

BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

**Meebewegen met en
afstoten van vastgoed**

Netwerk Makelen en Schakelen

15 oktober 2020



Programma vandaag

10.30 uur Welkom en introductie

10.35 uur Gesprek over actualiteiten

11.00 uur De afstootopgave in Nijmegen – Frank Faassen

11.30 uur De verkoopopgave van Amsterdam – Alex Dekker

11.45 uur Afronding



Gevolgen van corona

Wat zien jullie in het ruimtegebruik veranderen door



Gevolgen van corona (enquête)

- Meer aandacht voor ventilatie
- Meer ramen die open kunnen
- Lagere bezetting

Exploitatie onder druk



Huur in tijden van corona (enquête)

Huurinkomsten korte termijn

- Geen gevolgen – 10 %
- Uitstel van betaling – > 75 %
- Huurkorting gesubsidieerde instellingen – > 50%
- Huurkorting niet gesubsidieerde instellingen – 25%

Gemiste huurinkomsten; grote verschillen tussen gemeenten

- Absolute bedragen: € 50.000 tot € 9 miljoen gemiste inkomsten
- Percentage van de totale huur dat gemist wordt: 0 procent tot 50 procent

Leidt tot bezuinigingen en vertraging in duurzaamheidsambities

Maar ook in lagere huur en meer subsidie

Rapport Raad leefomgeving

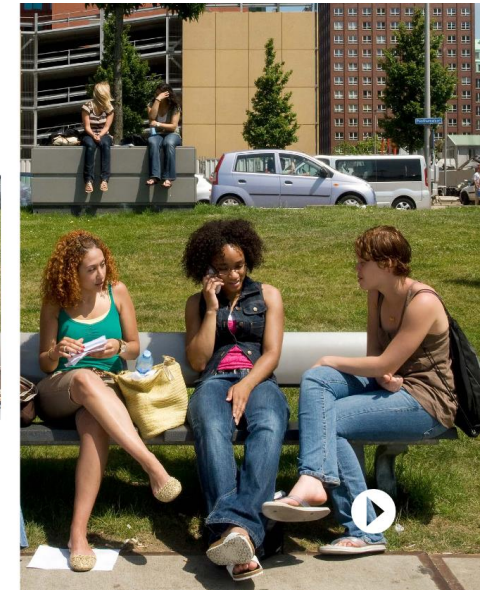
- Bepaalde mensen worden uit de stad gedrukt
- Maatschappelijk vastgoed wordt voor hoge prijs verkocht of verhuurd
- Te weinig ook voor mensen die het niet kunnen betalen

TOEGANG TOT DE STAD

HOE PUBLIEKE VOORZIENINGEN,
WONEN EN VERVOER DE SLEUTEL
VOOR BURGERS VORMEN

SEPTEMBER 2020

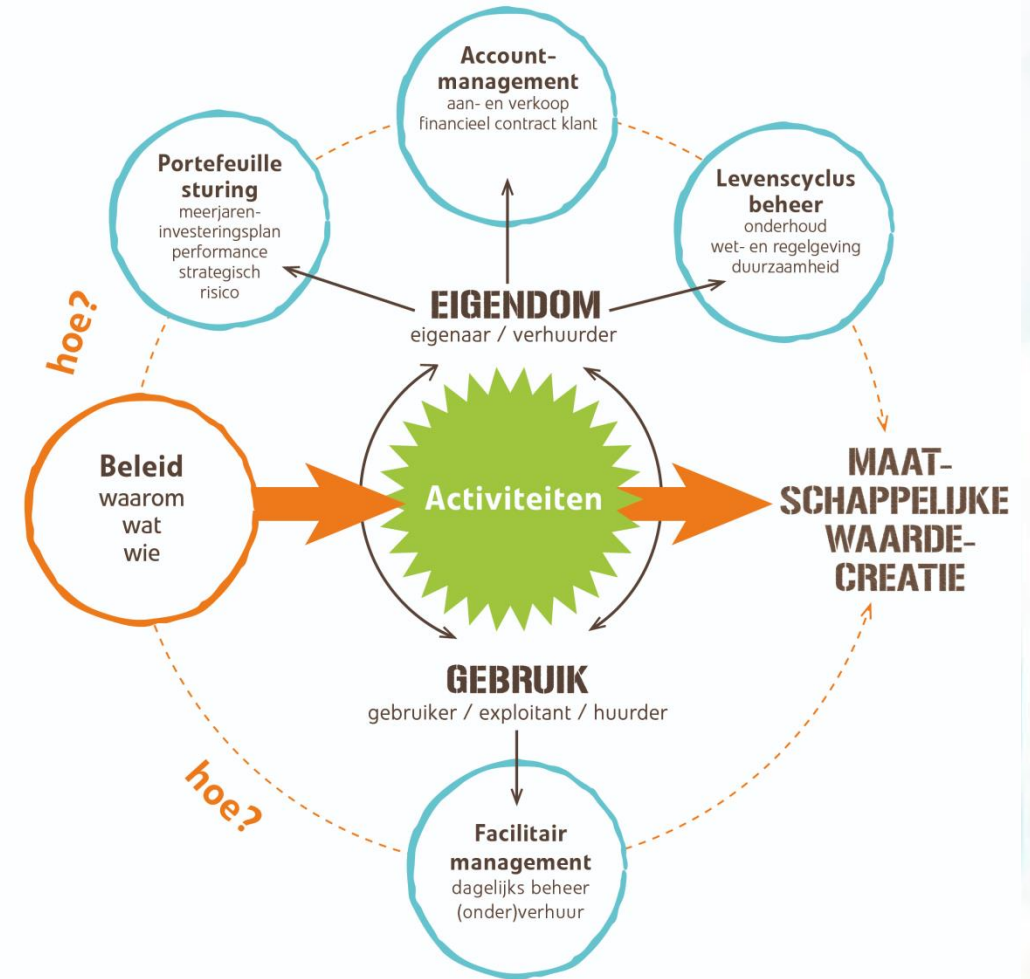
Rli
Raad
voor de leefomgeving
en infrastructuur



Rol en plek in de organisatie

Geef aan waar jij in dit schema zit
Zit je bij vastgoed, beleid of elders?

Geef ook aan wie je 2 belangrijkste
relaties zijn om je werk goed te kunnen
doen.



De opgave in Nijmegen

De verkoopopgave of terug naar de kernportefeuille.

Frank Faassen & Frances Vermeulen



De opgave in Nijmegen

- Toelichting opgave
- Aanpak
- Laatste ontwikkelingen
- Vragen en gesprek



De opgave in Nijmegen

- Verkoopopgave ingegeven door: Kadernota vastgoedbeleid
- Strategielabel
- Supplement op de kadernota vastgoedbeleid



De opgave in Nijmegen

- Opdracht
- Makelpunt versus Kadernota
- Status Makelpunt



De opgave in Nijmegen

- Site Makelpunt
- Laatste ontwikkelingen
- Uitdaging



Versterking van de makelaarsrol

- Reflectie op het gesprek
- Aanscherpen rol
- Extra in tijden van corona





**Gemeente
Amsterdam**

Verkoop van Gemeentelijk Vastgoed

Alex Dekker MRE MRICS

15 oktober 2020

Bouwstenen voor sociaal



AGENDA

1. Gemeentelijk Vastgoed
2. Bestuurlijke verkoopopdracht
3. Ronde 1: binnen de gemeente
4. Ronde 2: op de markt
5. Bijzonder vastgoed
6. Resultaten / lessons learned
7. Impact Corona

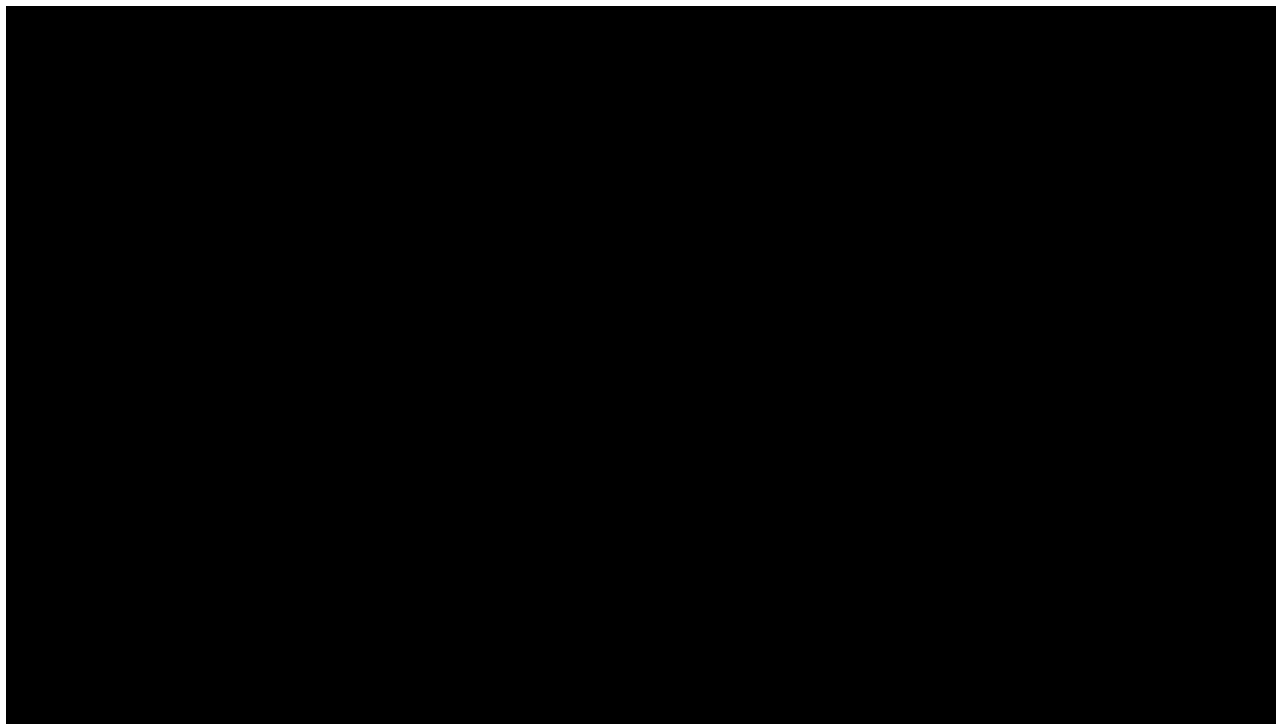




AGENDA

Maar eerst..... Een filmpje!

<https://youtu.be/NrWwAP7BwIM>





1. GEMEENTELIJK VASTGOED

- Centrale gemeentelijke vastgoedorganisatie van Amsterdam
- Ca. 1.500 objecten / 3.500 verhuurbare eenheden
- WOZ-waarde ca. € 1,5 miljard
- Stroom kosten/opbrengsten ca. € 120 miljoen per jaar
- 130 fte



2. BESTUURLIJKE OPDRACHT

- **Stedelijke Vastgoedstrategie 2014**

1. Gemeentelijk vastgoed is er alleen voor gemeentelijk beleid (o.a. zorg, onderwijs, sport, kunst & cultuur)

2. Geen subsidie meer via het vastgoed

(beleidsmatig vastgoed dient ten minste kostprijsdekkend te worden verhuurd)

3. Niet beleidsmatig vastgoed kan in principe worden verkocht

(gemeente wil geen vastgoedbelegger zijn)



2. BESTUURLIJKE OPDRACHT

- **Uitwerking vastgoedstrategie, verkoop gemeentelijk vastgoed**
- Transparant Openbaar Marktconform (TOM)
- Huurders hebben in principe geen eerste recht van koop
- Kopers worden uitgebreid geïnformeerd
- Zo min mogelijk beperkingen/voorwaarden/uitzonderingen
- Verkoop is maatwerk op pandniveau
- Waarborgen integriteit: Bibob-screening + bestuurlijk besluit
- Waarborgen integriteit: kettingbeding screening voor 1012, horeca en detailhandel

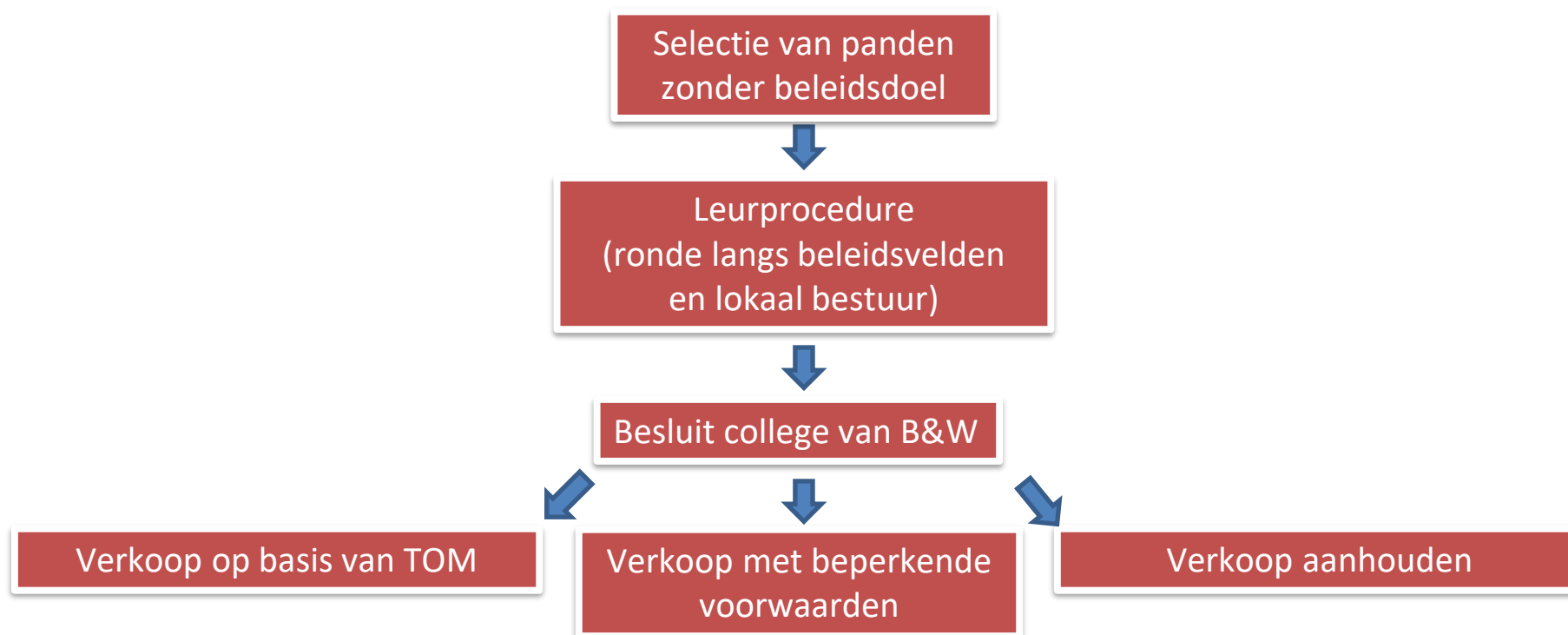
En.... Verkoop = Uitgifte in erfpacht





3. RONDE 1: binnen de gemeente

Selectie van panden, welke wel en welke niet?





4. Ronde 2: op de markt





4. RONDE 2: op de markt

- Voorbeeld TOM, Nieuwe Herengracht 95
- Onverhuurd kantoor, ca. 1.360 m² vvo
- Monumentaal vastgoed
- In het Centrum aan de grachten
- Geen beperkende voorwaarden
- Koopsom: € 6.000.000,- k.k.





4. RONDE 2: op de markt

- Voorbeeld: Beethovenstraat 170
 - Verhuurde kantoorruimte
 - Marktconform verhuurd
 - Geen beperkende voorwaarden
 - Maar, op een brug....

Advies: NIET VERKOPEN





4. RONDE 2: op de markt

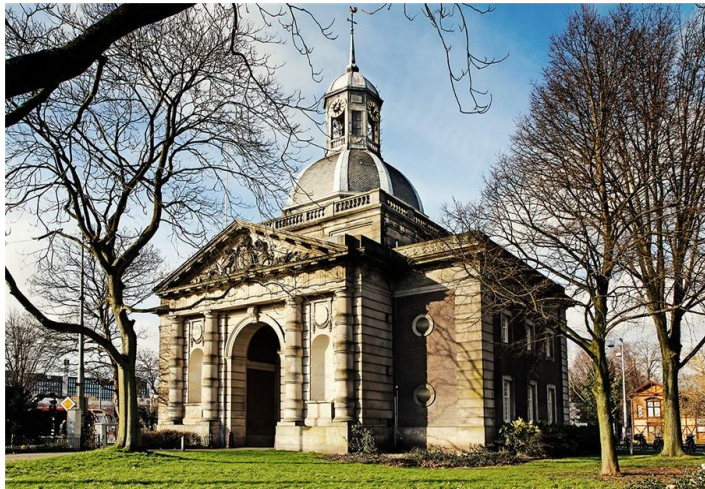
- Voorbeeld: Groenburgwal 42
- Verhuurde bijeenkomstruimte
- Huurovereenkomst voor 50 jaar
- Huurprijs € 0,45 per jaar (1 gulden)
- Wordt niet geïndexeerd

Advies: NIET TOM VERKOPEN





5. Bijzonder Vastgoed: monumentaal vastgoed





5. Bijzonder Vastgoed: winkels en horeca





5. Bijzonder Vastgoed: woningen





6. Resultaten en Lessons Learned

Resultaten 2016 – 2020

- 150 - 200 objecten verkocht
- Winkels, kantoren, horeca, woningen, transformatieprojecten
- 80 - 90% is boven de vraagprijs verkocht
- Bruto opbrengst ca. € 175 miljoen



6. Resultaten en Lessons Learned

Tips

- Informeren en controleren externe makelaars
- Monumentale en bijzondere panden naar erfgoedorganisaties en andere partners van de gemeente
- Consequent handelen (precedentwerking voorkomen)
- Bestuurlijke dekking!



7. Impact Corona

Impact Corona

- Taakstelling 2020 niet gehaald
- 75% van de verkopen schuiven door naar 2021
- Begrotingstekort gemeente Amsterdam
- Onderzoek naar aanvullend verkoopprogramma



Vragen?



Alex Dekker MRE MRICS
a.dekker@amsterdam.nl

<https://www.linkedin.com/in/alex-dekker-amsterdam>

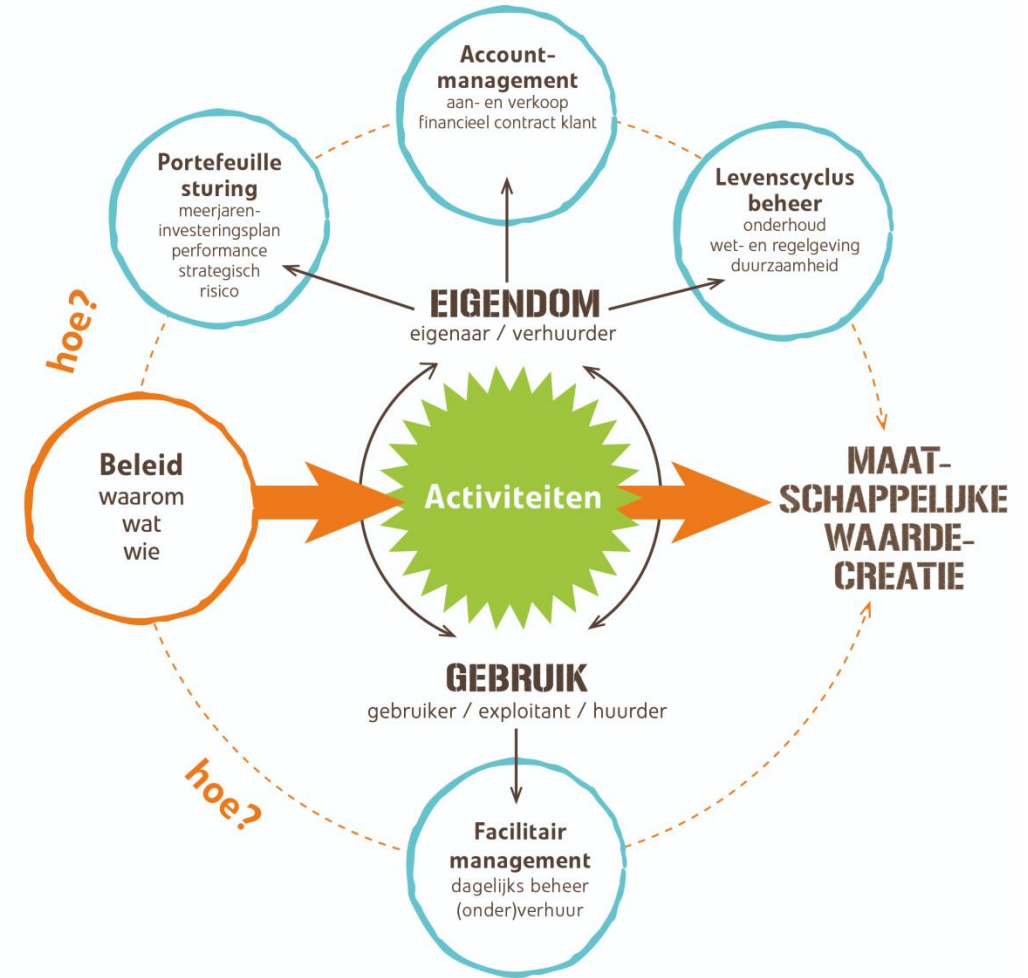
Aanscherpen rol

- Doel
- Verantwoordelijkheden
- Persoonlijke drive en kwaliteiten
- Opleiding
- Relevante netwerken



Beste plek in de organisatie

Wat is de beste plek in de organisatie om maatschappelijke waarde te kunnen creëren ?





Wat nemen we mee voor het vervolg?

- Voor jezelf
- Tips voor anderen



BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Bedankt en tot ziens op de
Maatschappelijke Vastgoeddag
3 december 2020

