

Hoofdproces	P7.4 Aan- en Verkopen panden en gronden (oorspronkelijk proces 'Verkopen vastgoed') Het verkoopproces verloopt identiek aan het aankoopproces, echter gespiegeld.
Omschrijving	Definitie KING: Het aan- en verkopen van panden en gronden met een bepaald doel of om overtollig geworden panden en gronden te gelde te maken.
Link met overige (werk)processen	Ontwikkelen gebiedskaders (gebiedsvisie + opdracht tot gebiedsontwikkeling) → P2.2 Gebiedsontwikkeling → P10.1 Realiseren vastgoed → P7.2 Verhuren ruimten, goederen en terreinen P7.4 Verkopen vastgoed P7.5 Onderhouden vastgoed P7.6 Beheren leegstand → P7.2, P7.4, P10.1
Proceseigenaar	Yvonne van der Graaf
Procesmanager	Bram de Ruiter
Procesresultaat	
Doel van het proces	Aankoop panden: ondersteunen huisvesten doelgroepen van beleid Verkoop G&P: ondersteunen bezuinigingen/taakstelling Verkoop panden: afstoten geen doelgroep beleid meer Verkoop gronden: ondersteunen ruimtelijk economisch beleid
Kpi	Geen kpi genoemd voor het proces als geheel. Wel benoemd dat sturing altijd via het cluster loopt.

Processtappen						
Input	- Beleidsdoelgroep zoekt passende huisvesting voor functie (nieuw) - Huidige huisvesting sluit niet meer aan op functie beleidsdoelgroep (wijziging) - Huisvesting niet meer nodig ivm afstoten functie beleidsdoelgroep - Doelstellingen G&V dwingen tot verkoop (taakstellingen)	- Beleidsbesluit ❖ Beleidslijn ❖ Projecten (projectbesluit) - Besluit G&V	- Overdrachtsdocument voor makelaar (bij verkoop panden) - Verwervingsplan (bij aankoop gronden en panden)	- Vastgoed op de markt - Verwervingsplan (bod gedaan op grond/pand)	- Onderhandelingsresultaat	- Getekend koopcontract
Activiteiten	- Vastgoedmanagement - Haalbaarheidsonderzoek uitvoeren	Op orde brengen dossier o.a.: ❖ Bestaande informatie ophalen ❖ Uitvoeren historisch onderzoek ❖ Asbestonderzoek uitvoeren Uitvoeren taxatie Uitvoeren quick scan Afweging maken Overdracht naar makelaar (soms wel, soms geen makelaar: is een keuze)	Start verkoop (indien door makelaar: proces afgestemd met G&V) Start aankoop (indien door makelaar: proces afgestemd met G&V)	- Ontvangen biedingen - Biedingen bespreken met G&V en/of projectleider - Onderhandelen	- Opstellen concept koopovereenkomst - Goedkeuring vragen van portefeuillehouder/ projectwethouder - Definitief koopcontract tekenen	- Juridische levering - Feitelijke levering (sleutel) - Intern af- /aansluiten vastgoed en gronden (administratief)
Output	- Beleidsbesluit ❖ Beleidslijn ❖ Projecten (projectbesluit) - Besluit G&V	- Overdrachtsdocument voor makelaar (bij verkoop panden) - Verwervingsplan (bij aankoop gronden en panden) ❖ Dossier op orde ❖ Taxatierapport ❖ Quick scan ❖ Afweging	- Vastgoed op de markt - Verwervingsplan (bod gedaan op grond/pand)	- Onderhandelingsresultaat	- Getekend koopcontract	- Overgedragen vastgoed en/of gronden - Administratief afgewikkeld proces

Rollen		- OG - ON: bij gebouwen vastgoedmanager, bij gronden adviseur grondzaken - Vastgoed manager - Adviseur grondzaken en planeconomie - Regiegroep: taxateur, makelaar, B&R, vastgoedmng, adviseur grondzaken - Bij gronden: GUC (grond uitgifte commissie)	- ON: bij gebouwen vastgoedmanager, bij gronden adviseur grondzaken - Makelaar	- OG - ON: bij gebouwen vastgoedmanager, bij gronden adviseur grondzaken - Adviseur - Makelaar - Potentieel koper - Projectleider	- ON: bij gebouwen vastgoedmanager, bij gronden adviseur grondzaken - Adviseur - Notaris - Verantwoordelijk Wethouder	- OG - ON: bij gebouwen vastgoedmanager, bij gronden adviseur grondzaken - Koper - Notaris - Makelaar - Adviseurs
PI's		GOTIK (Geld, Organisatie, tijd, informatie en kwaliteit)	GOTIK (Geld, Organisatie, tijd, informatie en kwaliteit)	GOTIK (Geld, Organisatie, tijd, informatie en kwaliteit)	GOTIK (Geld, Organisatie, tijd, informatie en kwaliteit)	GOTIK (Geld, Organisatie, tijd, informatie en kwaliteit)
Hulpmiddelen		Planon, GIGA, Cognos, Mentrum			Planon, GIGA, Cognos, Mentrum	Planon, GIGA, Cognos, Mentrum
Bijvangst/ Knelpunten	<ul style="list-style-type: none"> • Wie neemt het 'echte' besluit om te verkopen? • Opbrengst uit verkoop voor taakstelling verdampt in andere 'financiële gaten' • Bij verkoop minimaal de taxatiewaarde ontvangen is wenselijk • 1 integraal B&R besluit aan de voorkant is wenselijk (nu vaak bij quick scan nog wijzigingen) • Budget is diffuus: nu is G&V vaak noodgedwongen verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. Het financieel risico ligt dan ook bij G&V (en niet bij B&R) • Quick scan: wijzigen bestemming. Wat met belemmerende zaken te doen? GUC • Onduidelijkheid over aanpalende rechten bij en na verkoop (overpad, trafo, oprit enz.) • Afsluiten dossier kost veel tijd (afsluiten energie, water enz.) Checklist wenselijk. Relatie met Interne Ondersteuning. <p><u>Specifiek voor gronden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijke gronden zitten nu niet in Planon, alle overige gronden wel. • Bij permanente gronden mist een besluit B&R; er vindt verhuur plaats zonder dat bekend is voor welke beleidsdoelgroep. • Snippergroen voor verkoop, verhuur en huurkoop 					