



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

# Het afstoten van gemeentelijk vastgoed

Alex Dekker MRE MRICS

Senior Vastgoedadviseur / Gemeentelijk Makelaar



## Intern proces afstoten gemeentelijk vastgoed

- **De leurprocedure:** vastgoed éérsst aanbieden aan:
  1. Andere gemeentelijke diensten (o.a. DMO voor scholen)
  2. Stadsdeel waar het vastgoed ligt
  3. Bureau Gemeentelijke Huisvesting



## Extern proces afstoten gemeentelijk vastgoed (1)

1. Bestuurlijke opdracht
2. Vaststellen verkoopdoel
  - hoogste opbrengst en/of
  - maatschappelijke doelstelling
3. Vaststellen verkoopmethode
  - onderhandse verkoop
  - enkelvoudige selectie
  - meervoudige selectie



## Extern proces afstoten gemeentelijk vastgoed (2)

### 4. Uitvoeren onderzoeken

- bodemonderzoek
- asbestrapportage
- NEN2580 meting
- bouwkundige opname

### 5. Samenstellen verkoopdocumentatie

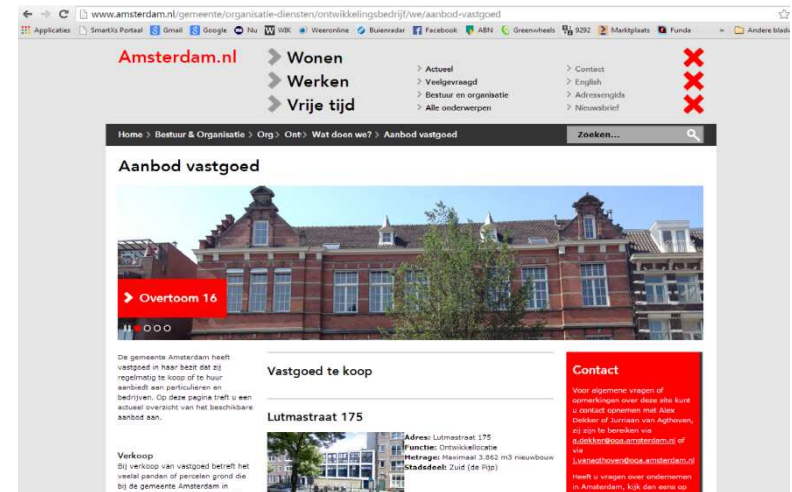
- verkoopprocedure
- rapportages onderzoeken
- concept erfpachtaanbieding
- bestemmingsplan



# Extern proces afstoten gemeentelijk vastgoed (3)

## 6. Marketing

- Internet
- Mailinglijst
- Te koop-borden





## Extern proces afstoten gemeentelijk vastgoed (4)

### 7. Vervolgproces

- Bezichtigingen
- Q & A
- Inleveren schriftelijke bieding
- Integriteitstoets
- Gunning
- Erfpachtaanbieding
- Notariële levering



## Recente transactie: Haarlemmerplein 48

Enkelvoudige selectie  
op prijs én kwaliteit

- Wegingsmatrix van opbrengst  
én gewenste invulling
- Bestemmingsplan is leidend





# Haarlemmerplein 48

## 1. KOOPSOMPUNTEN

KANDIDAAT	A	B	C	D
Koopsom (k.k.)	€ 1.250.000,--	€ 1.000.000,--	€ 900.000,--	€ 700.000,--
Functie B.G.	Wonen	Galerie	Bijz. Voorz.	Kantoor

KANDIDAAT	A	B	C	D
koopsom (k.k.)	€ 1.250.000,--	€ 1.000.000,--	€ 900.000,--	€ 700.000,--
koopsompunten	100	80	72	<b>uitgesloten</b>







# Haarlemmerplein 48

## 2. KWALITEITSPUNTEN

<b>FUNCTIE B.G.</b>	<b>kwaliteitspunten</b>
Woningen	0
Kantoren	0
Openbare voorzieningen	30
Bijzondere voorzieningen	30
Galeries	20
Detailhandel	10
Consumentverzorgende dienstverlening	10
Bedrijfsruimte	0
Overige functies	uitgesloten



N.B. Een bieding die een functie voorstelt die conform het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan, wordt uitgesloten voor de uiteindelijke gunning.



# Haarlemmerplein 48

## 3. WEGINGSMATRIX

	KANDIDAAT	A	B	C	D
	Koopsom (k.k.)	€ 1.250.000,--	€ 1.000.000,--	€ 900.000,--	€ 700.000,--
	Koopsompunten	100	80	72	uitgesloten
<b>FUNCTIE B.G.</b>	kwaliteitspunten				
Woningen	0	0			
Kantoren	0				0
Openbare voorzieningen	30				
Bijzondere voorzieningen	30			30	
Galleries	20		20		
Detailhandel	10				
Consumentv. dienstv	10				
Bedrijfsruimte	0				
Overige functies	uitgesloten				
<b>TOTAALSCORE</b>		100	100	<b>102</b>	uitgesloten

Uit bovenstaande matrix blijkt dat in dit geval in principe aan kandidaat C gegund zal worden.



## Ontwikkelingen in 2014

- Grootscheepse reorganisatie; ontstaan RvE's
  - OGA gaat op in RvE Grond en RvE Vastgoed
  - samenvoegen vastgoedafdelingen gemeente
  - centrale aansturing vastgoed gemeente
  - centraal huurprijsbeleid en strategie
  - centraal portaal voor vastgoed / makelpunt
- Gemeentelijk funda: [www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed](http://www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed)



## Heeft u nog vragen?

Alex M. Dekker MRE MRICS

Senior Vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

tel. 020 254 4429

@ a.dekker@amsterdam.nl

[www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed](http://www.amsterdam.nl/aanbodvastgoed)