

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365

Stadsdeelraad

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

De heer H. Chr. Bremer
Hemonystraat 20 III
1074 BP AMSTERDAM

Datum 16 januari 2013
Ons kenmerk TA2012-000147
Onderwerp Uw raadsadres van 17 september 2012 inzake verkoop panden door stadsdeel

Geachte heer Bremer,

In uw raadsadres van 17 september geeft u aan dat u van mening bent dat de stadsdeelraad in het verleden door het dagelijks bestuur verschillende malen verkeerd is geïnformeerd. U vat uw raadsadres samen in een viertal vragen:

1. Aan te geven wat de raad wil doen om te voorkomen dat het Stadsdeel nog meer gemeenschapsgeld verspilt door onroerend goed te verkopen voor een veel te lage prijs.
2. Aan te geven wat het standpunt is van de raad over het verstrekken van onjuiste informatie door het Dagelijks Bestuur aan de raad in het kader van dit dossier en in het algemeen.
3. Uw raadsadres van 31 mei 2010 te beantwoorden en in de commissie te behandelen.
4. Het DB te moveren om de interne notitie van 6 januari 2003 openbaar te maken.

Voorafgaand aan het beantwoorden van uw vragen, willen wij in algemene zin nog het volgende zeggen, over dat wat u in uw raadsadres heeft geschreven.

In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw kocht de lokale overheid woningen van particulieren aan. De panden werden dan overgedragen aan corporaties die de achterstallig onderhouden woningen renoveerden of sloopten ten behoeve van nieuwbouw. In de jaren '90 werd het slopen van woningen steeds meer vervangen door behoud en herstel. Dit gold ook voor de woningen in de 2^e Jan van der Heijdenstraat 87 en 95 en Quellijnstraat 138 II. Deze waren aangekocht ten behoeve van sloop, maar door de veranderende maatschappelijke opvatting werd door de deelraad destijds besloten deze woningen niet te slopen.

Het stadsdeel is voor wat betreft de panden aan de 2^e Jan van der Heijdenstraat 85-95 vervolgens jarenlang bezig geweest een verbeterplan, funderingsherstel, cascoherstel en woningverbetering voor de gehele locatie te ontwikkelen. Dit in gezamenlijkheid met de overige eigenaren in het complex. Helaas strandden de pogingen om alle panden gezamenlijk op te knappen. Corporaties wilden de panden niet overnemen van het stadsdeel. De aanschafprijs in relatie tot wat geïnvesteerd moest worden om de woningen weer op een goed kwaliteitsniveau te brengen was de reden dat er geen corporatie was die de panden wilde overnemen. Ook studentenhuisvester Intermezzo wilde de twee

panden niet overnemen. Vervolgens is geprobeerd om de woningen aan de toenmalige bewoners over te doen. Ook dat lukte niet. Het dagelijks bestuur heeft vervolgens besloten een tender uit te schrijven onder drie partijen. Inzet was dat er snel een hoogwaardig renovatieplan ontwikkeld zou worden. Het was voor de bewoners in die periode al een langdurige en vervelende situatie, gezien de staat van onderhoud van de woningen. Drie onafhankelijke marktpartijen hadden zich al bij het Stadsdeel gemeld als geïnteresseerden voor de uitvoering van een vernieuwingsplan voor betreffende panden. Het Stadsdeel besloot in 2003 tot het uitschrijven van een tender, waarbij alleen aan de drie geïnteresseerde partijen de mogelijkheid werd geboden om een bod uit te brengen op de (te vestigen) erfpachtrechten. Hiermee werd voorkomen dat er aan niet-gewenste handelaren in onroerend goed zou kunnen worden verkocht (bijvoorbeeld via openbare veiling). In 2008 heeft het dagelijks bestuur u al eerder antwoord gegeven op de vraag waarom slechts drie marktpartijen waren geselecteerd voor om in het kader van de tender een bod uit te brengen (kenmerk 2007/16243). Dit antwoord werd gegeven naar aanleiding van een toen ook door u ingediend raadsadres.

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) werd, zoals het beleid was en nog steeds is, om advies gevraagd over de minimale marktconforme verkoopprijs i.c. uitgifte in erfpacht condities. Gezien de staat van de panden werd de opstalwaarde op basis van de residuele grondprijsbepaling op € 0 getaxeerd.

Gedurende deze tenderfase haakte *een* partij af in verband met de vraagprijs en de noodzakelijke investering in de panden. Uiteindelijk bleven er twee partijen over, die boven de minimumprijs van het stadsdeel boden. Op 13 februari 2004 heeft het dagelijks bestuur de hoogste bieder als toekomstige erfpachter aangewezen. Hiermee was de verkoopprocedure (uitgifte in erfpacht) voor het stadsdeel afgerond. Latere biedingen, zoals die werden gedaan in juli 2004 en april 2005 waren dan ook zinloos en konden niet meer worden meegenomen, omdat de panden al verkocht waren.

In december 2004 heeft het stadsdeel de panden 2^e Jan van der Heijdenstraat 87 en 95 aangeschreven. De aanschrijving was onderdeel van de erfpachtovereenkomst. In de erfpachtovereenkomst was tevens een risicodelingsregeling, het delen van mogelijke winst bij verkoop, opgenomen. Het erfpachtrecht, inclusief de renovatieplicht, is de jaren daarna verschillende malen doorverkocht. Dit is gebeurd met toestemming van het dagelijks bestuur. Het onderzoek naar de mogelijkheid om de risicodelingsregeling toe te passen op de leveringen van de woningen van de 2e Jan van Heijdenstraat 87 en 95 aan de verschillende eindgebruikers/eerste bewoners is gestart.

In de periode van economische voorspoed, die tot ongeveer 2008 duurde, gingen de almaar stijgende vastgoedprijzen regelmatig stelselmatig over de kop. Zo was er op 3 juli 2004, een half jaar na de sluiting van de tender, een bod bij het stadsdeel binnengekomen, dat bijna € 50.000 hoger lag dan het hoogste bod van januari 2004. En deze zelfde particuliere investeerder bood op 7 april 2005 zelfs nog een keer € 100.000 meer. Op deze snelle prijsstijging had en heeft het stadsdeel geen invloed. Evenmin als op de prijsdalingen in het huidige tijdsgewricht. En evenmin had en heeft het stadsdeel op wisselingen in de samenstelling van onroerend goed organisaties invloed.

In januari 2008 zijn de bouwvergunningen verstrekt voor de pand aan de 2^e Jan van de Heijdenstraat 87 en 95 conform de bepalingen in de erfpachtovereenkomst. Het pand nummer 87 is vervolgens gesplitst. Voor het pand nummer 95 geldt dat ook hiervoor in januari 2008 een bouwvergunning is verstrekt. Echter het gestarte risicodelingsonderzoek geeft al aan dat dit pand nog niet gesplitst is. Dit betekent dat een mogelijke risicodelingsregeling voor dit pand nog niet opportuun is.

Zoals eerder gezegd, was de woning in de Quellijnstraat 138 II ook in bezit gekomen van het stadsdeel in het kader van de stadsvernieuwing. Bestuurlijk werd ook hier het besluit om het pand te slopen ingetrokken. Daarna werd besloten de woning te verkopen. Eerst aan de toenmalige bewoner van de 2^e verdieping en daarna aan de bewoonster van de begane grond. Omdat deze het aanbod hadden afgewezen heeft het dagelijks bestuur toen op 1 april 2005 besloten de woningen door middel van een tender te verkopen. Het enige selectie criterium was de hoogte van de bieding. Drie geïnteresseerden werden aangeschreven op de woning te bieden. Ook hier was de overweging te voorkomen, dat er aan niet-gewenste handelaren in onroerend goed zou worden verkocht, zoals u ook in de bovengenoemde brief geschreven is. Ook gedurende deze inschrijving maakte een particuliere investeerder duidelijk geen belangstelling te hebben voor de woning, vanwege de vraagprijs in relatie tot benodigde investering. Op 6 juni 2005 heeft het dagelijks bestuur besloten het appartement aan de hoogste bidder te verkopen. Maar ook al had het stadsdeel een marktconforme prijs bereikt; hierna gingen de prijzen van appartementen vervolgens voor nog weer veel hogere prijzen van de hand.

Het stadsdeel wilde ook het Rijksmonument Amstelveenseweg 115 in 2002 verkopen, na het leegkomen van de begane grond en na toetsing aan de Beleidsnota Vastgoedbeheer. In deze Nota had de stadsdeelraad de criteria geformuleerd voor het afstoten van vastgoed in bezit van het stadsdeel. De eerste verdieping werd al als woning verhuurd. Het dagelijks bestuur stelde een tender vast, waarbij de hoogste opbrengst de enige selectiefactor was en zeven partijen werden geselecteerd. Op basis waarvan de selectie van deze zeven partijen heeft plaatsgevonden, is niet meer te achterhalen. OGA adviseerde over de marktconforme verkoopprijs en uiteindelijk heeft het dagelijks bestuur op 4 juli 2005 besloten de hoogste bidder het object in erfpacht aan te bieden. Het winnende bod kwam van een van de zeven geselecteerde partijen, die bood in opdracht van een andere partij. De gehele procedure is vastgelegd bij een notaris en door deze ook bijgestaan.

Het stadsdeel vond en vindt dat het exploiteren van woningen geen taak is voor de lokale overheid. Bij uitzondering historische situaties daargelaten, worden woningen in principe niet geëxploiteerd. Bovenstaande betekent dat verkoopprocedures voor panden, in het bezit van het stadsdeel, door het dagelijks bestuur werden vastgesteld. Per geval werd bezien wat de beste selectie- en verkoopprocedure was. In zijn algemeenheid is een verkoop- en selectieproces natuurlijk altijd een zoektocht waarbinnen verschillende inhoudelijke, strategische en procedurele keuzes worden gemaakt. Door middel van criteria tracht het stadsdeel daarbij bepaalde beleidsdoelstellingen te realiseren. Bij de selectie van partijen werd voor de panden in de 2e Jan van der Heijdenstraat 87 en 95 vooral gelet op prijs, kwaliteit en snelheid (dringend onderhoud nodig). Dit speelde in iets mindere mate bij de Quellijnstraat 138 II. Bij de Amstelveenseweg was het belangrijkste criterium de hoogste opbrengst.

Voor de uitgiften in erfpacht werden de adviezen en taxaties van OGA over de te hanteren marktconforme verkoopprijzen ingewonnen en gehanteerd. Er werd per geval dus maatwerk geleverd ten aanzien van de verkoopprocedure. Verkoop van de panden en woningen was immers het uitgangspunt, aangezien woningen exploiteren geen taak is van het stadsdeel.

Wij gaan er, gelet op het vorenstaande, vanuit dat het dagelijks bestuur zowel in het verleden als nu de raad van Stadsdeel Zuid volledig en correct heeft geïnformeerd. In onderstaande zullen wij ingaan op de concreet door u gestelde vragen.

Beantwoording vraag 1.

Ten aanzien van uw eerste vraag over te verkopen onroerend goed. De rol van de lokale overheid in de stadsvernieuwing is ingrijpend veranderd. Aankoopbeleid in het kader van

de stadsvernieuwing wordt niet meer gevoerd. Tijdelijk beheer van woningen in het kader van stadsvernieuwing evenmin. Daarnaast bezit het stadsdeel als lokale overheid voornamelijk maatschappelijk vastgoed en nog een enkele woning. Indien het stadsdeel voornemens is vastgoed te verkopen, dan laat het stadsdeel de waarde van een te verkopen object altijd taxeren. Ofwel door een externe makelaar, ofwel door een makelaar van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Het stadsdeel hanteert hierbij de kaders van de Nota 'Selectie van marktpartijen bij gronduitgifte 2012, *Van maximaal naar optimaal*' van het College van B&W van juli 2012. Tevens wordt bij verkoop van vastgoed de Beleidsnota Vastgoed Zuid 2011-2015 uitgevoerd. Tevens is het de praktijk om panden zo openbaar en transparant mogelijk te verkopen, tenzij er dringende redenen zijn om hier van af te wijken. Maar welke verkoopprocedure gevolgd wordt, wordt per object door het dagelijks bestuur vastgesteld.

Het is duidelijk dat de onroerend goedprijzen vanwege de financiële crisis nu lager liggen dan in de eerste jaren van 2000, en dat als het stadsdeel nu een object zou verkopen, deze vervolgens in waarde zou kunnen dalen. Dit is nu eenmaal de tendens in de huidige markt in tegenstelling tot de vastgoedmarkt tot ongeveer 2008.

Beantwoording vraag 2.

Wij zijn van mening dat het dagelijks bestuur de stadsdeelraad in zowel het verleden als tot op heden correct heeft geïnformeerd. Zowel in het algemeen, alswel in het kader van dit dossier.

Beantwoording vraag 3.

Ten aanzien van de afhandeling van uw raadsadres van 31 mei 2010 heeft de stadsdeelraad besloten de afhandeling daarvan door het dagelijks bestuur te laten plaatsvinden. Op 1 augustus 2011 heeft de commissiegriffier van Stadsdeel Zuid u dan ook een brief gestuurd, waarin is gemeld dat uw raadsadres van 31 mei 2010, door middel van de brief van het dagelijks bestuur, die aan u verzonden is op 4 februari 2011, uitgebreid beantwoord is.

Beantwoording vraag 4.

Ten aanzien van uw 4^e vraag van uw raadsadres van 17 september 2012 het volgende: Gelet op de aan u bekend gemaakte WOB beschikking d.d. 19-06-2012 en de daarover aanhangige bezwaarprocedure, waarbij de Adviescommissie Bezwaarschriften een advies over de door u aangevoerde bezwaren zal geven die o.a. zien op openbaarmaking van bedoelde interne notitie van 06-01-2003, zal het raadsadres op dit punt niet beantwoord worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat het stadsdeel al uw vragen met betrekking tot dit dossier uitvoerig heeft onderzocht. Wij kunnen dan ook niet anders dan u telkenmale dezelfde antwoorden geven. Voor het stadsdeel is dit dossier dan ook gesloten. Mocht u over dit onderwerp toch weer opnieuw dezelfde vragen indienen, dan gaan wij daar niet meer op in.

Met vriendelijke groet,

Raadsvoorzitter
Femke Roos

Raadsgriffier
Josine Spier

