



Gemeente Amsterdam Gemeentelijk Vastgoed

Willemijn Verhoeven





Gemeentelijk Vastgoed

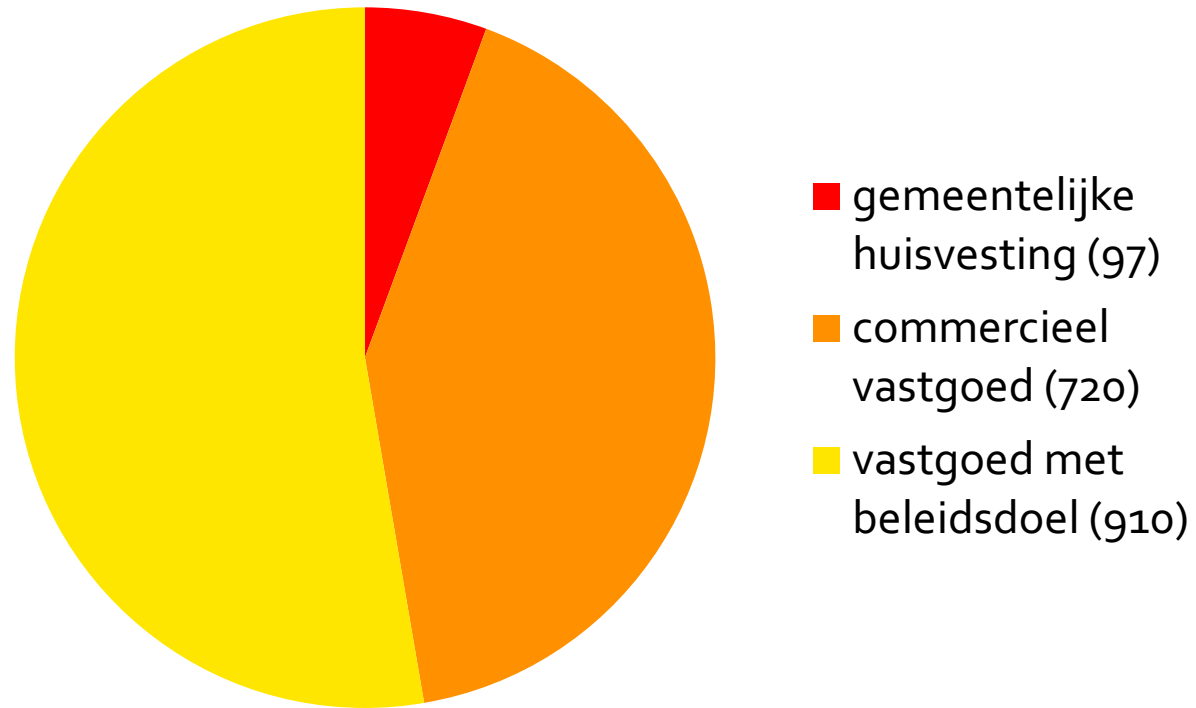
Sinds 19 maart 2014 nieuwe bestuurlijke verhoudingen.

Sinds 1 januari 2015 één vastgoedbedrijf.

ca.730 objecten met 1727 vhe's uit 20 organisaties
vrijwel al het gemeentelijke vastgoed: onderwijs- en sportgebouwen
en parkeergarages komen mogelijk later over
ca. 120 fte



Samenstelling portefeuille (in vhe's)





Spelregels Gemeentelijk Vastgoed

Concept maart 2015

- Alle bezit is tijdelijk, maar er zijn altijd kroonjuwelen.
- De kosten voor het hebben van vastgoed worden inzichtelijk gemaakt: geen verborgen subsidiering via het vastgoed.
- Gemeentelijk Vastgoed ontvangt minimaal de kostprijs.
- Commercieel vastgoed wordt marktconform verhuurd.
- Maatschappelijk vastgoed kent minimaal een kostendeckende huurprijs. Bij te hoge kostprijs betaalt beleidsafdeling het verschil met de haalbare huur.
- Verkoopopgave van € 250 miljoen (2014-2018).



De Amsterdamse kostprijs

Op pandniveau kostendekkend voor Gemeentelijk Vastgoed vanaf jaar één.

Optelsom van:

- kapitaallasten
- planmatig onderhoud (incl. BTW) (€20/m²)
- dagelijks onderhoud (€ 8/m²)
- belastingen (€ 3 /m²)
- verzekeringen (0,25% WOZ)
- beheer (€ 8/m²)
- dubieuze debiteuren (1,7%)
- leegstand (5%)



Eerste ervaringen

- Analyse van 65 te vernieuwen contracten eerste half jaar 2015
 - gemiddelde kostprijs ca. € 85 per m²
 - uitschieters boven kostprijs op casusspreekuur
 - nader onderzoek naar o.a. broedplaatsen en ateliers
- Wordt een huurverlaging ingevoerd?
- Hoe wordt omgegaan met subsidievoorwaarden die een bepaald huurniveau vereisen?
- Huidige methodiek levert bij (ver)nieuwbouw (te) hoge kostprijzen op.
 - Lineaire vs annuitaire benadering?
 - Langere beschouwingstermijn?