



Gemeente  
Amsterdam

# Verkoop van gemeentelijk vastgoed

Alex Dekker MRE MRICS  
Gemeente Amsterdam  
Gemeentelijk Vastgoed

1 april 2016



## Agenda

1. Bestuurlijke opdracht
2. Verkoopstrategie
3. Leuren en lijsten
4. Verkoopprocedure
5. Vooruitblik 2016 - 2017





# 1. Bestuurlijke opdracht

## Stedelijke vastgoedstrategie (2014)

- gemeentelijk vastgoed is alleen voor beleidsdoelen
- portefeuille regelmatig beoordeeld op nut en noodzaak
- beleidsvastgoed tenminste kostprijsdekkend verhuurd



## Coalitieakkoord 2014 - 2018

- voor de aflossing van de schuld wordt voor € 250 miljoen aan vastgoed en deelnemingen verkocht





## 2. Strategische uitgangspunten bij verkoop

Uitwerking vastgoedstrategie, verkoop van gemeentelijk vastgoed.  
uitgangspunten:

- Transparant Openbaar Marktconform (TOM)
- Kopers worden uitgebreid geïnformeerd
- Bibob screening
- Zo min mogelijk beperkingen/voorwaarden
- Verkoop is maatwerk op pandniveau
- Uitzondering TOM: verhuurde woning/verpachte boerderij



En.... Verkoop = uitgifte in erfpacht



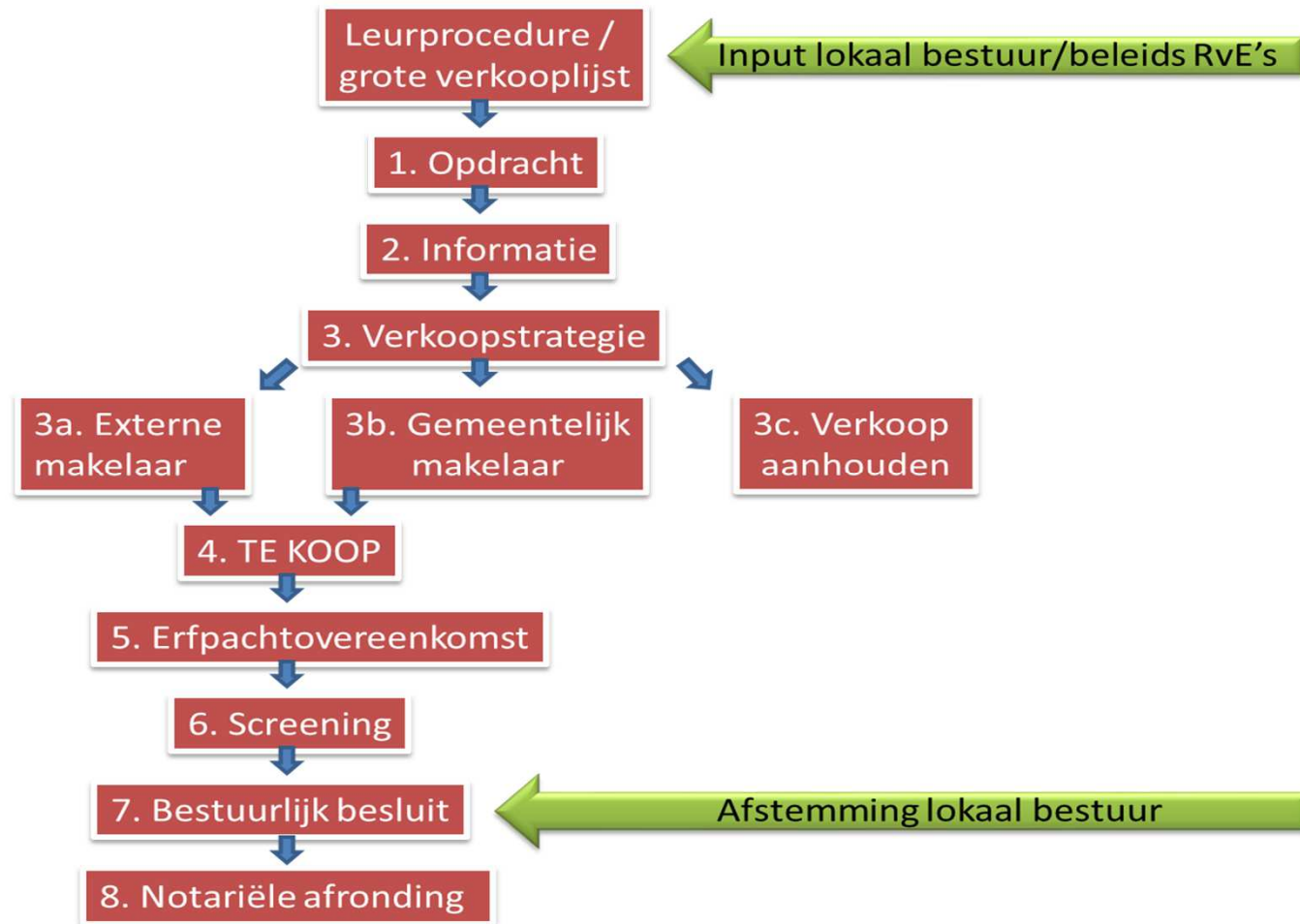
## 3. Leuren en lijsten

### Wat is 'leuren'?

1. Vaststellen gemeentelijk vastgoed dat zijn beleidsdoel verliest
2. Inventarisatie van andere gemeentelijke doelen
3. Afwegen belangen / PEP (Panden en programma-overleg)
4. Bestuurlijke beslissing voor behoud / verkoop (evt met doel)



## 4. Verkoopprocedure

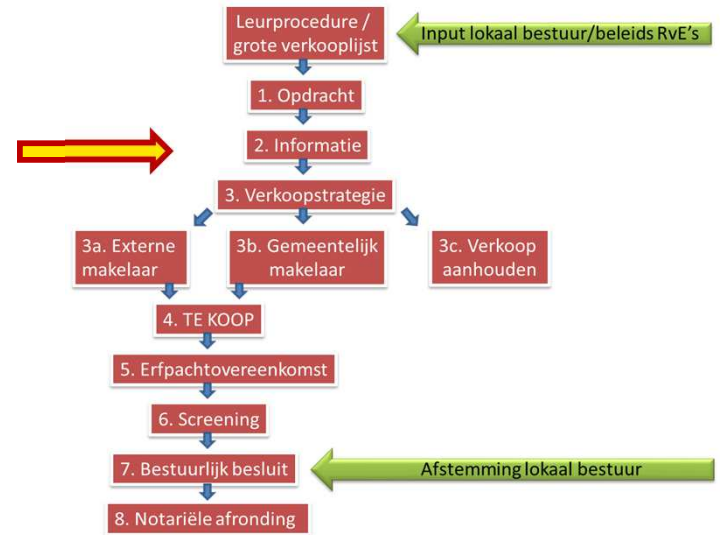




## 4. Verkoopprocedure

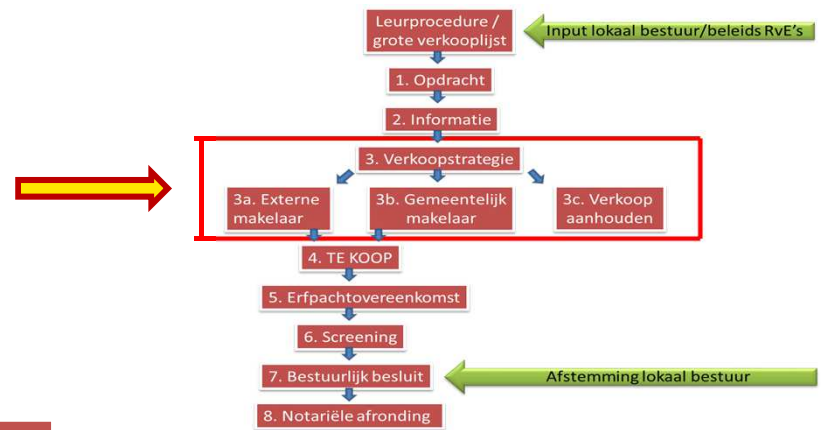
### 2. Informatie

- Kadastrale informatie
- Bodemonderzoek, evt vervolgonderzoek / sanering
- Asbestonderzoek, evt vervolgonderzoek / sanering
- NEN2580 oppervlaktemeting
- MJOP of conditiemeting
- Concept erfpachtovereenkomst
- Energielabel
- Beschrijving van de monumentale waarden (indien van toepassing)
- De huurvoorwaarden (indien van toepassing)
- Vigerend bestemmingsplan
- Gemeentelijke verkoopvoorwaarden en standaard biedingformulier





# 4. Verkoopprocedure







## 4. Verkoopstrategie per pand



- In de regel externe makelaars aanhaken
- Marketing via Funda.nl / gemeentelijke mailinglijst / [amsterdam.nl/aanbodvastgoed](https://www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed)



- Gemeentelijk makelaar bij 1-op-1 verkopen
- Gemeentelijk makelaar bij tenders / bijzondere (erfpacht)trajecten



## 4. Verkoopstrategie per pand



Beethovenstraat 170

- Verhuurde kantoorruimte
- Marktconform verhuurd
- Maar, op een brug....

Advies: NIET VERKOPEN





## 4. Verkoopstrategie per pand

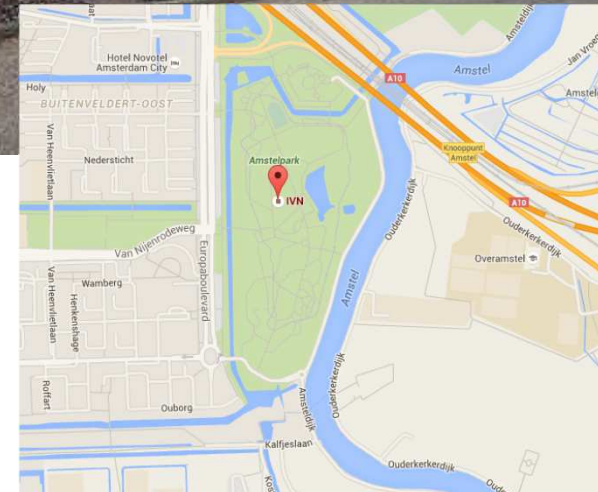


### Amstelpark 6

- Verhuurde kantoorruimte
- Marktconform verhuurd
- Maar... op een park.....

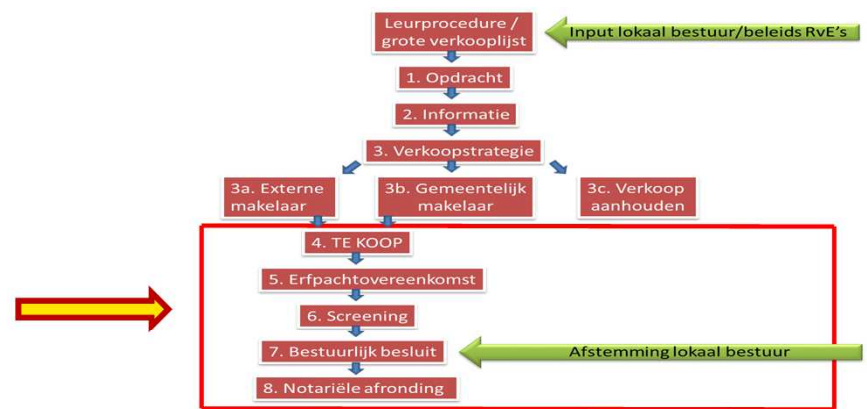


**Advies: NIET VERKOPEN**





# 4. Verkoopprocedure





## 4. Verkoopprocedure

- Veel kansrijk vastgoed
- Winkels, kantoren, woningen, transformatie
- Veelal prima locaties
- Ca. 200 panden
- Ca € 150 miljoen



## **✘ ✘ ✘** 5. Vooruitblik 2016 - 2017

- **Pilot verkoop**
- **Vernieuwde website**  
**[www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed](http://www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed)**
- **Aanbesteding makelaarsdiensten**
- **Evaluatie pilot zomer 2016**



Vragen?

