lange doorlooptijd kan onderdeel uitmaken van een bewuste verkoopstrategie. Daarentegen valt op dat, voorzover dit te achterhalen valt, het vaak langer duurt dan oorspronkelijk ingeschat. Dit geldt in ieder geval voor verkopen door stadsdeel Centrum (Tweede Laurierdwarsstraat 44), Zuid (Koninginneweg 1) en Oost (Maatschappelijk vastgoed Indische Buurt).[5]

[3] Deze vier stadsdelen gaven medio 2011 aan recent verkopen van vastgoed te hebben afgerond. 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. Beide verkopen betroffen echter meer dan één pand: 25 in stadsdeel Oost en 4 in stadsdeel Zuidoost.
[4] Onderhandelingen over de verkoopprijs van het pand aan de Tweede Laurierdwarsstraat werden in 2004 afgerond.
[5] Stadsdeel Oost heeft nog niet alle panden geleverd als gevolg van problemen met de uitvoering van aanvullende afspraken.

Financiële doeltreffendheid: meer dan een marktconforme verkoopopbrengst
Hoewel de verkoopopbrengsten van de onderzocht verkopen min of meer overeenkomen met (marktconforme) taxaties, betekent dit niet automatisch dat er ook sprake is van een (financieel) doeltreffende verkoop. Taxatiewaarden geven namelijk niet aan wat het mogelijke verkoopresultaat was geweest bij alternatieve keuzes of als het verkoopproces sneller zou zijn verlopen. Taxatiewaarden houden namelijk al rekening met belangrijke keuzes in het verkoopproces, 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. Ook zijn de meeste taxatiewaarden afgegeven binnen een jaar van de uiteindelijke verkoop. Dit betekent dat zij een goede indicator zijn voor wat op korte termijn gegeven specifieke keuzes in het verkoopproces financieel haalbaar is. Beide factoren zijn relevant omdat bij verschillende verkopen specifieke keuzes in het verkoopproces een belangrijke rol hebben gespeeld en vrijwel alle onderzochte verkopen een doorlooptijd hebben van meerdere jaren (tot meer dan 10 jaar). Hierdoor is de doeltreffendheid alleen vast te stellen als voorafgaand aan de start van het verkoopproces een verwachting voor het financieel resultaat is geformuleerd.

Slechts in twee gevallen oordeel over financiële doeltreffendheid mogelijk
Bij de onderzochte verkopen ontbrak vaak een expliciete verwachting voor de financiële opbrengst van de verkoop of bleek een dergelijke verwachting niet meer te achterhalen door de stadsdelen. Hierdoor kan slechts bij twee van de zes onderzochte verkopen beoordeeld worden of de verkoopopbrengst voldoet aan de verwachtingen bij de start van het verkoopproces. De verkoop van het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt door stadsdeel Oost voldoet financieel. In het geval van de verkoop van het oude stadsdeelkantoor aan de Koninginneweg door stadsdeel Zuid voldoet de verkoopopbrengst (uiteindelijk) ook aan de bijgestelde doelstellingen. De oorspronkelijke verwachtingen zijn echter niet waargemaakt.

Bij twee van drie verkopen ook het maatschappelijk doel gerealiseerd
Bij drie verkopen wilden de stadsdelen ook maatschappelijke (overige) doelen realiseren. In twee gevallen zijn deze doelen ook behaald: met een vertraging van 10 jaar is door stadsdeel Centrum overeengekomen dat het pand aan de Tweede Laurierdwarsstraat 44 nu gerenoveerd wordt en stadsdeel Oost heeft het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt met specifieke afspraken geborgd. Wél moeten beide stadsdelen ook na verkoop op naleving van de gemaakte afspraken met de kopers blijven toezien. Daarentegen heeft stadsdeel Centrum weliswaar uitvoering gegeven aan haar beleid om woningen af te stoten, maar is 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.

Tabel 2.1 - Overzicht doeltreffendheid onderzochte verkopen

Stadsdeel	Pand	Verkoopopbrengst	Financieel doel	Overige doelen
Centrum	Passeerdersgracht 21a en 21b	€ 517.000	?	● / ●
	Tweede Laurier-dwarsstraat 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

2.3 Randvoorwaarden bij voorgenomen verkopen

Alle onderzochte stadsdelen (Centrum, Noord, Oost, West, Zuid en Zuidoost) zijn van plan in de komende bestuursperiode vastgoed te verkopen. Voor een doeltreffende verkoop is het belangrijk dat vooraf voldoende duidelijk is wat er met de verkoop bereikt moet worden. Dit betekent dat expliciet keuzes gemaakt moeten worden en dat de gevolgen van deze keuzes inzichtelijk moeten zijn. Voor het overgrote deel geven de stadsdelen aan de benodigde randvoorwaarden te treffen voor doeltreffende verkopen. De werkwijze die wordt gevolgd is echter zelden gedocumenteerd waardoor een organisatorische waarborg ontbreekt.

De rekenkamer heeft van stadsdeel Nieuw West geen informatie ontvangen. Om deze reden bevat dit rapport geen beoordeling van stadsdeel Nieuw West. [6]

Zes stadsdelen geven aan in de huidige bestuursperiode vastgoed te willen verkopen
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. [7]

[6] 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. De rekenkamer vraagt zich af of dit een goede reden is om niet in te gaan op de door de rekenkamer verzochte informatie.

[7] Stadsdeel Zuid heeft in haar beleidsplan enkele specifieke panden aangewezen voor verkoop in de toekomst.

Tabel 2.2 - 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 beoordeelt 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 onder meer onrendabel 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.

Randvoorwaarde: duidelijke keuzes en inzicht in gevolgen
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 te bewaken of achteraf vast te stellen dat de beoogde resultaten worden gerealiseerd. Concreet moet bij de volgende punten, in samenhang met de verwachte verkoopopbrengst, expliciet een keuze worden gemaakt:

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

De keuzes die bij deze punten worden gemaakt, 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 helder zijn 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.

Vier stadsdelen hanteren vaste werkwijze met aandacht voor randvoorwaarden
Vier van de onderzochte stadsdelen (Centrum, Noord, West en Zuidoost) geven aan dat de randvoorwaarden onderdeel uitmaken van hun standaard werkwijze. Uitzondering is de randvoorwaarde voor de tijd die wordt uitgetrokken om de verkoop te voltooien. Hiermee houdt alleen stadsdeel Zuidoost rekening. De stadsdelen Oost en Zuid geven aan geen vaste werkwijze te kennen en bepalen per geval hoe het verkoopproces wordt ingericht.

Tabel 2.3 - Standaard onderdelen van het verkoopproces

Keuzes in het verkoopproces	**Centrum**	**Nieuw West**	**Noord**	**Oost**	**West**	**Zuid**	**Zuidoost**
Hoogte verkoopopbrengst vooraf bepaald	●	Geen infor-matie	●	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[8]	●		●		(●)		●
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

Vijf stadsdelen betrekken standaard de stadsdeelraad bij verkopen van vastgoed
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 te betrekken bij verkopen van vastgoed. Alleen stadsdeel Noord geeft aan de stadsdeelraad niet te betrekken bij verkopen van vastgoed. De reden hiervoor is dat het stadsdeel dit tot de bevoegdheid van het dagelijks bestuur rekent.

Werkwijze niet of slechts globaal beschreven
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

[8] 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.

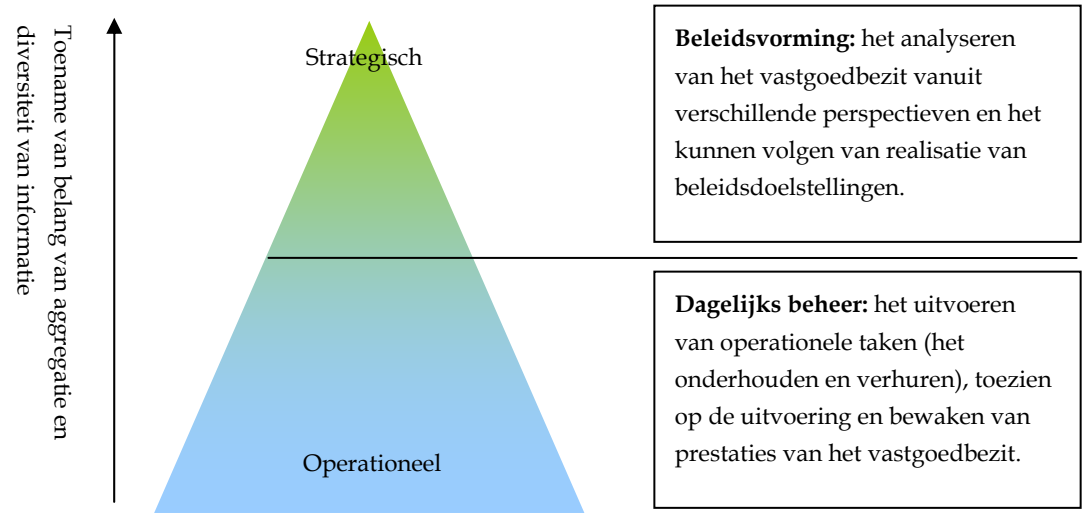
werkwijze vooral globaal en gedeeltelijk beschreven. Stadsdeel Zuidoost heeft ambtelijk uitgangspunten voor een door het bestuur vast te stellen werkwijze opgesteld.

Het risico van het ontbreken van een gedocumenteerde vaste werkwijze is dat weliswaar verkopen van vastgoed op zich netjes worden voorbereid en uitgevoerd, maar dat dit volledig afhankelijk is van de inzet en kunde van individuele ambtenaren. Of zonder beschrijving de werkwijze in de toekomst nog steeds voldoet is dan niet zeker: een organisatorische waarborg dat bij de voorbereiding van verkopen aandacht wordt besteed aan de randvoorwaarden voor verkoop ontbreekt.

2.4 Tussenrapportage administratie van vastgoed

Op 30 september 2011 bracht de rekenkamer de tussenrapportage uit van het onderzoek naar de administratie van vastgoed door de stadsdelen. Bij de voorbereiding van het onderzoek naar verkopen van vastgoed signaleerde de rekenkamer dat het niet voor alle stadsdelen eenvoudig was de gevraagde informatie te verstrekken. Gezien het belang van goed zicht op dit waardevolle bezit is in een beperkt onderzoek nagegaan hoe de vastgoedadministraties functioneren. De rekenkamer constateerde dat dit nog niet optimaal was en deed hiervoor drie aanbevelingen. De aanbevelingen zijn door alle dagelijks besturen van de stadsdelen overgenomen.

Vastgoedadministraties moeten veelzijdige informatie leveren voor beheer en beleid
Het vastgoed bezit speelt bij een grote verscheidenheid aan processen een rol. Inzicht in het vastgoedbezit is niet alleen van belang bij het dagelijks beheer, maar ook voor allerlei beleidsterreinen (waaronder uiteraard ook het vastgoedbeleid zelf) en het afleggen van verantwoording. Niet alleen de soort informatie die de vastgoedadministratie moet leveren is veelzijdig, ook het benodigde aggregatieniveau. Voor dagelijks beheer is vaak informatie nodig op het niveau van één specifiek vastgoedobject terwijl voor beleidsontwikkeling juist een hoger aggregatieniveau nodig is: een strategische informatiebehoefte.



Dagelijks beheer en beleidsvorming wordt niet altijd optimaal ondersteund
De stadsdelen Centrum, Oost en Noord beschikken over administraties waarin relevante gegevens voor het gehele vastgoedbezit zijn opgenomen en eenvoudig zijn te raadplegen. Bij de andere vier stadsdelen is dit moeilijker waardoor de ondersteuning bij het dagelijks beheer en de beleidsvorming nog niet optimaal is.

West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost bezig administratie op orde te brengen
De stadsdelen West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost leggen de nadruk op het in orde brengen van de gegevens over het vastgoedbezit. Dit is een belangrijke stap om tot een bruikbare vastgoedadministratie te komen, maar impliceert ook dat het risico bestaat dat het bezit nog niet volledig in beeld is. Het op orde brengen van de vastgoedadministratie is ook een belangrijke voorwaarde om effectief gebruik te kunnen maken van informatiesystemen.

Vaak is het vastgoedbezit verdeeld over meerdere afdelingen
Het is niet vanzelfsprekend dat de administratie (en het beheer) van vastgoed binnen stadsdelen is geconcentreerd. Alleen bij de stadsdelen Oost, Zuidoost en Nieuw West is het gehele vastgoedbezit bij één afdeling ondergebracht. Bij de overige stadsdelen is het grootste deel van het vastgoedbezit bij de afdeling Vastgoed ondergebracht, maar vallen onderdelen van het bezit onder andere afdelingen. Dit maakt het moeilijker om er voor te zorgen dat de benodigde informatie over het vastgoedbezit snel beschikbaar is én van voldoende kwaliteit is.

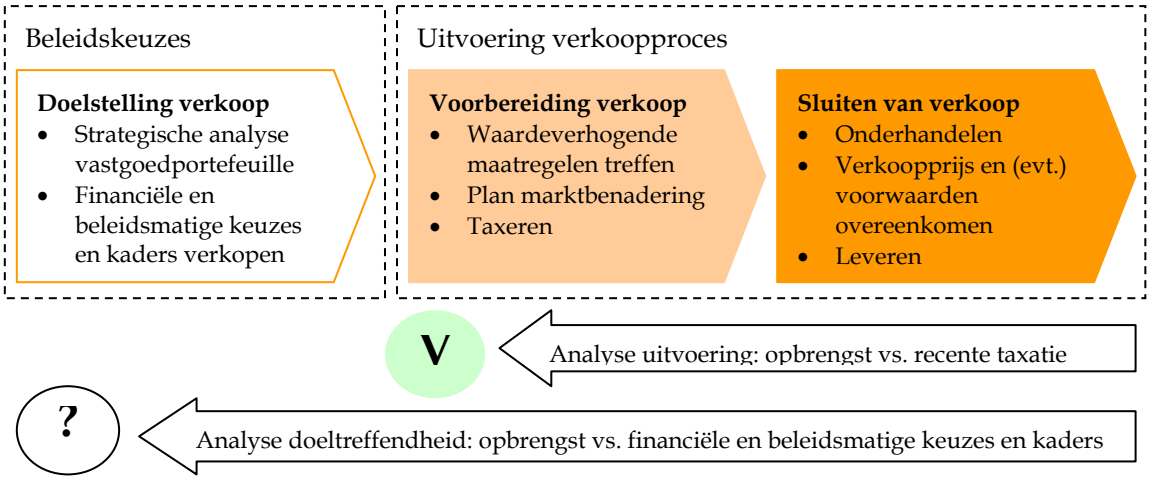
Aanbevelingen rekenkamer overgenomen door de dagelijks besturen van stadsdelen
In de tussenrapportage deed de rekenkamer drie aanbevelingen die door de dagelijks besturen van alle stadsdelen zijn overgenomen. Alleen stadsdeel Noord plaatste een kanttekening bij de aanbeveling om de administratie van het vastgoed te concentreren bij één afdeling: het stadsdeel wil de onderwijsgebouwen apart blijven administreren.
In andere stadsdelen (zoals Oost en Nieuw West) is de vastgoedadministratie wel volledig geconcentreerd bij één afdeling. De rekenkamer signaleert dan ook de mogelijkheid dat stadsdeel Noord bij deze stadsdelen kan nagaan wat de ervaringen hiermee zijn.

Aanbevelingen uit tussenrapportage rekenkamer
- Houd de vinger aan de pols bij het op orde brengen van gegevens over het vastgoedbezit
- Concentreer de administratie van vastgoed bij één afdeling
- Leer van elkaar door vergelijking

3 Analyse en aanbevelingen

Hoofdconclusie
Het vastgoedbezit van de Amsterdamse stadsdelen is omvangrijk en waardevol. Bij verkopen van vastgoed zijn de belangen dan ook vrijwel altijd groot: het gaat om veel geld en eenmaal verkocht kan de verkoop moeilijk ongedaan worden gemaakt. Hoewel de onderzochte verkopen weliswaar een martkconforme opbrengst opleveren, geeft dit vooral aan dat de uitvoering van de verkoop goed is verlopen, maar zegt het niet zoveel over de doeltreffendheid. Hiervoor is het nodig dat vooraf duidelijk is wat van de verkoop wordt verwacht: financiële en beleidsmatige keuzes en kaders. Deze verwachtingen ontbraken nog vaak of waren niet meer te achterhalen. Hierdoor kan achteraf niet altijd meer worden vastgesteld of de verkopen wel écht doeltreffend zijn. Deze gedachtegang is schematisch weergegeven in figuur 3.1.
In dit licht is het positief dat de stadsdelen aangeven inmiddels meer aandacht te besteden aan deze verwachtingen en de onderliggende keuzes en analyses.

Figuur 3.1 - Relatie tussen beleidskeuzes, uitvoering verkoopproces en doeltreffendheid[9]



Analyse
Een verkoop van vastgoed staat zelden op zich. Een verkoop vloeit idealiter voort uit het vastgoedbeleid waarbij is nagegaan in hoeverre het vastgoedbezit nog past binnen de plannen en ambities van de stadsdelen. Dit betekent allereerst dat er een aanleiding is voor een verkoop en dat er verwachtingen zijn voor wat de verkoop moet opleveren. Daarnaast betekent het ook dat keuzes zijn gemaakt en kaders zijn gesteld waarbinnen de verkoop kan plaatsvinden. Het ontbreken van verwachtingen vooraf maakt het niet

[9] In deze figuur is er vanuit gegaan dat de strategische analyse van de vastgoedportefeuille leidt tot de keuze een pand te verkopen. Deze analyse kan natuurlijk ook leiden tot het besluit een pand in bezit te houden (of zelfs een nieuw pand aan te kopen of te huren).

alleen onmogelijk om achteraf vast te stellen dat de verkopen doeltreffend zijn, maar wijst mogelijk ook op het ontbreken van heldere keuzes en duidelijke kaders.

Gezien het financieel en maatschappelijk belang van verkopen van vastgoed roept dit de vraag op waarom deze verwachtingen dan toch soms ontbreken? In deze analyse komt deze vraag aan de orde aan de hand van drie invalshoeken: de grens tussen uitvoering en beleid, het belang van kennis over het vastgoedbezit en de houdbaarheid van genomen besluiten.

3.1 De grens tussen uitvoering en beleid

De uitvoering van verkopen van vastgoed is de verantwoordelijkheid van het bestuur en de ambtelijke organisatie. Daarentegen moeten de verkopen wel binnen de door de stadsdeelraden vastgestelde (financiële en beleidsmatige) kaders passen. Maar waar houdt het stellen van kaders op en begint het bemoeien met de uitvoering?

Sommige keuzes zijn ogenschijnlijk een uitvoeringskwestie maar kunnen ook als een beleidskeuze worden opgevat. De keuze om panden in verhuurde staat te verkopen kan, bijvoorbeeld, een dusdanig materieel financieel effect op de verkoopopbrengst hebben dat stadsdeelraden betrokken willen zijn bij deze keuze. Tegelijkertijd kan er ook bewust voor worden gekozen het bestuur (en de ambtelijke organisatie) de vrijheid te geven om dit soort keuzes zelfstandig te maken en hierover achteraf verantwoording af te laten leggen.

Het is in ieder geval belangrijk dat voorafgaand aan de uitvoering van de verkoop de spelregels voldoende duidelijk zijn. Dit betekent dat helder moet zijn binnen welke beleidsmatige en financiële kaders de verkoop uitgevoerd mag worden. Dit vereist allereerst dat er afspraken zijn tussen de stadsdeelraad en het bestuur over de betrokkenheid van de stadsdeelraad: op welke manier en wanneer kan de stadsdeelraad deze beleidsmatige en financiële kaders stellen?

Aanbeveling 1: maak afspraken over de betrokkenheid van de stadsdeelraad bij verkopen
De betrokkenheid van de stadsdeelraad bij verkopen van vastgoed kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Zo kan afgesproken worden dat de stadsdeelraad per individuele verkoop kaders stelt voor de uitvoering van de verkoop, maar het is ook voorstelbaar dat deze kaders worden gesteld voor een hele groep van verkopen (bijvoorbeeld woningen).

Beleidsmatige en financiële kaders staan niet op zich: hieraan gaat het maken van keuzes vooraf. Kiezen impliceert dat verschillende alternatieven worden afgewogen. Hiervoor is het niet alleen belangrijk dat er alternatieven worden voorgelegd, maar dat ook de financiële consequenties van keuzes in beeld zijn gebracht. Uit het onderzoek naar afgeronde verkopen blijkt dat dit niet altijd vanzelfsprekend is. Zeker bij onomkeerbare en financieel omvangrijke transacties zoals de verkopen van vastgoed kan eigenlijk geen sprake zijn van het voorleggen van een keuze zonder dat de alternatieven financieel zijn doorgerekend.

Aanbeveling 2: leg (financiële) analyses van alternatieven voor aan de stadsdeelraad
Bij elke verkoop speelt tenminste één alternatief: niet verkopen. Dit betekent dat tenminste moet worden doorgerekend wat de consequentie is van het aanhouden van het vastgoed. Daarnaast komt het vaak voor dat niet uitsluitend de hoogst mogelijke prijs wordt nagestreefd, maar dat er ook nog andere doelstellingen zijn. Dit maakt het noodzakelijk om duidelijk in beeld te brengen wat de (mogelijke) kosten zijn van het nastreven van dergelijke bijkomende doelstellingen (zoals bijvoorbeeld het behoud van een maatschappelijke functie). Hiervoor moeten zowel de financiële consequenties worden gepresenteerd van verkoop waarbij rekening is gehouden met overige doelstellingen ten opzichte van de hoogst mogelijke verkoopopbrengst.

Het is aan de stadsdeelraad en het bestuur om te bepalen hoeveel vrijheid bij de uitvoering van de verkopen wordt gegeven. Ongeacht de mate waarin de stadsdeelraad betrokken wil zijn moeten de gemaakte keuzes ook daadwerkelijk als kaders voor de uitvoering van de verkoop dienen: het moet duidelijk zijn welke vrijheid het bestuur en de ambtelijke organisatie krijgen. Dit betekent dat in ieder geval duidelijk moet zijn wat er binnen welke financiële bandbreedte mag worden verkocht.

Aanbeveling 3: leg vooraf duidelijk vast wat van verkopen wordt verwacht
De beleidsmatige en financiële kaders voor verkopen van vastgoed kunnen op verschillende manieren worden vastgelegd. Dit kan bijvoorbeeld in afzonderlijke besluiten of in een vastgoedbeleidsplan. Om te voorkomen dat de onderhandelingspositie van de stadsdelen nadeel ondervindt van openbaarmaking van financiële bandbreedtes kan er voor worden gekozen dergelijke verwachtingen vertrouwelijk te houden.

3.2 Het belang van kennis over het vastgoedbezit

Het verkopen van vastgoed is een strategische keuze waarbij vooraf verschillende complexe inschattingen moeten worden gemaakt. Het gaat namelijk niet alleen om de vraag of een pand *op dit moment* past binnen de ambities en plannen van het stadsdeel, maar ook of dit *in de toekomst* het geval is. Dit vereist inschattingen van toekomstige ontwikkelingen op verschillende velden: financieel, maar ook beleidsmatig. Dergelijke inschattingen zijn vooral erg moeilijk uit te voeren als goede kennis over het vastgoedbezit (nog) niet aanwezig is.

Dit onderstreept het belang van een vastgoedadministratie waarin relevantie informatie over het vastgoedbezit eenvoudig te raadplegen en analyseren is. In hun reactie op de tussenrapportage onderschrijven de stadsdelen ook dit belang. Tegelijkertijd waren vier stadsdelen (West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost) nog bezig hun vastgoedadministratie op orde te brengen. Totdat de vastgoedadministraties op orde zijn gebracht en betrouwbare en relevante informatie eenvoudig kunnen opleveren zijn de mogelijkheden voor complexe analyses beperkt. Om deze reden bevelen wij aan om totdat de vastgoedadministraties op orde zijn terughoudend te zijn met plannen voor het verkopen van vastgoed.

Aanbeveling 4: wees terughoudend met verkoopplannen tot vastgoedadministraties op orde zijn
In de tussenrapportage signaleerden wij dat vier stadsdelen (West, Nieuw West, Zuid en Zuidoost) hun vastgoedadministratie op orde aan het brengen zijn. Voor een goede analyse van het vastgoedbezit en het onderbouwen van verkoopbeslissingen is het belangrijk dat de vastgoedadministratie betrouwbare informatie kan leveren voor het inschatten van het toekomstige financiële en beleidsmatige potentieel van het vastgoedbezit. Totdat deze stadsdelen aangeven de vastgoedadministraties op orde te hebben gebracht kan nog niet worden uitgesloten dat de vastgoedadministraties hierover foutieve of onvolledige informatie levert.

3.3 Houdbaarheid van genomen besluiten

Tot slot valt het op dat in sommige gevallen niet meer te achterhalen was of en zo ja, welke verwachtingen er vooraf waren voor het te bereiken resultaat met de verkoop. Het verkopen van vastgoed vergt vaak een lange tijd. Vaak zijn er enkele jaren nodig om een verkoop af te ronden, in enkele gevallen nog langer. Dergelijke lange doorlooptijden illustreren het belang dat goed wordt vastgelegd wat er van de verkopen wordt verwacht. Een organisatie is namelijk zonder vastlegging erg kort van memorie. Het roept ook een andere vraag op: hoe actueel zijn de oorspronkelijke uitgangspunten voor de verkoop nog?

Tussen het nemen van een besluit tot verkoop en het daadwerkelijk uitvoeren van de verkoop kan de nodige tijd verlopen. In deze tijd kunnen zich veel veranderingen voordoen zoals, bijvoorbeeld, ontwikkelingen op de vastgoedmarkt of aanverwante beleidsterreinen, maar ook de politieke prioriteiten kunnen veranderen. Dit laatste kan met name het geval zijn als in de tussentijd een nieuwe bestuursperiode is aangebroken. In dit licht is het goed om te denken over de houdbaarheidsdatum van genomen besluiten tot verkoop van vastgoed.

Aanbeveling 5: geef bij besluiten tot verkoop ook een houdbaarheidsdatum aan het besluit
Stel in elk besluit tot verkoop een datum (of periode) vast waarna het besluit opnieuw aan de stadsdeelraad moet worden voorgelegd. Dit is een moment waarop van de lopende (maar nog niet afgeronde) verkoop kan worden beoordeeld of de gemaakte keuzes en daarbij gehanteerde uitgangspunten nog actueel zijn. Een beoordeling van de uitgangspunten van reeds genomen besluiten kan natuurlijk ook eerder aan de orde komen dan bij het verstrijken van de houdbaarheidsdatum. Een geschikt moment is bijvoorbeeld een herijking van het vastgoedbeleid of een integrale analyse van de vastgoedportefeuille.

4 Bestuurlijke reactie en nawoord

De rekenkamer heeft het concept van dit rapport op 16 april 2012 voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid. Dit ging vergezeld met het verzoek uiterlijk voor 8 mei 2012 te reageren op de conclusies en aanbevelingen. Het dagelijks bestuur heeft in verband met het meireces een week langer gekregen. Op 3 mei ontving de rekenkamer de bestuurlijke reactie van het Dagelijks Bestuur.

Hierna volgt de tekst van de bestuurlijke reactie en vervolgens het nawoord van de rekenkamer.

4.1 Bestuurlijke reactie

Wij danken u voor uw heldere bevindingen en het verwerken van het merendeel van onze ambtelijke reacties van 26 maart 2012 op het rapport. In deze brief wordt de reactie van het dagelijks bestuur verwoord.

In het concept onderzoeksrapport *Verkopen van vastgoed* van 17 april 2012, is in de tabel 2.9 op pagina 41 bij het pand Koninginneweg 1 de renteopbrengst van € 39.920,65 niet toegevoegd aan de verkoopopbrengst van € 10.951.636,-. In de rest van het rapport is dit wel toegevoegd. Wij vragen u dit te corrigeren en de renteopbrengst in deze tabel ook toe te voegen.

In het concept bestuurlijk rapport *Verkopen van vastgoed* stadsdeel Zuid april 2012, staan op pagina 4 door u een vijftal aanbevelingen opgetekend. Wij kunnen ons in algemene zin vinden in de aanbevelingen. Het verkopen van vastgoed is een bevoegdheid van het dagelijks bestuur. Door vaststelling van begrotingen en beleidsdocumenten als de 'Beleidsnota Vastgoed' worden voornemens van het dagelijks bestuur ten aanzien van verkoop van vastgoed door de stadsdeelraad vastgelegd. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid laat zich in algemene zin dan ook leiden door de vijf door de Rekenkamer genoemde aanbevelingen ten aanzien van verkoop van vastgoed.

4.2 Nawoord rekenkamer

De rekenkamer dankt het dagelijks bestuur voor zijn reactie en constateert dat het DB zich in algemene zin kan vinden in de aanbevelingen.

De rekenkamer vindt het jammer dat in de reactie niet duidelijk wordt gemaakt hoe de aanbevelingen worden uitgevoerd. De rekenkamer adviseert de stadsdeelraad om bij het DB expliciet aan te dringen op een concrete invulling van de aanbevelingen

Hoewel het DB aangeeft zich in algemene zin te laten leiden door de vijf genoemde aanbevelingen, geeft het bestuur ook aan dat het verkopen van vastgoed een

bevoegdheid is van het DB. Ook de DB's van de andere stadsdelen zetten meer of minder expliciet vraagtekens bij de suggesties van de rekenkamer om de deelraad meer bij de verkoop te betrekken. Daarom hierover nog een aantal algemene opmerkingen.

Natuurlijk ligt de formele bevoegdheid tot verkoop bij het dagelijks bestuur, zoals wij ook in ons rapport hebben gemeld. Met het verwijzen naar de wettelijke taak van het bestuur is zeker niet het laatste woord gezegd. De raad heeft een kaderstellende en controlerende rol. De raad moet daarom de gelegenheid krijgen om kaders te stellen voor de verkoop en moet kunnen controleren of aan de kaders is voldaan. Het bestuur heeft daartoe een actieve informatieplicht. Het bestuur moet zich altijd afvragen of het niet toch zinvol is om de raad extra te informeren zowel voor als na een verkoop. Verschafte informatie voor een verkoop kan voor de raad een reden zijn om kanttekeningen te plaatsen en daarmee nadere kaders te formuleren.

In de praktijk is het vaak lastig om vast te stellen waar kaderstelling en controle eindigen en de bemoeienis met de uitvoering begint. Als de kaders voor verkoop heel algemeen zijn wordt de kaderstellende rol van de raad ondermijnd en als de kaders te gedetailleerd worden dan gaat de raad op de stoel van het bestuur zitten. Onze aanbevelingen hebben vooral tot doel om de gewenste interactie tussen raad en bestuur bij verkoop van vastgoed op een praktische manier vorm te geven. In die zin passen ze bij de algemene suggestie die wel wordt gegeven aan het bestuur om de actieve informatieplicht praktisch vorm te geven: samen met de raad criteria opstellen op basis waarvan wordt besloten waarover de raad *in ieder geval* wordt geïnformeerd.

Bijlage 1 - Onderzochte verkoop stadsdeel Zuid

Koninginneweg 1 (Zuid)

Wat heeft het stadsdeel verkocht?
Stadsdeel Zuid heeft in 2011 het oude stadsdeelkantoor 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.[10] Toen het ziekenhuis ophield te bestaan heeft het stadsdeel in de jaren negentig twee vleugels in gebruik genomen als stadsdeelkantoor. [11] Bijzonder is dat het pand niet volledig eigendom was van het stadsdeel, slechts voor 2/3de 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 1.000m2.[12] De WOZ-waarde van het pand bedroeg ruim € 12,0 miljoen.[13] Wél was er sprake van achterstallig onderhoud.

Koninginneweg 1

[10] Het pand aan de Koninginneweg heeft tussen 1884 en 1986 dienst gedaan als Lutherse Diakonessen Ziekenhuis.

[11] Website Lindengroep, geraadpleegd via http://www.lindengroep.nl/amsterdam-koninginneweg-1-van-eeghenstraat/ op 10 november 2011.

[12] Akte uitgifte in erfpacht, p.2.

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

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.[14] 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.[15]

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.[16]

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).[17] In de onderliggende financiële analyse is rekening gehouden met een verwachte opbrengst van de verkoop van de Koninginneweg van € 18,7 miljoen eind 2009.[18] Hierbij werd opgemerkt dat dit bedrag nog moest worden geactualiseerd aan de hand van een taxatie.[19] In de zomer van 2008 was het pand echter al getaxeerd op bijna € 15 miljoen.[20] Dit impliceert dat het plan voor de nieuwe tijdelijke huisvesting al een tekort kende.[21]

---

[14] Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, 2008.

[15] Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, 2008, p.5.

[16] 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.

[17] 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.

[18] De verkoopopbrengst van € 18,7 miljoen (verminderd met de boekwaarde) vormt de dekking voor de bouw van het nieuwe (definitieve) stadsdeelkantoor. 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 stadsdeelkantoor, augustus 2008).

[19] Financiële bijlage bij Detailstudie huisvesting tot ingebruikname nieuw stadsdeelkantoor, augustus 2008, noot 4.

[20] Keuzenotitie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010, p.3.

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

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.[22]

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.[23] 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.[24]

In mei 2010 fuseerde stadsdeel Oud Zuid met stadsdeel Zuideramstel. Beide stadsdelen wilden zich na de fusie vestigen in het (nieuwe) stadsdeelkantoor 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 ruimte moest ontruimen. [25]
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.[26]

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.[27] 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. [28] Om deze reden besloot het dagelijks bestuur op 26 oktober 2010 om te starten met gesprekken met de

---

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

[23] 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).

[24] Keuzenotitie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010, p.3.

[25] Door te onderhandelen met de huurder kon het stadsdeel langer verblijven in het pand.

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

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

[28] Voordracht Erfpachtuitgifte Koninginneweg 1 aan dagelijks bestuur, 10 mei 2011.

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).[29] De consequentie daarvan was dat het stadsdeel het pand niet openbaar heeft verkocht en andere aanvragen van externe partijen tot onderhandeling heeft afgewezen.[30] Op 11 november is de raadscommissie Dienstverlening, Financiën en Veiligheid in een besloten vergadering geïnformeerd over het besluit.[31]

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.[32] 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.

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.[33] Aan de erfpachtuitgifte zijn geen bijzondere bepalingen verbonden. Volgens het stadsdeel is de koopsom een reële marktwaarde voor het pand.[34] 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.[35]

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.

---

[29] Keuzenotitie opties zijvleugel pand Koninginneweg 1, 11 oktober 2010, p.5.

[30] Voordracht Erfpachtuitgifte Koninginneweg 1 aan dagelijks bestuur, 10 mei 2011.

[31] Notulen besloten vergadering raadscommissie Dienstverlening, Financiën en Veiligheid, d.d. 11 november 2010.

[32] Voordracht Erfpachtuitgifte Koninginneweg 1 aan dagelijks bestuur, 10 mei 2011.

[33] 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.

[34] Email stadsdeel, 26 september 2011.

[35] Brief stadsdeelsecretaris Zuid, 6 december 2011.

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) stadsdeelkantoor 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.[36] 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.

Tabel B1.1 - 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

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

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.[37] De WOZ-waarde van het pand was bepaald op €1.220.500.[38] De staat van onderhoud was redelijk.[39] Bijzonder is dat de woning de status van (gemeentelijk) monument heeft.[40] Het exploitatiesaldo van het pand was in 2007 negatief.[41]

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.[42] Onderdeel van dit besluit is de keuze om te wachten met verkoop totdat het pand vrij is van huur.[43]

[37] 13 are en 28 centiare. Bron: kadastraal bericht object opgevraagd 14 september 2011.

[38] Aan-verkoop.xls.

[39] Taxatie OGA (6 februari 2006) en makelaar (26 januari 2006).

[40] Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008.

[41] Interview, 21 december 2011.

[42] Stadsdeel Rivierenbuurt is in 1998 opgegaan in stadsdeel Zuideramstel.

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

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.[44] 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.[45] Het is niet bekend of de verkoop van het pand dit tekort geheel moest dekken.[46] Een expliciete financiële doelstelling voor de verkoop ontbreekt hierdoor.

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.[47] 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.[48]

In 2008 vertrok de tijdelijke huurder uit het pand. Vervolgens is de woning in 2008 opnieuw door de makelaar getaxeerd voor € 999.000.[49] 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.[50]

---

[44] 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).

[45] Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008.

[46] Email stadsdeel, 22 november 2011.

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

[48] 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.

[49] Bijgestelde waardebepaling,5 mei 2008.

[50] Besluit DB Zuideramstel, 24 juni 2008.

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.[51] 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*.[52]

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

Tabel B1.2 - 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

[51] Dit bedrag bestaat uit een opstalwaarde van € 591.607 en een erfpachtcanon van € 628.895.

[52] Raadsvoorstel Zuideramstel, 2 juni 2009.

ONDERZOEKSRAPPORT

Verkopen van vastgoed

juni 2012

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

Bijlage 2 - Inhoudsopgave van het onderzoeksrapport

1 Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Afbakening en onderzoeksvraag
1.3 Aanpak
1.4 Leeswijzer

2 Doeltreffendheid van verkopen
2.1 Inleiding
2.2 Verkopen van vastgoed
2.2.1 Passeerdersgracht 21a en 21b (stadsdeel Centrum)
2.2.2 Tweede Laurierdwarsstraat 44 (stadsdeel Centrum)
2.2.3 Koninginneweg 1 (stadsdeel Zuid)
2.2.4 Amsteldijk 271 (stadsdeel Zuid)
2.2.5 Maatschappelijk vastgoed Indische Buurt (stadsdeel Oost)
2.2.6 Provincialeweg 1, 35 en 50 en Lange Stammerdijk 22 (stadsdeel Zuidoost)
2.3 Conclusie

3 Randvoorwaarden voor doeltreffende verkopen
3.1 Inleiding
3.2 Overwegingen bij verkoop
3.3 Inzichtelijk maken van gevolgen van keuzes
3.4 Conclusie

4 Toekomstige verkopen van vastgoed
4.1 Inleiding
4.2 Toekomstige verkopen van vastgoed
4.3 Werkwijze bij verkopen van vastgoed
4.3.1 Is er een vaste werkwijze bij de verkoop van vastgoed?
4.3.2 Onderdelen van de vaste werkwijze
4.3.3 Financiële onderbouwing besluit tot verkopen vastgoed
4.3.4 Betrokkenheid stadsdeelraad bij verkopen
4.4 Conclusie

Bijlage 1 – Geïnterviewde personen
Bijlage 2 – Geraadpleegde documenten

Het onderzoeksrapport kunt u downloaden/lezen op onze website
www.rekenkamer.amsterdam.nl

Rekenkamer Stadsdelen Amsterdam

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

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

ISBN 978-90-78166-81-8