

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Verkoop Maatschappelijk
Vastgoed Indische Buurt

Hoe gingen we te werk

Bijeenkomst 27 mei 2011
presentatie door Luc van Dijk en Marije Koudstaal

Inhoud

- Voorgeschiedenis
- Beleidsoverwegingen
- Financiële positie
- Convenant Indische Buurt
- Verschil in Wijken, keuze voor Indische Buurt
- Acties
- Waardebepaling
- Bestuurlijk Traject en Raadsbesluit
- Wat is verkocht aan wie: de corporaties
- Borging en borgingsovereenkomst
- Effectuering Raadsbesluit
- Uitdagingen in de praktijk

De Indische Buurt



De voorgeschiedenis

- Eerste serieuze verkenning 2005
- Aanleiding
 - financiële positie Stadsdeel
 - Convenant Indische Buurt
 - verschil in buurten/wijken




Beleidsoverwegingen

- Kapitaal vrij maken vanuit vastgoed
- Verantwoordelijkheid voor leefbare buurt delen
- Vastgoed is geen kernactiviteit
- Creëren win-win-win-situatie voor stadsdeel, corporaties en zorg/welzijnsinstellingen

Financiële win, bezuinigen en genereren van incidentele middelen
Sociale win, borgen huisvesting voor maatsch. act.
Procesmatige win, stimuleren vernieuwingsproces en synergie, kans voor de wijk

Financiële positie

- Groot deel stadsdeelgebied is nieuw (OHG en IJburg)
- Vertraging in uitkering stadsdeelfonds
- Hoge vaste (kapitaals)lasten, weinig ruimte voor nieuw beleid
- Vooruitzicht van IJburg II en Zeeburgereiland brengt nog groter belasting van begroting met zich mee



Convenant Indische Buurt

- In 2007 eerste convenant Indische Buurt met suggestie dat corporaties onroerend goed konden overnemen
- Extra geld houdt versterking van (beleids-) mogelijkheden voor de Indische Buurt in

Samen Indische Buurt 



Vershil in wijken: Keuze voor Indische Buurt

- Forse verschillen in samenstelling en leeftijd wijken, brengt andere behoeften met zich mee.
- Verschil in type vastgoed (leeftijd, onderhoud, rendement, gebruik)

- Duidelijk begrenst
- Sluit aan bij convenantsafspraken
- 'duur' vastgoed op termijn
- OG IB leent zich het beste voor verkoop



Acties I

- Taxatie alle panden door externe makelaars (2007);
- Informeren en overleggen met Centrale Stad en overige diensten (2007-2008);
- Ordenen en completeren eigen administratie;
- Samenstellen verkoopinformatie (2008-2009);
- Inschakelen externe deskundige (Fakton 2008);
- Onderhandelingen met corporaties en CS (2008-2009);
- Overeenstemming (ultimo 2009).

Acties II

- Aanleveren informatie
 - Huurcontracten per pand
 - Meerjarenbegroting onderhoud
 - Inzicht in betalingsgedrag
 - Gegevens exploitatie panden 2008
 - Kadastrale kaarten, kadastraal uittreksel (voor zover aanwezig)
 - Plattegronden van de panden (voor zover aanwezig)
- Nieuwe actuele waardebeoordeling* per pand
- Opmeting panden en inventarisatie achterstallig onderhoud door externe partij
- Opstellen FactSheet per pand



Waardebepaling

- De basis van de waardering is de indirecte opbrengstenmethode
- Waarderen van de toekomstige kasstromen (Huur; Onderhoud; Verzekeringen; Beheer; Belastingen)
- Waarderen tegen marktconforme huur en marktconform rendement, gegeven de bestemming en de beschikingsvrijheid van de nieuwe eigenaar

Overige relevante zaken:

- Voorbehoud voor onderhoudstoestand
- Beperkende factoren functie en gebruik van de panden vanuit borging

Bestuurlijk Traject

- Eerste aanzet tot Verkoopbeleid 2005; geen besluitvorming wel uitwerkingsopdracht;
- DB-besluit tot ordening en opschoning Vastgoedbestand (2006)
- Raadsbesluit nadere uitwerking voorbereiding Verkoop Vastgoed (2008)
- Raadsbesluit Verkoop (16-02-2010)

Raadsbesluit 16 februari 2010

- Veel inspraak door buurtbewoners en organisaties;
- Ludieke, succesvolle lobby door een van de gebruikers;
- Amendementen op besluit:
 - Verkoop aan stichting de Purperreiger (zittende huurder)
 - In overleg met corporaties alsnog aanbieden commerciële panden aan derden
 - Vastleggen starthuren voor de IJzeren Voorraad en Kunstenaarspanden in de borgingsovereenkomst

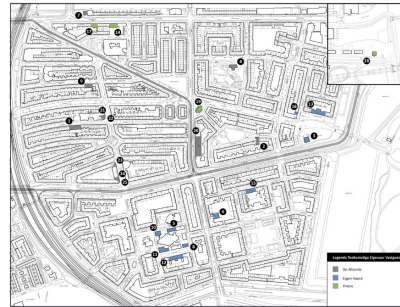
Wat is verkocht en aan wie?

- 26 panden
 - Maatschappelijk vastgoed
 - Scholen
 - Bedrijfspanden
 - Woningen
- Corporaties
 - Ymere
 - Eigen Haard
 - de Alliantie
- Zittende huurders (stichting)
- Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam

Woningbezit Corporaties



Te verkopen panden per corporatie



Borgingsovereenkomst I

- Corporaties borgen de beschikbaarheid van voldoende kwalitatieve en kwantitatieve gebouwen voor de gewenste sociale activiteiten in de Indische Buurt.
- IJzeren Voorraad (kern van maatschappelijk vastgoed) volledige borging
- Overig maatschappelijk vastgoed afspraken per activiteit over kwantiteit, prijs, kwaliteit en ligging
- Gebouwen worden geëxploiteerd conform gezamenlijke visie

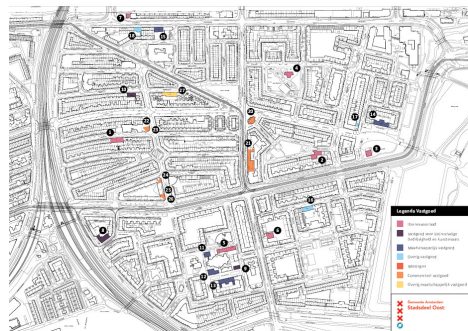
Borgingsovereenkomst II

- Instelling Programmaraad (werkwijze)
- Geschillenprocedure
- De borgingsovereenkomst is eeuwig durend tenzij
- Veranderingen/wijzigingen vinden alleen plaats op basis van consensus in de programmaraad.



Borging naar categorie

- IJzeren Voorraad: hart van zorg en welzijn
Wanneer een pand moet worden geborgd met een specifieke gebruiker en/of een lage huur
- Ateliers, ondernemingscentra
Borging 100% beschikbaar tegen verlaagde/maatschappelijke huur
- Community centers, brede scholen en kinderopvang
- Overig maatschappelijk vastgoed
Borging beschikbaarheid voldoende faciliteiten voor maatschappelijke activiteiten.
- Commercieel vastgoed
Geen borging



Effectuering Raadsbesluit

- Fusie tussen stadsdeel Zeeburg en Oost-Watergraafsmeer tot stadsdeel Oost
- Nieuw bestuur
- Bestuurlijke gevoeligheid
- Crisis: een andere werkelijkheid voor de corporaties
- Van een akkoord op hoofdlijnen naar de daadwerkelijke uitwerking in detail

Uitdagingen in de praktijk

- Tijd
- Uitwerking borgingsovereenkomst
- Publiekrechtelijk kader
- Privaatrechtelijk kader
- Erfpacht
- Splitsing, kavels, huurcontracten etc.
- Contact met bewoners

Ondertekeningsmoment



Samen Indische Buurt 