
Slimmer met Vastgoed

**Workshop: casus stadsdeel
Amsterdam Zeeburg**

april 2011



Schaaïj Advies

Iets over mijzelf

◆ Cor Schaaij

- Organisatieadviseur,
- Procesbegeleider,
- Coach,
- Opleider.

◆ MMC, CMC

Ooa

CMC

CERTIFIED
MANAGEMENT CONSULTANT

Tel: 06 – 28 124 124

info@schaaijadvies.nl

www.schaaijadvies.nl

LinkedIn: <http://nl.linkedin.com/in/corschaaij>



Schaaij Advies



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Dromen mag

Kansen in en voor de Indische Buurt

Workshop 6 februari 2009

presentatie door Sabien Teeuwisse



dorpshart

- Wat maakt een dorp tot een dorp?
- Wat geeft een dorp een hart?

- Het raadhuis, de kerk, de kroeg, het plein



dorpshart





dorpshart





dorpshart

waar iedereen wel eens komt

het trefpunt

waar mensen elkaar ontmoeten

waar activiteiten samenkomen

waar functies samenkomen



trefpunt





trefpunt





trefpunt van functies

- Wonen
- Werken
- Ondernemen
- Leren
- Inkopen
- Verkopen
- Ontspannen
- *Ontmoeten*



kansen te koop





trefpunt te koop

Kans voor wijkbewoners

Kans voor kinderen

Kans voor klanten

Kans voor de vastgoedexploitant

Kans voor het stadsdeel

Kans voor ondernemers

KANS VOOR DE WIJK

Hoe ging Zeeburg te werk

Inhoud:

- ◆ Beleidsoverwegingen
- ◆ Uitgevoerde werkzaamheden
- ◆ Basisprincipe waardering:
- ◆ Eigenaar kan handelen zoals de wet (en HOVK) haar dat toestaat (geen extra beperkingen in exploitatie)
- ◆ Borging
- ◆ Essenties bij terugblik



Beleidsoverwegingen

- ◆ Kapitaal vrij maken vanuit vastgoed
- ◆ Verantwoordelijkheid voor leefbare buurt delen
- ◆ Vastgoed is geen kernactiviteit
- ◆ Creëren win-win-win-situatie voor stadsdeel, corporaties en zorg/welzijnsinstellingen
 - Financiële win, bezuinigen en genereren van incidentele middelen
 - Sociale win, borgen huisvesting voor maatsch. act.
 - Procesmatige win, stimuleren vernieuwingsproces en synergie



Uitgevoerde werkzaamheden

- ◆ Aanleveren informatie
 - Huurcontracten per pand
 - Meerjarenbegroting onderhoud
 - Inzicht in betalingsgedrag
 - Gegevens exploitatie panden 2008
 - Kadastrale kaarten, kadastraal uittreksel (voor zover aanwezig)
 - Plattegronden van de panden (voor zover aanwezig)
- ◆ Waardebepaling per pand
- ◆ Opmeting panden en inventarisatie achterstallig onderhoud
- ◆ Opstellen FactSheet



Basisprincipe waardering



Schaij Advies

Basisprincipe waardering (1)

- ◆ De basis van de waardering is de indirecte opbrengstenmethode.
- ◆ Waarderen van de toekomstige kasstromen:
 - Huur; Onderhoud; Verzekeringen;
 - Beheer; Belastingen.
- ◆ Waarderen tegen
 - marktconforme huur en
 - marktconform rendement,
 - gegeven de bestemming en de beschikkingsvrijheid van de nieuwe eigenaar.



Basisprincipe waardering (2)

- ◆ Wat is een marktconforme rendementseis?
- ◆ Ter vergelijk: WSW rekent voor sociale huurwoningen met 6,0% disconteringsvoet.
- ◆ De corporaties rekenden met 7,5%
- ◆ Lager rendement %-age, hogere waardering

Overige relevante zaken:

- ◆ Voorbehoud voor onderhoudstoestand
- ◆ Beperkende factoren functie en gebruik van de panden vanuit borging



Borging?



Schaij Advies

Borging

- ◆ Panden in de ijzeren voorraad
 - Wanneer een pand moet worden geborgd met een specifieke gebruiker en/of een lage huur
- ◆ Ateliers, ondernemingscentra
 - Borging 50% beschikbaar tegen verlaagde/maatschappelijke huur
- ◆ Overig maatschappelijk vastgoed
 - Borging beschikbaarheid voldoende faciliteiten voor maatschappelijke activiteiten.
- ◆ Commercieel vastgoed
 - Geen borging



Gesprekspunten Borging

- ◆ Mogelijkheden van afdwingen
- ◆ Werkwijze programmaraad
- ◆ Duur borgingsovereenkomst
- ◆ Vrijheid in beheer
 - Toestemming nodig voor ijzeren voorraad
 - Informeren overige wijzigingen in beheer in programmaraad
- ◆ Borging maatschappelijke activiteiten
 - Voldoende faciliteit voor bestaande activiteiten.
 - Op redelijke termijn voor nieuwe activiteiten.



Borgingsovereenkomst

- ◆ Garantie beschikbaarheid voldoende vastgoed voor maatschappelijke activiteiten
- ◆ Looptijd overeenkomst is niet bepaald.
- ◆ Afspraken over omgaan met ijzeren voorraad en overig maatschappelijk vastgoed
- ◆ Instellen programmaraad
- ◆ Periodieke evaluatie door externe
- ◆ Geschillenregeling.
- ◆ Afspraken over hoe een partij zich kan terugtrekken



Essenties bij Terugblik



Schaij Advies

Essenties bij terugblik

- ◆ Poldercultuur
- ◆ Rommelruimte
- ◆ Kroonjuwelen
- ◆ Kerncompetenties

