



**Gemeente
Amsterdam**

Gemeentelijk Vastgoed

MANAGEMENTSAMENVATTING

Amsterdam bezit veel vastgoed in de stad. Gemeentelijk Vastgoed verhuurt dit vastgoed voor een maatschappelijk doel, zoals onderwijs, welzijn, kunst en cultuur en sport. Daarnaast zorgen wij voor gemeentelijke kantoren en werven voor de medewerkers van de gemeente. We bezitten ongeveer 1.000 panden. Denk bijvoorbeeld aan Paradiso, Carré, het stadhuis en de Westerkerkstoren, maar ook aan buurthuizen en kinderdagverblijven. Een aanzienlijk deel van ons vastgoed is monument en weerspiegelt de rijke geschiedenis van onze stad.

In het eerste deel van deze vastgoedstrategie formuleren we de strategische opgaven, ambities en aanpak voor het gemeentelijk vastgoed. In het tweede deel staat het beleidskader en financieel kader voor Gemeente Vastgoed. We hebben deze vastgoedstrategie opgesteld in nauwe samenwerking met de beleidsdirecties en de stadsdelen.

Strategische opgaven, ambities en aanpak

De stad groeit in 2030 naar ruim 1 miljoen inwoners. De betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk. Verduurzaming is noodzakelijk. We bezuinigen op ambtelijke huisvesting. Dit zijn belangrijke strategische opgaven waaraan Gemeentelijk Vastgoed een bijdrage levert. De ambities die hieruit voortvloeien maken we samen met andere directies en stadsdelen waar. Het gaat hierbij om het volgende:

1. Verantwoorde groei om bij te dragen aan de maatschappelijke opgave met voldoende gemeentelijk vastgoed. We willen ons vastgoed zo optimaal mogelijk gebruiken. Daarom sturen we op een effectief en efficiënt gebruik van onze panden. Dit doen we onder andere door leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen, te zorgen voor een zo hoog mogelijke bezettingsgraad, ambtelijke huisvesting multifunctioneel in te zetten en door vastgoed tijdelijk aan bijvoorbeeld buurtinitiatieven te verhuren. Dit kan alleen als we goed met onze huurders communiceren. We zetten onze vastgoedexpertise in voor nieuwbouw en verwerving van nieuw maatschappelijk vastgoed. We willen voldoende vastgoed bezitten, zowel in stedelijke kernen als in masterplangebieden, zodat we kunnen voldoen aan de vraag als de markt er niet in voorziet.
2. Solidaire stad met betaalbaar maatschappelijk vastgoed, waarbij we op de kosten kunnen sturen. Door de nieuwe huurprijssystematiek voor gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijk doel kunnen we een lagere aanvangshuur rekenen dan voorheen. De gemeente verhuurt kostprijsdekkend of marktconform en verhuurt bij uitzondering onder de kostprijs. Gemeentelijk Vastgoed wil een goede verhuurder zijn door zoveel mogelijk maatwerk voor haar huurders te leveren.

3. Duurzame toekomst met duurzaam, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief gemeentelijk vastgoed. De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld door de bestaande vastgoedportefeuille te verduurzamen en circulair en klimaatadaptief te maken. Dit doen we door fors te investeren in verduurzaming.
4. Ontwikkeling ambtelijke huisvesting in de stad, met een toekomstbestendige vastgoedportefeuille, waarbij de voorkeur uitgaat naar vastgoed in eigendom. We werken toe naar de nieuwe werkomgeving voor hybride werken en maatschappelijk dubbelgebruik.

Maatschappelijke huurprijsystematiek en algemeenbelangbesluit

Het uitgangspunt van de huurprijsystematiek is om maatschappelijk vastgoed kostprijsdekkend te verhuren. Dit volgt uit de verplichtingen voor de gemeente op grond van de Wet markt en overheid. Bij wijze van uitzondering biedt die wet de mogelijkheid om te verhuren onder de kostprijs. In het algemeenbelangbesluit van de gemeente staat voor welk vastgoed een lagere dan kostprijsdekkende huur in rekening kan worden gebracht. De nieuwe huurprijsystematiek houdt in een kostprijsdekkende huur met een annuïtaire in plaats van een lineaire afschrijving. Daarnaast geldt een afschrijvingstermijn van het inbouwpakket (Installaties, tussenwanden, plafonds, et cetera.) van 20 in plaats van 15 jaar. De systematiek geldt alleen voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en voor nieuwe huurcontracten. Door deze systematiek worden de aanvangshuren in nieuwbouw en na renovatie lager dan voorheen en zorgen we voor beter betaalbare maatschappelijke voorzieningen.

Gemeentelijk Vastgoed

Gemeentelijk Vastgoed is verantwoordelijk voor de verhuur, het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. We leveren zoveel mogelijk maatwerk voor onze huurders. We investeren in kwaliteit en duurzaamheid van ons vastgoed. Gemeentelijk Vastgoed zorgt ook voor huisvesting van de gemeentelijk organisatie. We faciliteren de procedure voor vrijkomend gemeentelijk vastgoed, adviseren bij gemeentelijke nieuwbouwprojecten én zorgen voor het aankopen en huren van panden. De vastgoedportefeuille bestaat uit panden in gemeentelijk eigendom en gehuurde panden. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor professioneel beheer, vastgoedmanagement, vastgoedadviesing en financiële sturing. De komende jaren zal Gemeentelijk Vastgoed haar vastgoedexpertise vergroten en deze expertise meer gebruiken voor de stedelijke ontwikkeling.

Inhoud

Managementsamenvatting.....	2
Inleiding.....	6
1.1 Gemeentelijk Vastgoed.....	6
1.2 Samenwerking.....	7
1.3 Reikwijdte van de actualisatie van de vastgoedstrategie.....	7
2 Huidige vastgoedportefeuille.....	8
2.1 Inzicht in de vastgoedportefeuille.....	8
2.2 Groei van de vastgoedportefeuille.....	9
2.3 Maatschappelijk vastgoed aanbod in de stad.....	10
deel 1: opgaven, ambities en aanpak.....	11
3 Strategische opgaven en ambities.....	11
3.1 Verantwoorde groei.....	11
3.2 Solidaire stad met betaalbaar maatschappelijk vastgoed.....	12
3.3 Duurzame toekomst.....	12
3.4 Ontwikkeling ambtelijke huisvesting.....	13
4 Aanpak.....	14
4.1 Verbetering van de vastgoedportefeuille.....	14
4.2 Betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed.....	15
4.3 Goed verhuurderschap.....	15
4.4 Versnelling verduurzaming.....	16
4.5 Verwerven van maatschappelijk vastgoed.....	16
4.6 Toekomstbestendig beheer.....	17
4.7 Waardegestuurd verhuren.....	18
4.8 Strategie op de ambtelijke huisvesting.....	19
4.9 Vastgoedpositie in de stad.....	19
deel 2: beleids- en financieel kader.....	21
5 Beleidskader.....	21
5.1 Huurprijsystematiek.....	21
5.2 Algemeenbelangbesluit.....	22
5.3 Huurbeleid voor vastgoed zonder beleidsdoel.....	24
5.4 Huurbeleid voor gronden en waterpercelen.....	25
5.5 Vrijkomend gemeentelijk vastgoed.....	25
5.6 Leegstand en tijdelijk beheer.....	26
5.7 Erfstukkenbeleid.....	26
5.8 Huurindexering.....	27

5.9 Garantsstelling.....	27
5.10 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO).....	27
6 Financieel kader	29
6.1 Begrotingsontwikkeling Gemeentelijk Vastgoed	29
6.2 Investeringsportefolio vastgoedportefeuille	30
6.3 Economisch en maatschappelijke vastgoedwaarde	31
Bijlagen	33
1. Bijlage: formule kostprijsdekkende huur.....	33
2. Bijlage: gebruiksfuncties algemeenbelangbesluit	35
3. Bijlage: beleidsdoelen, wettelijke taken en bestuursopdrachten	36

INLEIDING

Door het bezit van vastgoed kan de gemeente Amsterdam huisvesting bieden aan partijen die een maatschappelijke bijdrage leveren aan de stad. Daarnaast gebruiken we gemeentelijk vastgoed voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De directie Gemeentelijk Vastgoed beheert zo'n 1.000 gebouwen. In deze vastgoedstrategie staan de strategische opgaven, ambities en aanpak voor het gemeentelijk vastgoed. De strategie is ook het beleidskader en financieel kader voor Gemeentelijk Vastgoed. We hebben de strategie opgesteld in nauwe samenwerking met beleidsdirecties en stadsdelen.

1.1 Gemeentelijk Vastgoed

Zoals gezegd heeft de gemeente ongeveer 1.000 panden in beheer met een oppervlakte van circa 1,3 miljoen m² en zo'n 2.000 grond- en waterpercelen met een oppervlakte van circa 7,3 miljoen m². Onze missie is "zorgdragen voor passende en betaalbare huisvesting van maatschappelijke voorzieningen in Amsterdam én het huisvesten van de gemeentelijke organisatie".

Voorheen was het gemeentelijk vastgoed in beheer bij de stadsdelen en beleidsdirecties. Sinds 2015 is het merendeel hiervan stapsgewijs overgebracht naar één beheerorganisatie en één kostensysteem met gestandaardiseerde huurcontracten. De komende jaren zal Gemeentelijk Vastgoed haar vastgoedexpertise vergroten en deze expertise meer gebruiken voor de stedelijke ontwikkeling.

Gemeentelijk Vastgoed is verantwoordelijk voor de verhuur, het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. We streven naar professioneel beheer, vastgoedmanagement, vastgoedadvisering en financiële sturing. We leveren daarbij zoveel mogelijk maatwerk voor onze huurders. We investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van ons vastgoed. Gemeentelijk Vastgoed faciliteert maatschappelijke voorzieningen zorgt voor huisvesting van de ambtelijke organisatie, verhuurt het vrijkomend gemeentelijk vastgoed, adviseert bij nieuwbouwprojecten én zorgt voor het aankopen en huren van panden. De vastgoedportefeuille bevat zowel panden in eigendom als gehuurde panden.

De maatschappelijke portefeuille neemt in omvang toe, vooral door de nieuwbouw en verwerving. Daarentegen krimpt de portefeuille voor de gemeentelijke huisvesting door de financiële taakstelling.

1.2 Samenwerking

Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor het aanbod. De beleidsdirecties, stadsdelen, de directie Maatschappelijke Voorzieningen en het Facilitair Bureau bepalen de vraag. Zij bepalen waarvoor we nieuwe verhuringen mogelijk maken. Maatschappelijke Voorzieningen is vaak verantwoordelijk voor de financiële dekking van nieuwe huisvesting. Samen zorgen we voor het aanbod van vastgoed en voor een betere bezettingsgraad van het vastgoed. Hiervoor moeten de vastgoedbeheerder, de beleidsdirectie en de huurder goed samenwerken. Door panden multifunctioneel te gebruiken kunnen maatschappelijke initiatieven goed samengaan met het hybride werken in de ambtelijke huisvesting.

De gemeente is in de stad maar één van de aanbieders van maatschappelijk vastgoed. Onze maatschappelijke partners, zoals woningbouwcorporaties, zorgaanbieders en commerciële partijen bieden ook maatschappelijk vastgoed aan. Door samen te werken kunnen we zorgen voor voldoende maatschappelijk vastgoed.

1.3 Reikwijdte van de actualisatie van de vastgoedstrategie

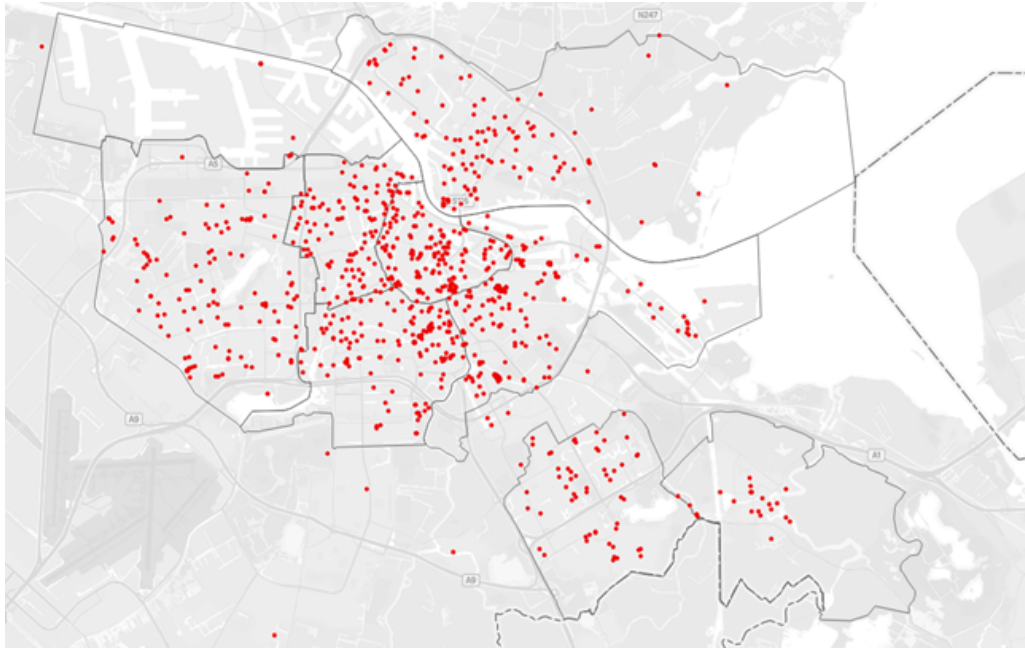
Deze vastgoedstrategie bestaat uit 2 delen. In deel 1 staan de strategische opgaven en de ambities voor het vastgoed én de aanpak van Gemeentelijk Vastgoed die daarbij hoort. In deel 2 staat het beleidskader en financiële kader voor Gemeentelijk Vastgoed. Op deze vastgoedstrategie volgt een uitwerking in een portefeuillestrategie.

De laatste stedelijke vastgoedstrategie dateert van januari 2014 met een uitwerking ervan in de spelregels van september 2015. De strategische uitgangspunten en spelregels zijn in deze vastgoedstrategie overgenomen, met de nuancering dat we niet langer enkel beleidsdoelen huisvesten. Verder is de vastgoedstrategie gewijzigd omdat we geen panden meer verkopen. We zullen de vastgoedstrategie eens in de 5 jaar aanpassen aan de verandering in het politieke landschap en aan de marktontwikkelingen.

2 Huidige vastgoedportefeuille

2.1 Inzicht in de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille¹ van Gemeentelijk Vastgoed is een grote, bijzondere, en zeer diverse portefeuille, die bestaat op dit moment uit 1.015 panden, 1.989 grondpercelen en 149 waterpercelen. Het grootste deel (78%) van de vastgoedportefeuille is in volledig eigendom van de gemeente Amsterdam. Een deel van de portefeuille bestaat uit appartementsrechten (die onderdeel uitmaken van een vve). Op onderstaande kaart staat de spreiding van de panden in beheer bij Gemeentelijk Vastgoed.



FIGUUR 1: SPREIDING GEBOUWEN

De vastgoedportefeuille is historisch gegroeid uit bezit van de stadsdelen en voormalige gemeentelijke diensten. De portefeuille is bijzonder gevarieerd. We beheren veel oude en monumentale panden en bijzondere objecten zoals kerktorens. Een klein deel van de panden is erfstuk (zie paragraaf 5.7). Dat zijn monumenten die niet verhuurd kunnen worden of vastgoed dat onder bepaalde voorwaarden eigendom van de gemeente is.

Op hoofdlijnen kunnen we de vastgoedportefeuille verdelen in 4 categorieën:

1. Huisvesting van maatschappelijke voorzieningen. Dit is huisvesting voor gemeentelijke beleidsdoelen zoals buurthuizen, kinderboerderijen, opvanglocaties,

¹ Peildatum 1 januari 2024

broedplaatsen, ateliers, musea, theaters, poppodia, bibliotheken, muziekscholen, zwembaden en sporthallen. Maar ook voor niet-beleidsdoelen, zoals kinderopvang, huisartsen en buurtinitiatieven.

2. Gemeentelijke (ambtelijke) huisvesting, zoals het stadhuis, (stadsdeel)kantoren en werven.
3. Vastgoed zonder beleidsdoel, zoals strategisch vastgoed voor de gebiedsontwikkeling, recognities², kantoren, kerktorens, woningen, tankstations, fietsenstallingen, brughuisjes, horeca (in combinatie met een beleidsfunctie) en parkeerplaatsen.
4. Grond en waterpercelen, zoals volkshuistuincomplexen, tuinen, akkerland en waterpercelen al dan niet met afmeervoorzieningen.

		AANTAL OBJECTEN	AANTAL EENHEDEN	M ² VVO	AANTAL PANDEN IN STADSDELEN							
					CENTRUM	OOST	ZUID	NIEUW WEST	NOORD	WEST	ZUID OOST	WEESP
AANTAL GEBOUWEN		1.015	2.381	1.189.224	168	186	144	146	128	122	57	26
1. MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	ONDERWIJS EN KINDEROPVANG	172	429	238.730	13	31	37	19	21	26	20	3
	JEUGD, ZORG EN BASISVOORZIENINGEN	197	352	155.479	24	25	20	35	28	36	15	2
	KUNST & CULTUUR	122	655	248.166	61	8	14	4	18	9	1	5
	SPORT	95	185	117.349	3	20	13	20	19	8	5	2
2. GEMEENTELIJKE HUISVESTING		104	179	294.816	30	14	11	11	9	14	6	4
3. VASTGOED ZONDER BELEIDSDOEL	PARKEREN	8	9	151	3	-	4	-	-	1	-	-
	VASTGOED ZONDER BELEIDSDOEL	242	430	43.006	34	46	43	48	23	27	3	10
	GRONDEXPLOITATIE	75	142	91.528	-	42	2	9	10	1	7	-
4. GRONDEN EN WATERPERCELEN	GRONDEN	1.989	1.989	7.450.474	90	445	235	335	391	42	225	21
	WATERPERCELEN	149	149	130.718	12	46	13	3	29	12	-	4
TOTAAL		3.153	4.519	8.770.417	270	677	392	484	548	176	282	51

TABEL 1. OVERZICHT OBJECTEN, VERHUURBARE EENHEDEN EN M²

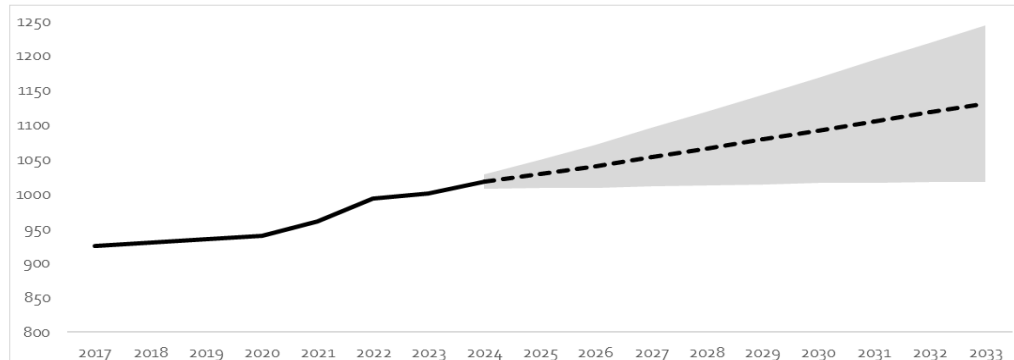
We maken een onderscheid tussen gebouwen en de verhuurbare eenheden, bijvoorbeeld een deel van het gebouw. In de bovenstaande tabel staat het aantal objecten en de verhuurbare eenheden per categorie en per stadsdeel die door Gemeentelijk Vastgoed worden beheerd.

2.2 Groei van de vastgoedportefeuille

Het aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille is sinds 2017 met 10 procent toegenomen. Het aanbod aan gronden en waterpercelen is in omvang redelijk gelijk

² Recognities zijn gerechtelijke afspraken om een contractuele bijdrage te leveren aan bedrijven en particulieren ter erkenning van een recht van de gemeente.

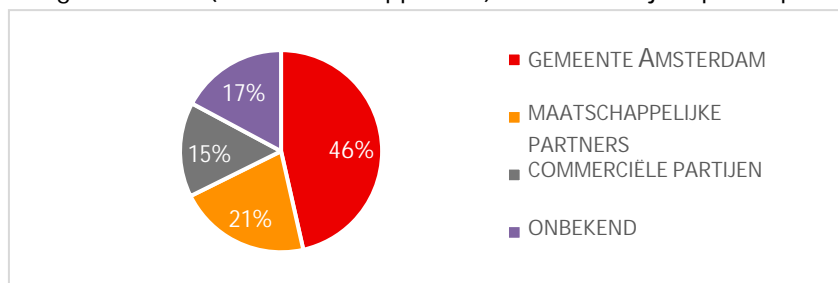
gebleven. Door de investeringen in nieuwbouw voor maatschappelijke voorzieningen zal de portefeuille de komende jaren groeien. De portefeuille voor de gemeentelijke huisvesting zal door bezuinigingen in omvang afnemen. De komende 10 jaar verwachten we een toename van 113 gebouwen (11 procent), dat is ongeveer 60.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo), een toename van 5 procent. In onderstaande grafiek staat de verwachte toename van het aantal gebouwen.



GRAFIEK 1: ONTWIKKELING PORTEFEUILLE (IN AANTAL GEBOUWEN)

2.3 Maatschappelijk vastgoed aanbod in de stad

De vraag naar betaalbare ruimte is de afgelopen jaren sterk toegenomen, door een groeiende stad, prijsstijgingen van vastgoed en een krimpend aanbod. Door de gebiedsontwikkeling komen bijvoorbeeld maatschappelijke initiatieven in de knel. Zij zitten veelal in verouderde, goedkopere bedrijfsloosden en moeten hun plek afstaan om plaats te maken voor woningbouw. Het gemeentelijk vastgoed is onderdeel van een veel grotere vastgoedmarkt in Amsterdam, waarvan maatschappelijk vastgoed een klein onderdeel uitmaakt. De verhuurders voor maatschappelijk vastgoed bestaan naast de gemeente uit woningbouwcorporaties, zorgaanbieders, commerciële partijen en maatschappelijke partners (zoals NV Zeedijk en NV Stadsgoed). In onderstaande figuur staat van wie het vastgoed in de stad is dat aan maatschappelijke partijen wordt verhuurd³. Gemeentelijk Vastgoed is met 47 procent van het maatschappelijk vastgoedaanbod (in bruto vloeroppervlak) een aanzienlijke speler op deze markt.



³ De informatie komt uit eigen data, het kadaster en openbare bronnen. Een deel van het vastgoed kan niet worden herleid tot een eigenaar. Schoolgebouwen en losstaande kinderopvanglocaties zijn niet meegenomen in de figuur.

FIGUUR 2: AANBOD MAATSCHAPPELIJK VASTGOED NAAR EIGENAAR (IN PERCENTAGE M² BVO)

DEEL 1: OPGAVEN, AMBITIES EN AANPAK

3 Strategische opgaven en ambities

In 2030 heeft Amsterdam ruim 1 miljoen inwoners. De betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk. En we moeten verduurzamen. We bezuinigen op de ambtelijke huisvesting. Dit zijn belangrijke strategische opgaven waaraan we met Gemeentelijk Vastgoed een bijdrage leveren. De ambities die hieruit voortvloeien, maken we samen met andere directies en stadsdelen waar. Het gaat hierbij om de volgende opgaven en ambities.

3.1 Verantwoorde groei

De stad krijgt meer inwoners, door verdichting en gebiedsontwikkeling⁴. Dat vraagt ook om extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Met omgevingsplannen werkt de gemeente aan meer maatschappelijk vastgoed in de stad. We doen dat door nieuwbouw en verwerving, maar ook door de bestaande vastgoedportefeuille aan te passen. De stad is nooit af. De gemeente pakt steeds weer nieuwe maatschappelijke opgaven op, zoals de opvang voor kwetsbare doelgroepen of de huisvesting van huisartsen.

AMBITIE | BIJDRAGEN AAN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN MET VOLDOENDE GEMEENTELIJK VASTGOED.

De gemeente streeft naar voldoende maatschappelijke voorzieningen in de stad. Een complete stad met genoeg maatschappelijk vastgoed bouwen we niet alleen. We doen dit samen met de markt en met onze maatschappelijke partners. Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor voldoende huisvesting voor gemeentelijke beleidsdoelen, cruciale maatschappelijke functies en maatschappelijke initiatieven, vooral als de markt dit onvoldoende aanbiedt.

We willen ons vastgoed effectiever en efficiënter gebruiken (zie paragraaf 4.1). Dit doen we door leegstand te voorkomen, een hogere bezettingsgraad te bereiken, de ambtelijke huisvesting op meer manieren te gebruiken door tijdelijk te verhuren aan

⁴ In de Omgevingsvisie 2050 'Menselijke Metropool' beschrijft de gemeente de groei van de stad en hoe we door te bouwen willen bijdragen aan de verschillende maatschappelijke opgaves. Vanwege de ambities en de schaarste van ruimte en geld, maakt het bestuur 5 strategische keuzes: meerkernig ontwikkelen, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoureuus vergroenen en samen stadmaken.

buurtinitiatieven. Dit kan alleen door goed te communiceren met de huurders (zie paragraaf 4.3). We delen onze kennis en ervaring met vastgoed bij nieuwbouw en verwerving van maatschappelijk vastgoed (zie paragraaf 4.5). We zorgen dat we genoeg vastgoed hebben in stedelijke kernen en masterplangebieden, om op tijd genoeg vastgoed in de hele stad in eigendom te hebben. Als we meer vastgoed in eigendom hebben, kunnen we beter voldoen aan de vraag voor maatschappelijk vastgoed (zie paragraaf 4.9).

3.2 Solidaire stad met betaalbaar maatschappelijk vastgoed

Het aanbod van maatschappelijk vastgoed staat onder druk. De huisvesting van maatschappelijke voorzieningen wordt duurder doordat vastgoed steeds duurder wordt. Daardoor zijn er minder betaalbare plekken in de stad. Zo moeten maatschappelijke initiatieven in verouderde, goedkopere bedrijfsloosden hun plek vaak afstaan om plaats te maken voor woningbouw. Voor een solidaire en complete stad is een sociaal netwerk met betaalbaar vastgoed van wezenlijk belang.

AMBITIE | BETERE BETAALBAARHEID EN KOSTENSTURING OP DE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN.

Samen met marktpartijen en maatschappelijke partners zorgt de gemeente voor betaalbare maatschappelijk huisvesting voor maatschappelijke voorzieningen en initiatieven die bijdragen aan een leefbare en verbonden stad.

Voor gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijk doel rekenen we een lagere aanvangshuur dan voorheen door een nieuwe huurprijssystematiek te gebruiken (zie paragraaf 5.1). De gemeente verhuurt in principe voor huren die de kostprijs dekken of marktconforme huren. Maar in uitzonderlijke gevallen kunnen we onder de kostprijs verhuren (zie paragraaf 5.2). Bij huuraanpassingen leveren we zoveel mogelijk maatwerk voor onze huurders (zie paragraaf 4.3).

3.3 Duurzame toekomst

Amsterdam wil een gezonde en duurzame stad zijn. De CO₂-uitstoot in de stad moet omlaag. Zelfs als het lukt de opwarming van de aarde te beperken, zal het klimaat veranderen met extremer weer als gevolg. Amsterdam moet bestand zijn tegen de effecten van de klimaatverandering, zoals wateroverlast, toenemende periodes van droogte en hitte, en verandering in biodiversiteit. De stad moet in 2040 aardgasvrij zijn en in 2050 klimaatneutraal en circulair.

AMBITIE | DUURZAAM, CIRCULAIR, KLIMAATADAPTIEF EN NATUURINCLUSIEF GEMEENTELIJK VASTGOED.

Gemeentelijk Vastgoed wil dat de vastgoedportefeuille in 2030 55 procent minder CO₂ uitstoot dan in 1990. Bovendien houden we rekening met de milieueffecten en sociale impact van alles wat we doen, inkopen en verbruiken. Bij de inrichting van de gebouwde

omgeving werken we klimaatadaptief, dat wil zeggen: we houden rekening met de gevolgen van klimaatverandering.

De gemeente geeft het goede voorbeeld door haar vastgoed te verduurzamen en circulair en klimaatadaptief te maken (zie paragraaf 4.4).

3.4 Ontwikkeling ambtelijke huisvesting

Er komen steeds minder werkplekken in de ambtelijke gebouwen door bezuinigingen⁵ en hybride werken. Vanwege de bezuinigingen houden we de ambtelijke vastgoedportefeuille tegen het licht en kijken we hoe en waar de ambtelijke huisvesting eruit moet zien. De stadsloketten voor de burger blijven uiteraard.

AMBITIE | TOEKOMSTBESTENDIG GEMEENTELIJK VASTGOED VOOR DE AMBTELIJKE HUISVESTING.

Gemeente Amsterdam wil dat haar huisvesting prettig is voor werknemers, goed bereikbaar, in energieneutrale panden. Gemeentelijk Vastgoed en het Facilitair Bureau zorgen gezamenlijk voor een goede verdeling van werkplekken, waarbij we de bezuiniging van € 15,2 miljoen halen en we zorgen voor een toekomstbestendige huisvesting. Bovendien willen we de panden efficiënter gebruiken door ze te delen met maatschappelijke initiatieven.

In een toekomstbestendige vastgoedportefeuille heeft eigendom de voorkeur. We gaan dus huurpanden waar mogelijk afstoten. We werken toe naar een nieuwe werkomgeving met hybride werken en maatschappelijk dubbelgebruik van onze panden (zie paragraaf 4.8).

⁵ De gemeente moet vanaf 2024 jaarlijks € 15,2 miljoen bezuinigen. 70 procent daarvan komt voor rekening van Gemeentelijk Vastgoed. De overige 30 procent zijn voor het Facilitair Bureau.

4 Aanpak

Vastgoed is voor de gemeente geen doel, maar een middel om te zorgen voor passende en betaalbare huisvesting voor gemeentelijke beleidsdoelen en de gemeente zelf. Vastgoed dat goed wordt beheerd, gaat generaties mee. Huurcontracten kennen doorgaans een termijn van 5 tot 10 jaar. Gemeentelijk Vastgoed zet zich in om de huurders van maatschappelijke voorzieningen en de ambtelijke organisatie betaalbare en passende huisvesting te bieden.

4.1 Verbetering van de vastgoedportefeuille

Gemeentelijk Vastgoed zorgt voor een verantwoorde groei door de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verbeteren. Daarmee creëren we voor extra ruimte voor maatschappelijke voorziening. Het resultaat is het efficiënter gebruiken van gemeenschapsgeld

Dit doen we als volgt:

1. Met de procedure voor vrijkomend gemeentelijk vastgoed (zie paragraaf 5.5) zorgen we voor maatschappelijke verhuringen. Door het te verhuren bij tijdelijke leegstand, door opnieuw te kijken naar de verkooplijst en door (voorheen) vastgoed zonder beleidsdoel beschikbaar te maken voor maatschappelijke doeleinden. Door deze manier van werken kunnen we huisvesting aanbieden aan wettelijke taken (zoals onderwijs), gemeentelijke beleidsdoelen en andere maatschappelijke organisaties.
2. We verbeteren het ruimtegebruik door beter te kijken naar de bezettingsgraad. We zorgen dat huurders in het juiste pand zitten en alleen betalen voor de ruimte die ze gebruiken. Per stadsdeel of gebied kunnen we gebouwen, huurders en hun huisvestingsbehoefte in beeld brengen en een huisvestingsplan maken. Ook bij nieuwbouwprojecten kijken we naar de bezettingsgraad en de huisvestingsbehoefte van alle maatschappelijke partijen in het gebied.
3. We gebruiken vastgoed multifunctioneel door de panden die we voor gemeentelijke huisvesting in eigendom hebben ook beschikbaar te stellen voor maatschappelijke initiatieven. Dat kan op momenten dat de gebouwen niet of minder in gebruik zijn, bijvoorbeeld 's avonds, op vrijdagen en in de weekenden.
4. Als panden leeg komen te staan, verhuren we ze tijdelijk aan maatschappelijke initiatieven. Dat zorgt voor minder leegstand en bij leegstand kunnen we maatschappelijke initiatieven tegen een gereduceerd tarief huisvesten.
5. We zetten in op maximaal maatschappelijk gebruik van de leegstand en strategisch verwerven van vastgoed voor beter grip op de vastgoedportefeuille voor de maatschappelijke opgave.

4.2 Betaalbaarheid van gemeentelijk vastgoed

Een solidaire stad moet maatschappelijke organisaties betaalbaar huisvesten. Hiervoor heeft de gemeente verschillende mogelijkheden. De gemeente kan incidentele of structurele subsidies verstrekken. Of de gemeente kan de huisvesting door een aanbesteding meefinancieren. Maar we zien dat huurders in ateliers, broedplaatsen en buurtinitiatieven die geen gebruik kunnen maken van subsidies moeite hebben met de betaalbaarheid. Dat geldt ook voor voorzieningen die geen gemeentelijk beleidsdoel dienen, zoals sommige huisartsen en de kinderopvang. De huurprijzen sluiten niet meer aan op hun budgetten. Op de volgende manieren kunnen we invloed uitoefenen op de betaalbaarheid van maatschappelijk vastgoed:

1. Lagere aanvangshuur. Met de nieuwe maatschappelijke huurprijsystematiek (paragraaf 5.1) die in 2023 door het college is vastgesteld, kunnen we een lagere aanvangshuur in rekening brengen.
2. Onder de kostprijs verhuren. Met een algemeenbelangbesluit (paragraaf 5.2) kunnen we onder de kostprijs verhuren. Dit kan alleen als het algemeen belang wordt gediend en de markt niet wordt verstoord.
3. Efficiënter ruimtegebruik. Gebiedsgerichte aanpak voor efficiënter ruimtegebruik en sturen op bezettingsgraad (paragraaf 4.1).

4.3 Goed verhuurderschap

Gemeentelijk Vastgoed wil een goed verhuurder zijn, door:

1. Richtlijnen. We volgen dezelfde richtlijnen die voor de woningbouwcoöperaties gelden:
 - We verhelpen tijdig gebreken en storingen.
 - We voeren planmatige werkzaamheden uit om het gehuurde in goede staat te behouden.
 - We hanteren duidelijke spelregels voor het berekenen van de huur en het verrekenen de servicekosten.
 - We zijn goed bereikbaar en aanspreekbaar voor de huurder.
2. Maatwerk bij huuraanpassingen. We leveren maatwerk voor huurders die de huurprijs door een huuraanpassing niet direct kunnen opbrengen. Dat geldt bijvoorbeeld voor huurders die subsidies ontvangen, en die in hun aanvraag zijn uitgegaan van een lopend huurbedrag en een lopende termijn van hun huurcontract. Zij moeten erop kunnen vertrouwen dat de nieuwe huurprijsystematiek hen niet tijdens een subsidietermijn in de problemen brengt. Hieronder vallen ook aanvragen voor meerjarige subsidies in het Kunstenplan 2025-2028 en de sociale basis.
3. Duurzaamheidsinvesteringen. We volgen met de duurzaamheidsinvesteringen het basisprincipe van kostendekkend verhuren. Dit betekent dat de huur na de verduurzaming omhoog gaat. De hogere kosten worden volledig gecompenseerd door een lagere energierekening en aangevuld met subsidie waar nodig.

4. Standaard huurovereenkomsten. We werken met standaard huurovereenkomsten en huurvoorwaarden. Dat zorgt voor minder administratieve handelingen en meer duidelijkheid voor de huurder, beleidsdirecties en stadsdelen. We zorgen voor duidelijkheid bij huurders over het huurcontract, ten aanzien van de looptijd, einddatum, privacy en de Wet Bibob. We maken ook duidelijk wie verantwoordelijk is voor onderhoud en beheer. Daarnaast zorgen we dat de huur- en opzeggingstermijnen aansluiten op bijvoorbeeld de subsidiecyclus.
5. Huurdersonderzoek. Het gemeentelijk vastgoed is er voor gebruikers. Elke 2 jaar meten we hoe tevreden onze huurders zijn. Zo houden we gevoel met onze klanten en ontvangen we input voor de evaluatie, verantwoording en mogelijke verbeterpunten voor beheer, onderhoud en serviceverlening.

4.4 Versnelling verduurzaming

Voor een duurzame toekomst en om te voldoen aan de CO₂-doelstelling voor 2030 maken we de vastgoedportefeuille versneld duurzamer. Tot 2030 is € 300 miljoen aan investeringsmiddelen nodig om zo'n 300 panden van de bestaande vastgoedportefeuille te verduurzamen. Aan de hand van een afwegingskader bepalen we in welke projecten we in welk jaar gaan investeren en bepalen we ook waar we investeren, zodat we voor gelijke kansen in de hele stad zorgen. We breiden de bestaande uitvoeringsorganisatie uit, die zich vooral zal bezighouden met grote projecten. De kleine projecten combineren we met het reguliere onderhoud. Daarnaast sluiten we aan op lopende projecten, initiatieven en ontwikkelingen, zoals het Transitieplan Werven en Overslagpunten (TWO) of het buurtinitiatief voor een collectieve warmtebron op het Wilhelmina Gasthuisterrein. De verduurzaming van monumenten stellen we zoveel mogelijk uit tot na 2030, vanwege de kosten en de complexiteit.

De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld door verder te werken aan:

1. CO₂-aanpak voor een energielabel A voor gemeentelijk vastgoed in 2030, om alle gebouwen aardgasvrij in 2040 te laten zijn, voor zonnepanelen op gemeentelijk vastgoed én voor energieneutrale nieuwbouw.
2. Klimaatadaptatie door met stresstesten te bepalen wat de waterknelpunten, hitte-eilanden en kwetsbare funderingen van het gemeentelijk vastgoed zijn.
3. Circulaire doelstellingen met een volledig circulaire vastgoedportefeuille in 2050, volledig circulair inkopen in 2030 en circulair werken vanaf 2026.

4.5 Verwerven van maatschappelijk vastgoed

Een verantwoorde groei van de stad vraagt om extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Daarvoor moeten we de gemeentelijke maatschappelijke vastgoedportefeuille vergroten, enerzijds door nieuwbouw, anderzijds door verwerving. Gemeentelijk Vastgoed verwerft in opdracht van Grond en Ontwikkeling voor de

gebiedsontwikkeling of van Maatschappelijke Voorzieningen met dekking van beleidsdirecties of stadsdelen vastgoed voor de huisvesting van beleidsdoelen of voor andere cruciale maatschappelijke organisaties.

De aankoop of huur van vastgoed is voor de gemeente vaak een langdurig proces. Voordat een koopcontract kan worden getekend, moeten we een haalbaarheidsonderzoek en een businesscase opstellen en de bestuurlijke besluitvorming doorlopen. We versnellen dit proces door niet eerst een haalbaarheidsonderzoek en een businesscase te doen. We doen een bod met minimaal de volgende vereisten: een taxatie, een schetsontwerp, een kostenraming én de verzekering dat het courant en goed verhuurbaar vastgoed betreft. We kunnen onder voorwaarden of onherroepelijk bieden na een collegebesluit. Als het beleidsdoel nog niet bekend is, kunnen we rendabele investeringsmiddelen inzetten. Rendabel betekent dat met de huur de kosten worden gedragen en dat hier geen dekking in de begroting tegenover staat. Als we vastgoed kopen zonder dat er een beleidsdoel voor is, is dat een risico op leegstand. We richten ons daarom bij voorkeur op de aankoop van courant vastgoed, zodat het altijd kan worden verhuurd.

Voor verwerving van vastgoed gelden de volgende criteria:

- Ongelijk investeren voor gelijke kansen, zodat we een gelijke verdeling van maatschappelijke voorzieningen in alle stadsdelen krijgen.
- Spreiding in de stad, voldoende voorzieningen in elk stadsdeel.
- Flexibel en multifunctioneel inzetbaar voor optimaal gebruik.
- Fysiek toegankelijk, veilig en duurzaam.
- Verhuurbaar aan maatschappelijke partijen met een beperkte kans op leegstand.

Veel vastgoedaankopen zijn strategische verwervingen in gebiedsontwikkeling. Dit doen we in opdracht van Grond en Ontwikkeling. Om de ambtelijke huisvesting toekomstbestendig te maken, kunnen we aankopen of huren. We verwachten dat we door de bovenstaande aanpak meer maatschappelijk vastgoed zullen verwerven.

4.6 Toekomstbestendig beheer

De toename van het aantal panden, de versnelling van de verduurzaming en een steeds complexer wordende vastgoedportefeuille vragen om een efficiënter en effectiever beheer van de vastgoedportefeuille. Gemeentelijk Vastgoed krijgt met de waardeaspecten van de vastgoedportefeuille, meer zicht op het onderhoud en de investeringen in panden. Door nauwer samen te werken met de markt sturen we sneller op de waardeaspecten en houden we regie op de complexiteit van onze portefeuille.

We zorgen voor vakkundig technisch onderhoud, zodat de huurder het vastgoed zonder problemen kan gebruiken. Elke 4 jaar maken we nieuwe onderhoudsplannen. Ons

uitgangspunt is daarbij: sober en doelmatig onderhoud. Ons vastgoed moet minimaal een conditiescore 3 hebben voor de fysieke kwaliteit van bouw- en installatieonderdelen, conform de landelijk geldende norm NEN 2767. Op enkele punten gaan we voor een hogere score:

- Toegankelijkheid: We willen dat iedereen, met en zonder beperking, gebruik kan maken van alle voorzieningen, informatie en dienstverlening.
- Veiligheid: We zijn als gebouweigenaar, verhuurder en werkgever (bij ambtelijke huisvesting) verantwoordelijk voor de veiligheid van ons vastgoed. Met het Werkprogramma Veilig Vastgoed zorgen we dat de veiligheid op orde is en blijft. Dat betreft onder andere brandveiligheid, valbeveiliging en het voorkomen van asbest, legionella en koolmonoxide.

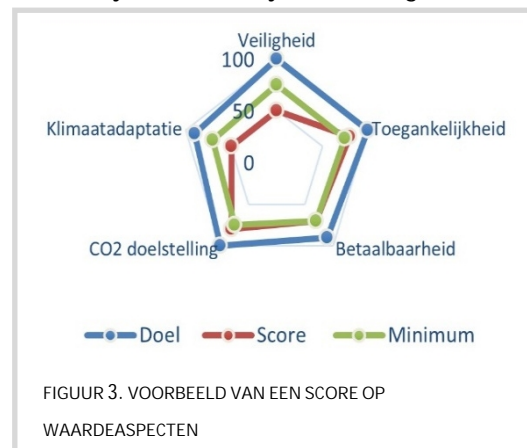
Gemeentelijk Vastgoed beheert en onderhoudt niet alleen het bestaande vastgoed, maar ontwikkelt ook vastgoed in de portefeuille. Conform NEN 55000 stellen we voor ieder pand en/of deelportefeuille een ontwikkelstrategie vast. Dat kan betekenen dat panden ingrijpend moeten worden gerenoveerd of verduurzaamd of dat huurders uitbreiding nodig hebben of een efficiëntere huisvesting.

4.7 Waardegestuurd verhuren

De gemeente wil waardegestuurd verhuren om de vastgoedportefeuille effectiever te beheren. Behalve dat we de panden op het juiste onderhoudsniveau brengen en houden en dat we gaan sturen op waardeaspecten, conform NEN 8026, zodat we weten welke gebouwen mogelijk tekortschieten. Vervolgens kunnen we per pand een toekomstperspectief bepalen, waarmee we aangeven of we willen desinvesteren, consolideren of investeren in onze panden. In dit kader is bijvoorbeeld van belang hoe toegankelijk een gebouw is. Heeft het een lift, is het rolstoeltoegankelijk et cetera. Dit vergelijken we met onze minimale eisen voor de toegankelijk van ons vastgoed. En dan kunnen we een aanpak maken om de kwaliteit van het gebouw te verbeteren. Waardegestuurd verhuren vraagt een andere werkwijze en meer tijd van de organisatie om per pand de waardeaspecten inzichtelijk te maken.

Het waardegestuurd verhuren wordt voor de volgende 5 waardeaspecten uitgewerkt:

1. CO₂-doelstelling (zie paragraaf 4.4).
2. Klimaatadaptatie (zie paragraaf 4.4).
3. Toegankelijkheid (zie paragraaf 4.6).
4. Veiligheid (zie paragraaf 4.6).
5. Betaalbaarheid (zie paragraaf 4.2).



4.8 Strategie op de ambtelijke huisvesting

We moeten vanaf 2024 structureel € 15,2 miljoen bezuinigen en moeten zorgen voor de huisvesting van alle Amsterdamse ambtenaren die met zijn tijd meegaat. Daar is een duidelijke aanpak voor de ambtelijke huisvesting voor nodig en een zeer nauwe samenwerking tussen Gemeentelijk Vastgoed en het Facilitair Bureau. Dit gaan we doen:

1. We kunnen huurpanden en panden in eigendom waar mogelijk afstoten om te voldoen aan de taakstelling. De gemeente geeft daarbij de voorkeur aan eigendom van vastgoed boven huurpanden.
2. We gaan naar een andere werkomgeving omdat we steeds meer hybride gaan werken. Dat betekent dat we anders met de ruimte moeten omgaan. De flexnorm daalt naar 0,6 werkplek/fte of mogelijk nog lager. De verhouding tussen bureauwerkplekken en vergaderruimtes verandert.
3. Er komt een strategie voor de ambtelijke huisvesting om klaar te zijn voor de toekomst. In de strategie nemen we de taakstelling, de visie en de businesscase “hybride werken” mee, door scenario's uit te werken voor de bestaande portefeuille, voor nieuwbouw of koop en met een voorkeur voor eigendom.
4. We verduurzamen de gemeentelijke huisvesting. Daarmee stellen we een voorbeeld voor de rest van de stad. We leggen onze ambities voor de verduurzaming van deze panden daarom hoger dan de gemeentelijke doelen. Voor nieuwe panden stellen we als eis dat ze geen fossiele energie meer verbruiken of zelfs energieleverend zijn. De bestaande gebouwen worden zo goed mogelijk geïsoleerd en aangesloten op bijvoorbeeld een warmtenet.
5. We verbeteren de bezetting van de panden voor de ambtelijke huisvesting door deze op ongebruikte tijden voor maatschappelijke doeleinden in te zetten (paragraaf 4.1).

4.9 Vastgoedpositie in de stad

Om grip te houden op het maatschappelijke aanbod in de stedelijke kernen en herontwikkelingsgebieden (masterplangebieden) moeten we in de hele stad voldoende vastgoed in eigendom hebben. We hebben dan voor langere tijd grip op het vastgoed en daarmee zekerheid voor de huisvesting van maatschappelijke functies. Eigendom is op de lange termijn altijd goedkoper dan huur. De gemeente heeft het voordeel dat de rentelasten lager liggen dan de markt. Met eigendom bouwen we ook een reserve op voor slechte tijden. Kortom: eigendom is vrijwel altijd gunstiger dan huur.

Gemeentelijk Vastgoed werkt samen met Ruimte en Duurzaamheid, Grond en Ontwikkeling, Maatschappelijke Voorzieningen, stadsdelen en andere beleidsdirecties. Dit doen we als volgt:

- a. Op korte termijn verwerven we vooral panden in de bestaande stad en de ontwikkelbuurten, afhankelijk van de kansen in de markt (zie paragraaf 4.5).
- b. Op middellange termijn verwerven we met name vastgoedposities in transformatiegebieden om maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Uitgangspunt bij dergelijke verwervingen is dat er zicht is op een kostendekkende exploitatie.

- c. Voor de lange termijn verwerven we alvast vastgoedposities in gebieden die nog tot ontwikkeling moeten komen. Zo creëren we een strategisch voorraad. In de tussenliggende periode zorgen we voor een kostendekkende exploitatie.

Voor een complete stad met voldoende maatschappelijk vastgoed hebben we ook onze strategische partners in de stad nodig. De gemeente heeft maar een deel van het maatschappelijk vastgoed in bezit (paragraaf 2.1). Het is niet altijd nodig dat de gemeente het voortouw neemt of eigenaar is. We kunnen veel aan de markt overgelaten. Wel moeten we dit zo goed mogelijk faciliteren en eventueel regisseren.

Daarvoor kunnen we de volgende instrumenten gebruiken:

- Omgevingsplan. In nieuwe ontwikkelgebieden kan de gemeente het bestemmingsplan inclusief de maatschappelijke component zelf vormgeven. In de bestaande stad heeft een deel van de panden een maatschappelijke bestemming. Om ervoor te zorgen dat deze panden deze bestemming behouden, moeten we vasthouden aan die maatschappelijke bestemming en haar niet uitbreiden of wijzigen naar commerciële bestemmingen.
- Erfpacht- of anterieure overeenkomst. We hebben vaste lage grondprijzen bij de gronduitgifte voor maatschappelijke bestemmingen. Daarnaast kunnen we binnen de bestemming met een privaatrechtelijke overeenkomst sturen op specifieke functies.
- Samenwerking met marktpartijen. In transformatiegebieden werken we samen met de eigenaren van het bestaande vastgoed. We spreken deze partners aan op hun sociale verantwoordelijkheid, die geformuleerd staat in de zogenaamde ESG-doelstellingen (Environmental, Social & Governance).
- Samenwerking met maatschappelijke partners. Door samen te werken met woningbouwcorporaties en zorgpartijen hebben we meer inzicht in het aanbod voor maatschappelijke voorzieningen. Als dat nodig is, kunnen we vastgoed overnemen in gemeentelijk bezit om te voorkomen dat het maatschappelijk aanbod krimpt.
- Subsidiëren of inkopen. De gemeente kan via een subsidieregeling activiteiten inclusief de huisvestingscomponent financieel ondersteunen. Met deze subsidie maken we de realisatie van maatschappelijk vastgoed mogelijk.

DEEL 2: BELEIDS- EN FINANCIËEL KADER

5 Beleidskader

5.1 Huurprijssystematiek

De Wet markt en overheid (WMO) verplicht de gemeente om bij verhuur van vastgoed minimaal de integrale kosten door te berekenen in de huurprijs. Doel van deze wet is te voorkomen dat de gemeente als verhuurder oneerlijk concurreert met private verhuurders door niet alle kosten in de huurprijs mee te nemen. Sinds 2015 maakt de gemeente Amsterdam gebruik van een huurprijssystematiek om de volledige kosten in de huurprijs door te berekenen. Het college heeft op 11 juli 2023 de uitgangspunten voor een nieuwe huurprijssystematiek voor maatschappelijk gemeentelijk vastgoed vastgesteld. Dit besluit geldt alleen voor nieuwe huurcontracten.

Door de huurprijssystematiek worden de aanvangshuren in nieuwbouw en bij renovatie lager. De nieuwe huurprijssystematiek houdt in een kostprijsdekkende huur met een annuïtaire in plaats van een lineaire afschrijving. Daarnaast geldt een afschrijvingstermijn van het inbouwpakket (Installaties, tussenwanden, plafonds, et cetera.) van 20 in plaats van 15 jaar. We voeren deze wijzigingen alleen door bij nieuwe huurcontracten. Lopende contracten worden niet aangepast. De huurprijssystematiek bestaat uit een basissystematiek en 2 uitzonderingen:

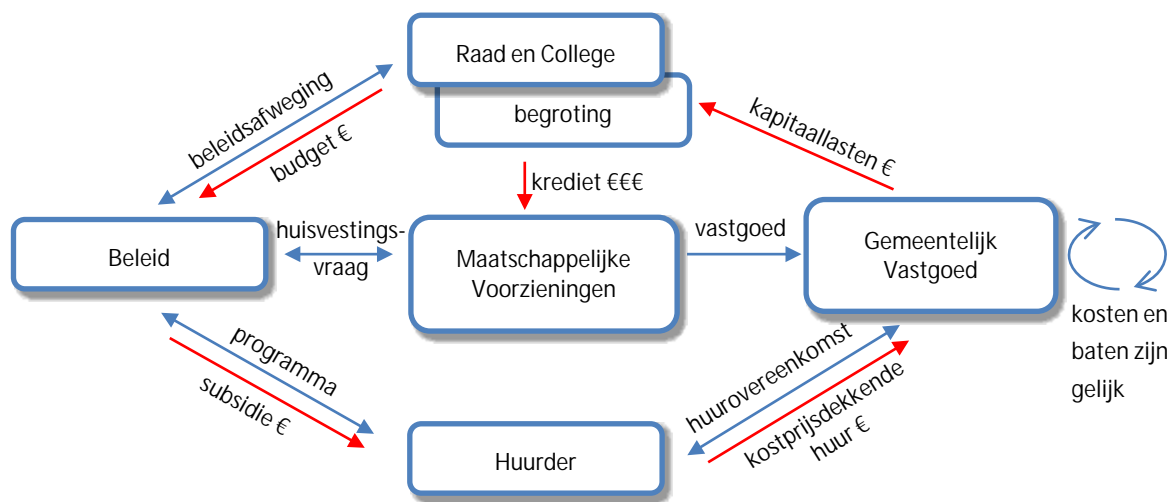
- a) Basissystematiek: een kostendekkende huursystematiek met een annuïtaire afschrijving. Dit betekent dat de huurprijs is gebaseerd op een kostprijsberekening waarin de kapitaallasten per jaar gelijk blijven. De berekening wordt gemaakt op pandniveau.
- b) Uitzondering 1: een kostprijsdekkende huurberekening conform de basissystematiek, voor specifieke gebruiksfuncties. Daardoor ontstaat een gemiddelde huur voor een groep panden met een vergelijkbare functie. Hierdoor zal de huur voor nieuwbouw fors lager uitvallen en tegelijkertijd komt de huur voor nieuwe contracten in bestaande panden hoger te liggen.
- c) Uitzondering 2: een huurprijsberekening onder de kostprijs met een algemeenbelangbesluit, als dit het algemeen belang dient (zie paragraaf 5.2).

In bijlage 1 staat de formule voor de berekening van de kostprijsdekkende huur. Bijlage 2 geeft een overzicht van de gebruiksfuncties en de bijbehorende huurprijssystematiek. De

huurprijsystematiek geldt voor de huurders die een gemeentelijk beleidsdoel (zie bijlage 0) dienen.

Voorbeeld financiële stromen maatschappelijk gemeentelijk vastgoed

Door de maatschappelijke huurprijsystematiek zijn de financiële stromen transparant en inzichtelijk, omdat de kosten en budgetten gescheiden zijn. Onderstaand figuur geeft een voorbeeld van de onderlinge verhouding weer tussen de huurder en de verschillende onderdelen van de gemeente, en geeft de financiële stromen voor de gesubsidieerde huur van een maatschappelijke partij weer.



FIGUUR 4. FINANCIËLE STROMEN TEN BEHOEVE VAN DE VERHUUR VAN VASTGOED

Toelichting op het voorbeeld: Beleid bepaalt de huisvestingsvraag en vraagt hiervoor investeringsmiddelen aan in de begroting. Maatschappelijke Voorzieningen (MV) benut de investeringsmiddelen voor nieuwbouw of aankoop. Het nieuwe pand wordt daarna aan Gemeentelijk Vastgoed (GV) opgeleverd. Parallel aan het krediet voor de nieuwbouw worden ook middelen in de begroting opgenomen voor het programma en de huisvestingslasten (kapitaal- en exploitatielasten). Deze worden als subsidie aan de huurder verstrekt. GV sluit de huurovereenkomst met de huurder tegen een kostprijsdekkende huur. GV zorgt voor de exploitatie en verrekent de kapitaallasten met de begroting voor de afschrijving op de investering.

5.2 Algemeenbelangbesluit

Het uitgangspunt van de maatschappelijke huurprijsystematiek is kostprijsdekkend verhuren. Bij wijze van uitzondering kan gebruik worden gemaakt van een algemeenbelangbesluit. Voor dat vastgoed is de huurprijs lager dan de kostprijs. We kunnen onder de kostprijs verhuren als er geen markt is voor een bepaald type vastgoed. Of als er sprake is van een situatie dat de kostprijs en de huur in de markt hoger zijn dan de gewenste huurder kan betalen.

De Wet markt en overheid (Wet M&O) verplicht de gemeente om bij verhuur van vastgoed minimaal de integrale kosten door te berekenen in de huurprijs. Dit is ook het uitgangspunt van de huurprijsystematiek, waarin bij uitzondering onder de kostprijs kan worden verhuurd. Dit laatste vereist een algemeenbelangbesluit. Daarin staan de uitzonderingen waarbij is aangegeven waarom het noodzakelijk is dat onder de kostprijs wordt verhuurd. Een algemeenbelangbesluit vraagt om een goede onderbouwing en marktverkenning en een motivering, waaruit moet blijken dat de we de markt niet verstoren als we onder de kostprijs verhuren. Of dat het algemeen belang dat we dienen zwaarder weegt dan belangen van private verhuurders. Het bestaande algemeenbelangbesluit uit 2016 wordt herzien.

Het college heeft bij het besluit over de huurprijsystematiek de wens geformuleerd om het maatschappelijk vastgoed zoveel mogelijk onder een algemeenbelangbesluit te scharen. Het algemeenbelangbesluit is zo ruim mogelijk geformuleerd om aan deze wens tegemoet te komen.

Voor het algemeenbelangbesluit voor het verhuren van gemeentelijk vastgoed van de gemeente Amsterdam is een zorgvuldige afweging gemaakt van belangen. Waar nodig en mogelijk maakt het algemeenbelangbesluit verhuren onder de kostprijs mogelijk, waarbij we zoveel mogelijk willen voorkomen dat marktverstoring plaatsvindt. Het algemeenbelangbesluit is dynamisch om maatwerk te leveren waar nodig en om aan te sluiten op de desbetreffende markt. Het algemeenbelangbesluit heeft geen consequenties voor bestaande huurcontracten. Voor nieuwe huurcontracten is op basis van dit besluit bij uitzondering mogelijk om onder de kostprijs te verhuren. Een verhuring onder de kostprijs kan alleen bij uitzondering plaatsvinden indien geen marktverstoring plaatsvindt of als er rechtvaardiging bestaat voor marktverstoring vanwege het algemeen belang. Daarnaast is dekking in de begroting van de gemeente nodig voor het onder de kostprijs verhuren, omdat de kosten die niet vergoed worden via de huur voor rekening van de gemeente zijn. Aan dit algemeenbelangbesluit kunnen geen rechten op huur onder de kostprijs worden ontleend en dit algemeenbelangbesluit verplicht de gemeente niet om onder de kostprijs te verhuren. De gemeente kan dus per nieuwe verhuring een afweging maken.

Het algemeenbelangbesluit is in een apart document geformuleerd, waarin de volgende economische activiteiten zijn aangewezen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid, van de Mededingingswet:

1. Verhuringen onder de kostprijs tot aan de markthuur.
Dit onderdeel geldt in de uitzonderlijke gevallen dat de kostprijs van het vastgoed hoger is dan de markthuur⁶. De gemeente kan besluiten om te investeren in vastgoed

⁶ De markthuur is de waarde binnen het bestemmingsplan.

- waar marktpartijen niet bereid zijn te verhuren – om te zorgen voor voldoende voorzieningen in de stad. De kostprijs kan daardoor hoger zijn dan de markthuur.
2. Verhuringen voor tijdelijk gebruik.
Dit onderdeel geldt voor het vastgoed dat maximaal 5 jaar aan maatschappelijke organisaties wordt verhuurd. Dit betreft vastgoed dat anders leeg zou blijven staan. Omdat het tijdelijk is, verhuurt de gemeente dit tegen een huurprijs die lager ligt dan de kostprijs. Wij vinden het van algemeen belang dat een gebouw van de gemeente niet onnodig leeg staat met daarnaast risico op verloedering en dat de tijdelijke verhuring bijdraagt aan de leefbaarheid van een buurt.
 3. Verhuringen voor specifieke gebruiksfuncties.
Dit onderdeel geldt voor de verhuringen binnen specifieke gebruiksfuncties. Uit de marktverkenning blijkt dat voor het overgrote deel van deze verhuringen geen (commerciële) markt voor verhuur aan deze gebruiksfuncties is óf dat de huurder vastzit aan normbedragen voor zijn huisvesting. De gebruiksfunctie dient het algemeen belang, als gemeentelijk beleidsdoel of als cruciale maatschappelijke voorziening voor de stad. Dit onderdeel geldt voor de volgende gebruiksfuncties:
 - a. Kinderopvang.
 - b. 24-uurs opvang (MO/BW) en Dagbesteding.
 - c. Atelierruimten en Broedplaatsen.
 - d. Maatschappelijke initiatieven.
 - e. Sportaccommodaties.
 - f. Fietsenstalling.
 - g. Praktijkruimten en Gezondheidscentra.
 4. Verhuringen voor individuele gevallen.
Dit onderdeel gaat over individuele huurcontracten. Uit de marktverkenning blijkt voor deze gevallen dat er geen sprake is van een (commerciële) markt voor de verhuring of dat het een uniek en iconisch gebouw in de stad betreft. De volgende individuele gebouwen worden onder de kostprijs verhuurd:
 - a. Theater Carré (Amstel 115-131).
 - b. Nationale Opera & Ballet (Waterlooplein 22).
 - c. Hollandsche Schouwburg (Plantage Middenlaan 24).
 - d. Multatuli Museum (Korsjespoortsteeg 20).
 - e. Jaap Eden IJscap (Radioweg 64).
 - f. Tramloods op het Havenstraatterrein (reeds vastgesteld op 23 december 2021, gemeentebblad nummer 478851).

5.3 Huurbeleid voor vastgoed zonder beleidsdoel

Bij commerciële verhuringen is ons uitgangspunt de taxatiewaarde als basis voor de huurprijs. Dit geldt niet voor de hele portefeuille met vastgoed zonder beleidsdoel. Soms is het niet-courant vastgoed en mogelijk lastig te verhuren. Bovendien proberen we in de vastgoedportefeuille zonder beleidsdoel zo dicht mogelijk bij onze maatschappelijke doelstellingen te blijven. We gebruiken het commerciële vastgoed bijvoorbeeld om functies te huisvesten die formeel geen beleidsdoel dienen, maar wel van maatschappelijke waarde zijn, zoals kinderopvang, huisartsen en paramedische zorg.

Het uitgangspunt van de gemeente is ons vastgoed zoveel mogelijk maatschappelijk te verhuren. De commerciële verhuringen worden waar mogelijk op natuurlijke momenten omgezet naar maatschappelijke verhuringen. Bij horecacontracten maken we bijvoorbeeld afspraken met de huurder over social return. Sommige panden en gronden van strategische waarde zijn commercieel verhuurd, zoals enkele tankstations.

5.4 Huurbeleid voor gronden en waterpercelen

Voor gronden en waterpercelen hanteren wij al jarenlang vaste huurprijzen per m². Deze zijn historisch gegroeid en hebben meestal weinig te maken met een marktwaarde, taxatiewaarde of een huurprijsystematiek. We hebben nog geen beleidskader voor de verhuur van gronden en waterpercelen. We gaan dit opstellen. Na vaststelling wordt dat onderdeel van de Vastgoedstrategie.

5.5 Vrijkomend gemeentelijk vastgoed

De procedure vrijkomend gemeentelijk vastgoed (voorheen de leurprocedure) biedt een transparante en eerlijke procedure op het moment dat gemeentelijk vastgoed vrijkomt. Deze procedure geeft de mogelijkheid om huisvesting te bieden aan wettelijke taken (zoals onderwijs), gemeentelijke beleidsdoelen en andere maatschappelijke organisaties. De procedure kent een intern en een extern proces, die door Gemeentelijk Vastgoed worden gefaciliteerd. De gemeente bepaalt voor welk beleidsdoel een vrijkomend object of verhuurbare eenheid zal worden gebruikt. Vervolgens bieden we het object aan potentiële huurders aan. We houden ons hierbij aan de voorwaarden van het Didam-arrest.

De verwachte doorlooptijd van de procedure is in totaal 3 tot 5 maanden. Dat is zonder een mogelijk bestuurlijk besluitvormingstraject en/of juridische procedures (bijvoorbeeld in het kader van het Didam-arrest). Bij een spoedeisend belang is, kan de procedure worden verkort. De procedure is vastgesteld in het college van 7 maart 2023. Meer informatie staat op www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed. De beleidsdoelen zijn terug te vinden in bijlage 3.

In 2023 heeft het college besloten om gemeentelijk vastgoed niet meer te verkopen, omdat vastgoed schaars is en de druk op maatschappelijke voorzieningen toeneemt. Hiermee komt een einde aan het verkoopprogramma. We verkopen alleen nog vastgoed in uitzonderlijke gevallen. Alleen als het een gemeentelijk doel dient en met instemming van het college.

5.6 Leegstand en tijdelijk beheer

Het streven is zo min mogelijk leegstand. Een leegkomend pand proberen we zo veel mogelijk tijdelijk te verhuren. De omvang en de duur van de leegstand proberen we te verminderen door actiever panden te verhuren. De procedure voor vrijkomend gemeentelijk vastgoed draagt hieraan bij. Als een pand leegkomt, bepaalt het toekomstperspectief hoe we met die leegstand omgaan. De richtlijn is dat we de leegkomende gebouwen in twee categorieën verdelen op basis van de van tevoren ingeschatte leegstandsduur:

- 0-12 maanden: Hier kiezen we voor leegstandbeheer met een bij voorkeur maatschappelijke invulling, zoals bijvoorbeeld huisvesting van economisch daklozen in panden die daar geschikt voor zijn. Bij leegstandbeheer betaalt de gebruiker geen huur aan de eigenaar. Er wordt een beperkte vergoeding aan de eindgebruiker gevraagd, die niet wordt aangemerkt als huur, zodat er geen huurrechten ontstaan.
- 1-5 jaar: Hier kiezen we voor tijdelijke verhuur, bij voorkeur aan maatschappelijke organisaties, tegen een gereduceerde huurprijs (lager dan de kostprijs).

We zetten in op maximaal maatschappelijk gebruik van de leegstand, met name de huisvesting van economisch daklozen en maatschappelijke initiatieven uit de buurt. Als het niet lukt om leegstand te vullen met deze voorkeursdoelgroepen komen andere maatschappelijke gebruikers in beeld. Eventueel kunnen ook commerciële partijen in aanmerking komen, bijvoorbeeld (pop-up)initiatieven.

Sommige panden blijven leegstaan door onvoldoende investeringsmiddelen. Hierdoor ontstaat achterstallig onderhoud en is het pand niet geschikt om het in de procedure vrijkomend gemeentelijk vastgoed te verhuren voor een beleidsdoel.

5.7 Erfstukkenbeleid

Amsterdam gaat zorgvuldig om met haar culturele erfgoed en dat geldt natuurlijk ook voor het eigen vastgoed. Een bijzondere categorie binnen het vastgoedbezit vormen de zogenaamde erfstukken. Erfstukken dienen geen specifiek beleidsdoel. Denk onder andere aan historische (kerk)torens en vestingwerken en aan bijzondere panden in de stadsparken. De erfstukken zijn panden die goed onderhouden en beheerd moeten worden. De vastgelegde bestemming en de monumentale voorwaarden waarborgen dat de gemeente haar zorgplicht nakomt, maar deze zorgplicht is een kostbare aangelegenheid.

Deze kroonjuwelen, inmiddels erfstukken geheten, verbinden de stad met het verleden en worden vaak gekoesterd vanwege hun bijzondere uitstraling. Voor veel erfstukken geldt de afspraak dat ze niet mogen worden verkocht of dat afstoten niet mogelijk is. De definitie is als volgt: Erfstukken zijn panden die geen beleidsdoel dienen en tevens niet af te stoten zijn.

Er zijn diverse redenen waarom deze panden niet af te stoten zijn:

- Het mag niet: Verkoop is uitgesloten in regelgeving of overeenkomsten. Dit geldt bijvoorbeeld voor kerktorens.
- Het lukt niet: Er is geen interesse van de markt vanwege de lastige exploitatie. Denk aan vastgoed dat deel uitmaakt van een afsluitbaar park.
- Het is niet wenselijk: Er zijn beleidsmatige of praktische bezwaren tegen verkoop. Bijvoorbeeld een ruimte die deel uitmaakt van een brug. Een andere (mede-) eigenaar in zo'n object zou het onderhoud bemoeilijken.

Voor erfstukken die verhuurd kunnen worden, stellen we een huurprijs vast die aansluit op het vastgoed. Deze huurprijs zal meestal onder de kostprijs liggen, vanwege de hoge onderhoudskosten die erfstukken met zich meebrengen.

5.8 Huurindexering

De huurprijzen die we in rekening brengen, verhogen we jaarlijks met de Consumenten Prijsindex (CPI) om de panden op de langere termijn te kunnen blijven beheren en onderhouden. De huren van vastgoed worden geïndexeerd in de maand die vastligt in het individuele contract met de CPI van 4 maanden ervoor ten opzichte van die van 16 maanden ervoor (conform de door ons gebruikte ROZ-contracten).

5.9 Garantsstelling

Bij nieuwbouwprojecten moeten we soms in een vroeg stadium al afspraken maken met de ontwikkelaar over de afname van het maatschappelijke vastgoed. Ook al is de nieuwe huurder dan nog niet altijd al in beeld. Gemeentelijk Vastgoed kan overeenkomsten sluiten voor objecten waarbij de beleidsinvulling nog niet geheel zeker is. Het moet dan courant vastgoed betreffen en de beleidsdirectie of het stadsdeel moet zich verbinden aan het aanvragen van exploitatiemiddelen voor de huur in het jaar voorafgaande aan oplevering. Bij incourant vastgoed of bijzondere objecten zal eerst met de directie Maatschappelijke Voorzieningen en mogelijk de directie Grond en Ontwikkeling worden besproken wat de mogelijkheden zijn voor andere dekkingsbronnen voor het afdekken van het leegstandsrisico.

5.10 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

Omdat de gemeente alleen zaken wil doen met integere partijen, heeft de gemeente de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Dit kader geldt voor alle privaatrechtelijke rechtshandelingen. Met de BIO geeft de gemeente een algemeen kader hoe zij integriteit definieert, voor de wijze waarop zij de integriteit van mogelijke contractspartijen toetst, voor de besluitvorming over het wel of niet aangaan van

privaatrechtelijke rechtshandelingen. De gemeente kan besluiten om met partijen die niet-integer zijn geen overeenkomst te sluiten of een lopende overeenkomst te beëindigen. Een gesprek is in dat geval dan de eerste stap.

Wet Bibob: bescherming tegen criminele activiteiten

Als daartoe aanleiding is, kan de BIO screening worden opgeschaald naar een onderzoek op grond van de Wet Bibob. Op grond van deze wet kunnen ook niet openbare bronnen worden geraadpleegd. De wet Bibob is ingesteld om te zorgen dat het openbaar bestuur zichzelf kan beschermen tegen het risico dat de gemeente criminele activiteiten ondersteunt. Bij vastgoedtransacties en overheidsopdrachten kan de gemeente een Bibob-onderzoek doen.

Van Traa bepalingen - Kettingbeding

Een van de Amsterdamse bestuurlijke instrumenten is het inbouwen van een 'gemeentelijk goedkeuringsvereiste' dat geldt bij verkoop van vastgoed op strategische locaties. Om te voorkomen dat dergelijke panden in malafide handen komen is met een kettingbeding, onder andere vastgelegd in notariële akten dat deze alleen mogen worden overgedragen na schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De koper wordt door de gemeente gescreend. Afhankelijk van de uitkomst van deze screening geeft de gemeente wel of geen goedkeuring voor de verkoop.

6 Financieel kader

De financiën van Gemeentelijk Vastgoed bestaan grofweg uit kosten (kapitaal- en exploitatielasten) en baten (huuropbrengsten). Gemeentelijk Vastgoed investeert in de verduurzaming, kwaliteit en vervanging van de bestaande vastgoedportefeuille. We sturen op de kosten en baten van het vastgoed én op de economische en maatschappelijke waarde van het vastgoed.

6.1 Begrotingsontwikkeling Gemeentelijk Vastgoed

In de begroting van Gemeentelijk Vastgoed in 2024 bedragen de baten € 79,5 miljoen, opgebouwd uit huuropbrengsten, verkoopprogramma, service kosten en mutaties reserves. De lasten van € 94,4 miljoen bestaan uit kapitaallasten, onderhoudskosten, apparaatskosten en mutaties reserves. Het negatieve verschil in de exploitatie van € 14,9 miljoen wordt veroorzaakt doordat voor de gemeentelijke huisvesting en de sportportefeuille geen kosten worden doorbelast of huren worden geïnd. De portefeuille voor maatschappelijke en commerciële verhuringen kent een kostendekkende of marktconforme huur en heeft een batig saldo van € 17 miljoen.

De ontwikkelingen op de begroting zijn als volgt:

- Een neutrale groei van de baten en lasten in de komende 4 jaar, als gevolg van investeringen in nieuwbouw, vervanging en verduurzaming (zie paragraaf 6.2).
- Het verdwijnen van het saldo-effect van € 4,3 miljoen⁷ dat de afgelopen jaren in de begroting is ontstaan, vanwege het verschil in indexatie aan de kostenkant (lasten) tegenover de indexatie van de huren aan de batenkant. Het saldo-effect verdwijnt met name door de stijgende rente en door de nieuwe huurprijsystematiek voor maatschappelijk vastgoed. De kostprijsberekening is opgenomen in bijlage 1.
- Waar we met een algemeenbelangbesluit gemeentelijk vastgoed onder de kostprijs verhuren, blijven de kosten van het vastgoed gelijk. De lasten voor Gemeentelijk Vastgoed nemen toe. Dekking hiervoor komt van de beleidsdirecties en stadsdelen.

⁷ Op natuurlijke momenten, als een contract afloopt of als huurder en verhuurder een wijziging overeenkomen, wordt de huurprijs weer met de kosten gelijkgetrokken. Dit is in de huidige huurprijsystematiek het geval en blijft in de nieuwe huurprijsystematiek hetzelfde. Contracten die na afloop niet worden vernieuwd en stilzwijgend doorlopen worden niet naar de kostprijs bijgesteld, als gevolg ontstaat een batig saldo tot er een nieuw contract wordt afgesloten. Met name de stijgende rente in de lasten bleef achter bij de groei van de rente in de huurprijs. Met de huidige stijgende rente neemt dit effect af en leidt tot het langzaam verdwijnen van het saldo. Dat is geen effect dat direct verband houdt met het invoeren van een nieuwe huurprijsystematiek. Het zou ook in de huidige huurprijsystematiek gebeuren.

- Gemeentelijk Vastgoed heeft samen met het Facilitair Bureau de opdracht om € 15,2 miljoen (Begroting 2021 en Voorjaarsnota 2023) te bezuinigen op de ambtelijke huisvesting. Incidenteel is de taakstelling van € 5,2 miljoen in 2024 verschoven naar 2027. Gemeentelijk Vastgoed en het Facilitair Bureau geven hier invulling aan door de huuropzeggingen en onttrekkingen van eigendomspanden uit de portefeuille gemeentelijke huisvesting.
- Het verkoopprogramma van vastgoed dat geen maatschappelijke bestemming meer heeft, kent in 2024 nog baten. Incidenteel is € 8,6 miljoen in de begroting van 2024 opgenomen.
- Door de stijgende bouwkosten zullen de lasten in de begroting harder stijgen dan de baten.

6.2 Investeringsportefolio vastgoedportefeuille

De gemeente investeert in gemeentelijk vastgoed met het oog op behoud en verduurzaming van de vastgoedportefeuille, nieuwbouw als gevolg van de groei van de stad en een toekomstbestendige ambtelijke huisvesting. De investeringen in de bestaande vastgoedportefeuille zijn verspreid over 3 investeringsdomeinen, verdeeld over de begrotingsprogramma's 1 en B. Dit vraagt sturing op de inzet van investeringsruimte binnen die domeinen.

Investeringsbehoefte vastgoedportefeuille: Naast het onderhoud waarmee de gebouwen in stand worden gehouden investeren we bij einde levensduur (na 50 jaar) door te vernieuwen dan wel te renoveren, door de kwaliteit van de gebouwen te verbeteren (na 25 jaar) én door te investeren in duurzaamheid. We moeten ongeveer € 100 miljoen per jaar investeren voor de circa 750 gebouwen in eigendom. Hiervoor is dus structurele investeringsruimte nodig. Zonder investeringsruimte kan achterstallig onderhoud ontstaan en daardoor leegstand niet worden voorkomen en verdwijnt zowel de maatschappelijke als economische waarde van het vastgoed. De portefeuille van 1,1 miljoen m² en investeringsbehoefte van € 100 miljoen als volgt verdeeld:

INVESTERINGSDOMEIN	GEBRUIK	M ²	INVESTERING
Totaal		1.110.000	100
Bestuur Organisatie en Overig (BOO), programma 1.5	Zonder beleidsdoel, woningen, kantoren, bedrijfsgebouwen	140.000	12
Maatschappelijke Voorzieningen (MV), programma 1.5	Buurthuizen, jongerencentra, sporthallen, broedplaatsen, theater, opvangplekken, erfgoed, et cetera.	620.000	56
Openbare Ruimte en Mobiliteit (ORM), programma B.5	Huisvesting ambtelijke organisatie, stadhuis, kantoren en werven	350.000	32

TABEL 2: INVESTERINGEN PER DOMEIN (x € 1 MILJOEN/JAAR)

Verduurzaming vastgoedportefeuille: Voor de verduurzaming investeren we in de periode 2024 tot en met 2027 € 150 miljoen. In totaal is tot en met 2030 € 300 miljoen nodig om de doelstelling voor de verlaging van de CO₂-uitstoot te behalen. De duurzaamheidsinvesteringen maken onderdeel uit van de structurele investeringsbehoefte. Voor de duurzaamheidsmonitoring gaan we werken met een CO₂-boekhouding.

DOMEIN	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAAL
Totaal	15	30	45	60	60	60	30	300
Bestuur Organisatie en Overig (BOO)	7,5	15	22	30	30	30	15	150
Maatschappelijke Voorzieningen (MV)	6	12	18	24	24	24	12	120
Openbare Ruimte en Mobiliteit (ORM)	1,5	3	4,5	6	6	6	3	30

TABEL 3: KASSTROOM DUURZAAMHEIDSINVESTERINGEN (X € 1 MILJOEN)

Nieuwbouw: Daarnaast zien we dat de portefeuille groeit door de investeringen in nieuwe voorzieningen die horen bij een groeiende stad. Hier wordt rekening mee gehouden bij de investeringsvoorstellen die volgen uit de eerder vastgestelde strategische huisvestingsplannen voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Naast het in stand houden van de bestaande gebouwen zien we een grote toevoeging van vastgoed in de uitbreidingsgebieden. De gemeente investeert jaarlijks gemiddeld € 70 miljoen in nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen, die Gemeentelijk Vastgoed in beheer krijgt. De nieuwbouw wordt grotendeels uitgevoerd door de directie Maatschappelijke Voorzieningen en is daarom geen onderdeel van het investeringsportefolio van Gemeentelijk Vastgoed. Het vermogen in vastgoed groeit hierdoor wel jaarlijks.

Ambtelijke huisvesting: De kantorenportefeuille optimaliseren we door huurpanden af te stoten en in eigendom te investeren. Hiermee zijn besparingen mogelijk die verschillende taakstellingen in kunnen vullen.

6.3 Economisch en maatschappelijke vastgoedwaarde

De gemeentelijke vastgoedportefeuille vertegenwoordigt een grote economische en maatschappelijke waarde. Dit is met gemeenschapsgeld tot stand gebracht. Die waarde moeten we behouden en verder ontwikkelen zodat het vastgoed veiliger, gezonder, toegankelijker en duurzamer wordt. We zetten in op een verandering van kostensturing naar waardesturing:

- We sturen op maatschappelijke waarde door aan te sluiten op de maatschappelijke opgave en het vastgoed efficiënter te gebruiken. Dit komt in deze strategie terug bij leegstandbeheer, inzet vrijkomend vastgoed en huurderstevredenheid.

- We sturen op de financiële en economische waarde van het gemeentelijk vastgoed, niet om winst te maken, maar om het vermogen in gebouwen van de gemeente te bestendigen. De economische waarde oftewel de marktwaarde van het vastgoed maken we zo veel als mogelijk inzichtelijk en we brengen het verschil met de boekwaarde (de zogenaamde stille reserve) in beeld. Vervolgens onderzoeken we of we de stille reserve in het weerstandsvermogen kunnen gebruiken om eenmalig middelen vrij te spelen.

BIJLAGEN

1. Bijlage: formule kostprijsdekkende huur

De kosten bestaan uit: kapitaallasten, onderhoud (planmatig, dagelijks en mutatie), zakelijke lasten (verzekeringen en belastingen) en organisatiekosten (overhead). Daarnaast zijn er risico-opslagen (leegstand en niet betalende huurders). De kosten voor kapitaallasten, onderhoud, zakelijke lasten en overhead worden voor jaar 1 opgeteld. Vervolgens worden ook toeslagen gerekend voor leegstand en slechte debiteuren. Het totaal van deze kosten vormt de kostprijs. De kostprijs vormt op zijn beurt de bodem voor de hoogte van de aanvangshuur. De aanvangshuur wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd volgens de methodiek die in het huurcontract is opgenomen.

In de berekening van de kostprijs maken we zo veel mogelijk gebruik van de daadwerkelijke cijfers. Als er gegevens ontbreken, gebruiken we normbedragen. Deze bedragen komen uit landelijke benchmarks en zijn zo veel mogelijk aan de Amsterdamse situatie aangepast. Kenmerkend voor Amsterdam is de ouderdom van de portefeuille en het feit dat het grootstedelijk gebied hogere kosten met zich meebrengt (slechte bereikbaarheid, hogere kosten bouwplaatsinrichting, et cetera). Deze normbedragen zijn afhankelijk van prijsontwikkelingen en kunnen als gevolg worden geactualiseerd.

KOSTENSOORT	NORM	BASIS
Onderhoud	€ 28 per m ² verhuurbaar vloeroppervlak	benchmarks en de Amsterdamse praktijk
Belastingen en heffingen	€ 3 per m ² verhuurbaar vloeroppervlak	Amsterdamse praktijk
Beheerkosten	€ 8 per m ² verhuurbaar vloeroppervlak	Benchmark en Amsterdamse praktijk
Kapitaallasten	6,25% van de herbouwwaarde	Amsterdamse praktijk
Verzekeringen	0,25 % van de WOZ-waarde	Amsterdamse praktijk
Opslag voor leegstandsrisico	5% over de totale huursom	3 maanden leegstand per 5 jaar
Opslag voor slecht betalende debiteuren	1,67% over de totale huursom	1 maand leegstand per 5 jaar

TABEL 4: NORMBEDRAGEN MAATSCHAPPELIJK EN VASTGOED ZONDER BELEIDSDOEL (BEDRAGEN INCLUSIEF BTW)

btw: We bereken de kostprijs op kosten inclusief btw. We doen dit omdat we vooraf niet met zekerheid kunnen zeggen of een ruimte met btw belast verhuurd kan worden. We weten daarom ook niet of we de btw op onderhoud terug kunnen krijgen. Als een ruimte toch met btw belast verhuurd kan worden, komt het btw-voordeel dat hiermee wordt behaald de gemeente toe. Dit geldt alleen voor nieuwe contracten. Lopende huurcontracten worden gewoon uitgediend.

Servicekosten: Ons uitgangspunt is dat leveringen en diensten zo min mogelijk door de verhuurder worden geleverd. Dat betekent dat de huurder bijvoorbeeld zelf contracten voor nutsvoorzieningen afsluit. Alleen als het om technische redenen de voorkeur verdient dat de verhuurder leveringen en diensten levert, bijvoorbeeld omdat er geen tussenmeters zijn, doen we dat. Gemeentelijk Vastgoed rekent dan jaarlijks de daadwerkelijke kosten met de huurder af, vermeerderd met 5 procent administratiekosten. Facilitaire zaken, zoals schoonmaak en een huismeester, levert Gemeentelijk Vastgoed niet.

2. Bijlage: gebruiksfuncties algemeenbelangbesluit

Onderstaande tabel geeft de gebruiksfuncties binnen het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed weer, waarvoor een algemeenbelangbesluit kan worden toegepast. Daarbij wordt aangegeven voor welke gebruiksfuncties een generiek onderdeel, het onderdeel voor specifieke gebruiksfuncties of het onderdeel voor individuele gevallen geldt.

Beleidsveld	Gebruiksfunctie	Financiële relatie	Algemeen belang besluit
Onderwijs en kinderopvang	Voor- en vroegschoolse educatie	Alternatieve bekostiging	n.v.t.
	Kinderdagverblijf	Alternatieve bekostiging	Gebruiksfunctie ⁸ of generiek
	Buitenschoolse opvang	Alternatieve bekostiging	Gebruiksfunctie* of generiek
Basisvoorzieningen	Speeltuingebouw	Geen structurele subsidie	n.v.t.
	Huis van de wijk	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Buurtkamer	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Kinderboerderij	Geen structurele subsidie	n.v.t.
	Jongeren centrum	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
Jeugd	Buurtteam	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
Zorg	24-uurs opvang	Inkoop	Gebruiksfunctie
	Ouder- en kindteam	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Gezinsopvang	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Winterkoude opvang	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Passantenpension	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Dagbesteding	Inkoop	Gebruiksfunctie
Kunst en cultuur	Broedplaats	Geen structurele subsidie	Gebruiksfunctie of generiek
	Atelier en werkruimte	Geen structurele subsidie	Gebruiksfunctie of generiek
	Museum	Exploitatiesubsidie	Individueel
	Theater	Exploitatiesubsidie	Individueel
	Poppodium	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Bibliotheek	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
	Muziekschool	Exploitatiesubsidie	n.v.t.
Sport en recreatie	Zwembad	Onder de kostprijs	Gebruiksfunctie
	Binnensport	Onder de kostprijs	Gebruiksfunctie
	Sportcentrum	Onder de kostprijs	Gebruiksfunctie
	Racketsport	Onder de kostprijs of kostprijs	Gebruiksfunctie of generiek
	Clubhuis	Markthuur of kostprijs	Generiek
Maatschappelijk initiatief	Maatschappelijke initiatief	Geen structurele subsidie	Gebruiksfunctie of generiek
Parkeren en vervoer	Parkeergarage	Markthuur of kostprijs	n.v.t.
	Fietsenstalling	Onder de kostprijs	Gebruiksfunctie
Vastgoed zonder beleidsdoel	Praktijkruimte	Alternatieve bekostiging	Gebruiksfunctie of generiek
	Gezondheidscentrum	Alternatieve bekostiging	Gebruiksfunctie of generiek
Geen beleidsdoel	Overige functies, buurtinitiatieven	Geen structurele subsidie	n.v.t.

TABEL 5: GEBRUIKSFUNCTIES, FINANCIËLE RELATIE EN ALGEMEENBELANGBESLUIT

⁸ De gebruiksfuncties kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang zijn samengevoegd onder kinderopvang.

3. Bijlage: beleidsdoelen, wettelijke taken en bestuursopdrachten

Een overzicht van de wettelijke taken, bestuursopdrachten en gemeentelijke beleidsdoelen. Deze lijst verandert met het gemeentelijk beleid en verplichtingen:

- Openbaar onderwijs (wettelijke taak).
- Huisvesting van jeugd- en zorgvoorzieningen (bestuursopdracht)
De gemeente heeft een wettelijke taak of zorgplicht, waaronder het Ouder-kindteam (OKT), winterkoude-opvang en de maatschappelijke opvang beschermd wonen (MOBW) voorzieningen.
- Economische zaken (beleidsdoel)
 - Internationaal onderwijs (vallend onder de leerplicht);
 - Ruimtes die noodzakelijk zijn voor het functioneren van gemeentelijke markten (opslag kramen);
 - Tijdelijke ruimtes om de beleidsdoelen van de bedrijvenstrategie te kunnen realiseren;
 - Ondersteuning strategie innovatiedistricten.
- Gebiedsontwikkeling (beleidsdoel)
Strategische aankopen met het doel deze (op termijn) in te zetten in een ontwikkeling ten behoeve van de ruimtelijke ordening. De huidige activiteit is geen reden om het in bezit te hebben of krijgen. Aankopen van Objecten om een nieuwe wijk te ontwikkelen, aankopen van Objecten om ongewenste functies te beëindigen et cetera. Aankoop met als doel de tijdelijke huisvesting van bedrijven die plaats moeten maken voor de transformatie van het bedrijventerrein waarop zij zijn gevestigd naar woon- of woon/werkgebieden.
- Gemeentelijke huisvesting (beleidsdoel)
Huisvesting van de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie: stadhuisen, stadsdeelkantoren, overige ambtelijke kantoren, gemeentewerven, stadsloketten, arbeidsbemiddeling, et cetera.
- Kunst en Cultuur (beleidsdoel)
Huisvesting van partijen die bijdragen aan het beleid van Kunst en Cultuur (hieronder vallen onder andere het Kunstenplan en het Atelier- en Broedplaatsenbeleid) en ondersteuning nodig hebben. Het betreft de volgende subcategorieën: musea, podiumkunsten, kunstenaarsateliers, broedplaatsen, bibliotheken, nachtcultuur, muziekschool, het debatcentrum, het depot en bijzonder cultureel erfgoed.
- Onderwijs (beleidsdoel)
Huisvesting van niet aan schoolbesturen overgedragen gebouwen of gebouwdelen waarvoor de gemeente een wettelijke taak of zorgplicht heeft. Huisvesting van onderwijsgerelateerde functies die een bijdrage leveren aan het onderwijsbeleid van de gemeente: basisonderwijs, voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs, bewegingsonderwijs, voor- en vroegschoolse educatie.
- Sport en Recreatie (beleidsdoel)
Huisvesting van sport en recreatie die bijdraagt aan de primaire doelstellingen op dit gebied. Sportgebouwen, sporthallen en gymzalen, zwembaden, openbare sport- en

speelplekken, sportvelden en speeltuinen. Maar ook clubhuizen, verenigingsgebouwen en ruimtes voor maatschappelijke ondernemers in de sport, et cetera.

- **Vervoer en parkeren (beleidsdoel)**
Ondersteuning van het parkeer- en openbare ruimtebeleid om auto's, fietsen en deelmobiliteit zo veel mogelijk buiten de openbare ruimte te stallen. Het gaat dan om panden op de begane grond voor onder andere fietsen, scooters en andere vormen van deelmobiliteit, en parkeergarages en parkeerterreinen buiten de openbare ruimte voor vergunninghouders en/of betalende bezoekers, et cetera.
- **Welzijn en maatschappelijke dienstverlening (beleidsdoel)**
Huisvesting van maatschappelijke partners op het gebied van participatie, jeugd, leefbaarheid, diversiteit, veiligheid, welzijnswerk en maatschappelijke opvang en ondersteuning. Huisvesting ten behoeve van ontmoeting zoals Huizen van de Wijk en buurtkamers. Huisvesting ten behoeve van professionals voor zorg en ondersteuning zoals de buurtteams en re-integratietrajecten. Welzijnswerk, jongerencentra, buurtcentra et cetera.
- **Jeugd en Zorg (beleidsdoel)**
Huisvesting van jeugd- en zorgvoorzieningen waarvoor de gemeente een wettelijke taak of zorgplicht heeft zoals het OKT en de MOBW-voorzieningen. De huisvesting van jeugd- en zorgvoorzieningen waarvoor het college en/of de raad beleid heeft vastgesteld zoals noodopvang gezinnen, winteropvang, opvang ongedocumenteerden en economisch daklozen.
- **Vrije ruimte (beleidsdoel)**
Huisvesting van initiatieven die bijdragen aan het beleid voor Vrije Ruimte (met name Expeditie Vrije Ruimte, vastgesteld door het college van B en W in oktober 2020). Vrije Ruimte heeft allerlei verschijningsvormen en er kunnen uiteenlopende activiteiten plaatsvinden. Zulke initiatieven hebben gemeen dat het (semi-)publieke ruimtes zijn, die meerdere functies combineren, en die maatschappelijk betrokken zijn. Daarnaast zijn ze 'van onderop' zijn ontstaan, worden ze collectief vormgegeven, en zijn ze niet-commercieel.
- **Woonwagens en standplaatsen (beleidsdoel)**
Het realiseren van voldoende nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners waarbij het uitgangspunt is dat de wachttijd voor een standplaats voor woonwagenbewoners niet langer is dan de wachttijd voor een sociale huurwoning. Ook moeten we nieuwe standplaatsen realiseren, als er standplaatsen verdwijnen vanwege opheffing of verkleining van die locatie.
- **Buurtrechten (beleidsdoel)**
Buurtrechten zijn bedoeld om voor initiatiefnemers in onze buurten andere manieren van samenwerken te stimuleren dan we gewend zijn. Denk aan vergroening van de omgeving, bestrijden van armoede of een suggestie voor duurzamere afvalverwerking. Of bijvoorbeeld het opwekken van eigen energie, minder werkloosheid, veiliger maken van de buurt of het opnieuw inrichten van openbare ruimte. Er bestaan 3 verschillende soorten buurtrechten. Eén daarvan is het

biedingsrecht: biedingsrecht op maatschappelijk vastgoed of openbare grond (right to bid): initiatiefnemers hebben het recht om een bod te doen op de huur of koop van een pand of de huur van grond voor de realisatie van een maatschappelijke functie.

- Duurzaamheid (beleidsdoel)
- Voedselstrategie/stadslandbouw