



Algemeenbelangbesluit Gemeente Amsterdam

Bouwstenen voor Sociaal

23 september 2025, Amersfoort





Vastgoedportefeuille

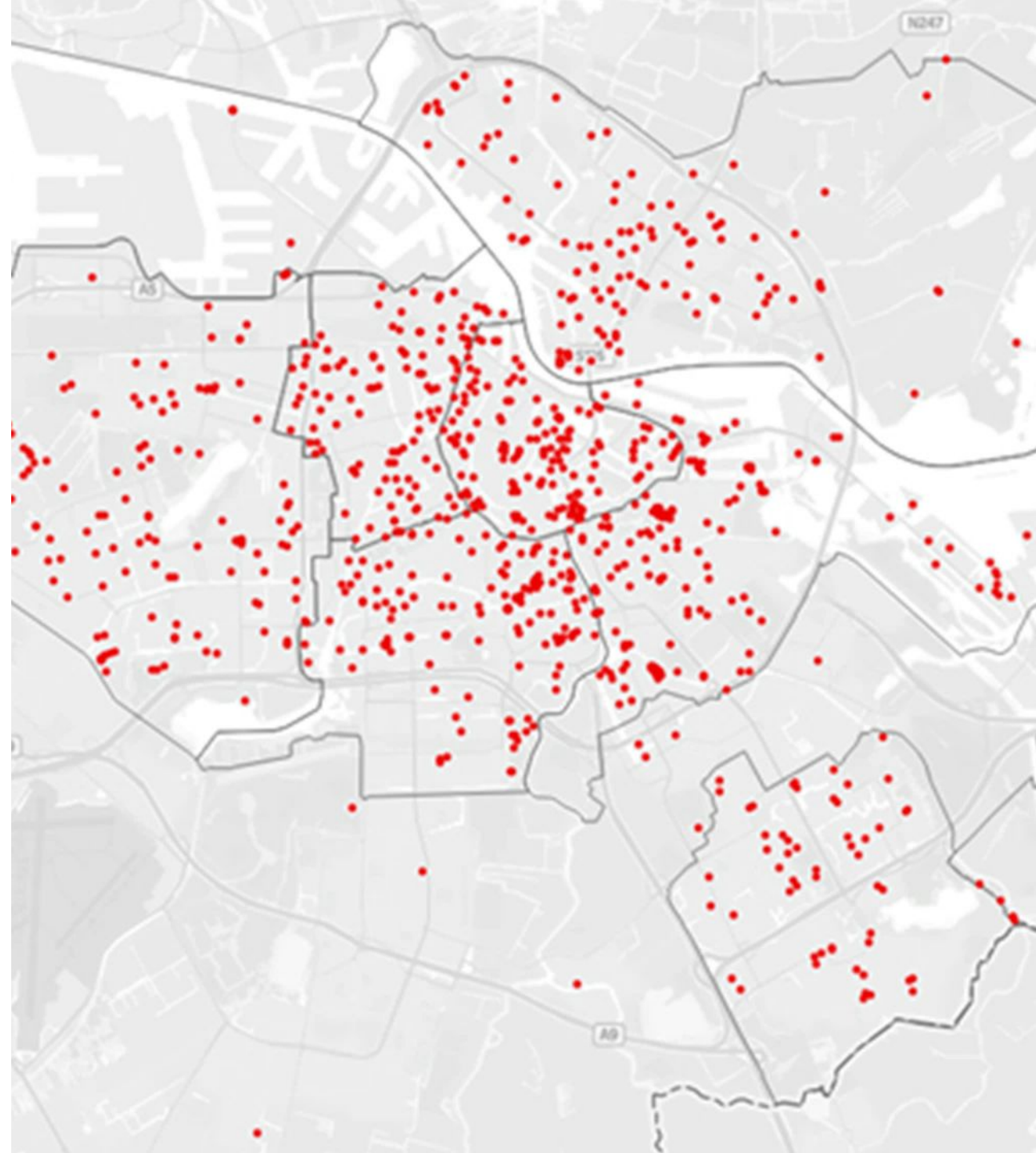
Vastgoedportefeuille gemeente Amsterdam

- 1.015 panden
- 2.375 verhuurbare eenheden
- 1.956 grondpercelen
- 148 waterpercelen

Portefeuilleverdeling

- Maatschappelijke voorzieningen 52%
- Gemeentelijke huisvesting 38%
- Overig vastgoed 10%

Erfstukken
Grondexploitatie
Huisartsen
Fietsenstallingen
Woningen
Leegstand
...





Wet markt en overheid

- Kostprijsdekkend verhuren.
- Bij uitzondering onder de kostprijs verhuren, vereist een algemeenbelangbesluit.
- Kostprijs = kapitaal en exploitatielasten.

Wij verhuren kostprijsdekkend, omdat:

- Wettelijk verplicht.
- Voorkomen oneerlijke concurrentie.
- Transparantie in de gemeentebegroting.





Proces tot algemeenbelangbesluit

2015: Sindsdien discussie over de huurprijsystematiek.

2022: Nieuw wetsvoorstel, met zwaardere motivatieplicht.

Onderbouwing huidig algemeenbelangbesluit onvoldoende.

2023: Principes nieuwe huurprijsystematiek vastgesteld,
bestuurlijke wens: zoveel mogelijk algemeenbelangbesluit.

2024: Marktverkenning voor inzicht in marktverstoring.

Consultatieronde, discussie over tennis en padelbanen.

Algemeenbelangbesluit op 14 november 2024 vastgesteld.

2025: Sindsdien geen reactie op het beleid.

- Vaak geen markt, dus niet marktverstorend
- Veel activiteiten van huurders dienen algemeen belang
- 5% van portefeuille onder kostprijs verhuurd





Algemeenbelangbesluit

- **Voorkeur is en blijft kostprijsdekkend verhuren.**
- Verhuur onder de kostprijs alleen bij algemeen belang.
- Alleen bij uitzondering en indien geen marktverstoring.
- Zorgvuldige afweging gemaakt van belangen.
- Geen consequenties voor bestaande huurcontracten, privaatrecht gaat boven algemeen recht.
- Dekking in de begroting vereist, want kosten blijven gelijk.
- Geen rechten en plichten om onder de kostprijs te verhuren.
- Per nieuwe verhuring een afweging maken.
- Besluit geldt voor 5 jaar.

Motivatievereisten uit nieuwe wet Markt en Overheid

1. Beschrijving van de activiteit.
2. Beschrijving van het algemeen belang.
3. Duiding van de noodzaak.
4. Beschrijving van de gevolgen op ondernemers.
5. Afweging van de noodzaak tegenover belangen van ondernemer.





Algemeenbelangbesluit

Opbouw algemeenbelangbesluit

1. Verhuren onder de kostprijs tot aan de markthuur
2. Tijdelijke verhuringen
3. Specifieke gebruiksfuncties
4. Individuele gevallen





Algemeenbelangbesluit

1. Verhuren onder de kostprijs tot aan de markthuur

- Kostprijs van het vastgoed hoger is dan de markthuur.
- Waar marktpartijen niet bereid zijn te verhuren.
- Doel voldoende voorzieningen in de stad.
- Bijvoorbeeld: huisartsenpraktijk

2. Tijdelijke verhuringen

- Maximaal 5 jaar verhuren in vastgoed dat anders leeg staat.
- Algemeen belang geen onnodig leegstand, met risico op verloedering.
- Verhuring aan maatschappelijke organisatie met bijdrage aan de leefbaarheid van een buurt.
- Bijvoorbeeld: cultureel initiatief





Algemeenbelangbesluit

3. Specifieke gebruiksfuncties

- a. Kinderopvang
- b. 24-uurs opvang (MO/BW) en Dagbesteding
- c. Atelierruimten en Broedplaatsen
- d. Maatschappelijke initiatieven
- e. Sportaccommodaties (uitgezonderd racketsport)
- f. Fietsenstalling
- g. Praktijkruimten en Gezondheidscentra

4. Individuele gevallen

- a. Theater Carré
- b. Nationale Opera & Ballet
- c. Hollandsche Schouwburg
- d. Multatuli Museum
- e. Jaap Eden IJscaplex
- f. Tramloids op het Havenstratterrein (reeds vastgesteld).

