Gemeente Bergen op Zoom

PI21-07142

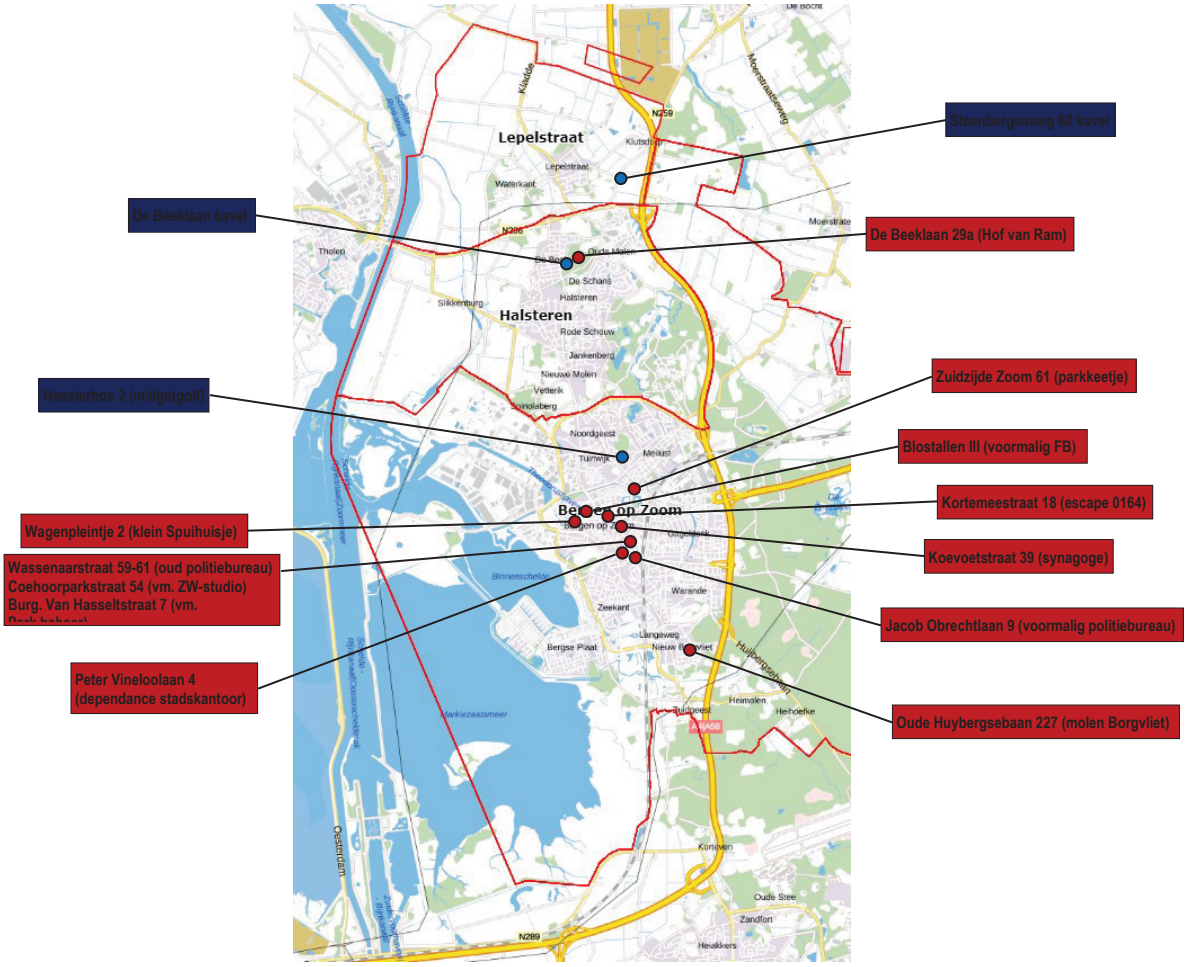
Plan van Aanpak

Plan van Aanpak

Uitvoering versneld afstoten / verkopen vastgoed en gronden

Conform en als onderdeel van voorstel RVB21-0029

(Wat, hoe, met wie en wanneer?)



Versie:		Datum:	17 juni 2021
Naam Opdrachtgever:	College van Burgermeester en Wethouders	Voor akkoord:	
		Datum:	
Naam Projectleider:	Bart van Loenhout		

Inhoud

- **1 Inleiding** **2**
  - 1.1 Focusakkoord en financiële prioriteit 2
  - 1.2 Aanleiding en achtergrond besluit RVB21-0029 2
  - 1.3 Leeswijzer 2
- **2 Resultaat** **3**
  - 2.1 Aanleiding en achtergrond project 3
  - 2.2 Doelstelling van het project 3
  - 2.3 Afbakening 4
- **3 Voorwaarden** **6**
  - 3.1 Geld 6
  - 3.1.1 Geschatte voorziene kosten 6
  - 3.1.2 Geschatte baten 6
  - 3.2 Risico's en kansen 7
  - 3.2.1 Geïdentificeerde risico's 7
  - 3.2.2 Beheersmaatregelen risico's hoog en 7
- **4 Organisatie** **10**
  - 4.1 Rollen en verantwoordelijkheden uitvoeringsorganisatie 10
  - 4.2 Benodigde capaciteit en kennis 12
  - 4.3 Aanpak uitvoering (organisatorisch) 12
  - 4.4 Uitvoering door externe adviseurs, taxateurs en makelaars 12
  - 4.5 Participatie / externe belanghebbenden 13
  - 4.6 Betrokkenheid gemeenteraad bij verkopen monumenten en erfgoed 13
- **5 Kwaliteit** **14**
  - 5.1 Kwaliteitsverwachtingen 14
  - 5.2 Realistisch haalbare kwaliteitsnorm en acceptatiecriteria 14
  - 5.3 Maatschappelijke effecten bij verkoop / afstoten 15
  - 5.4 Verkoop / afstoten en 'transformatiekwaliteit' 16
  - 5.5 Verkoop / afstoten aan zittende huurder of gedeeltelijke (mede) eigenaar 16
  - 5.6 Duurzaamheid en verduurzaming 17
  - 5.7 Tactisch plan 17
  - 5.8 Kwaliteitsborging 17
- **6 Informatie: interne- en externe communicatie** **20**
  - 6.1 Interne informatievoorziening 20
  - 6.2 Externe informatievoorziening 21
  - 6.3 Overlegstructuur 22
  - 6.4 Dossiervorming en archivering 22
  - 6.5 Voortgangsbewaking 23
- **7 Tijd** **24**
  - 7.1 Fasering 24
  - 7.2 Mijlpalen 25
  - 7.3 (Eind)doelstellingen behalen en tussentijds bijsturen 26
  - 7.4 Planningsweergave 26
- **8 Bijlagen** **28**
  - Bijlage 1 28
  - Algemene voorwaarden en uitgangspunten bij verkoop gemeentelijk vastgoed en gronden 28
  - Bijlage 2 28
  - Leidraad één-op-één verkoop en eigendomsoverdracht 28

= Bedragen en persoonlijke gegevens geschrapt

1 Inleiding

1.1 Focusakkoord en financiële prioriteit

Een van de drie gestelde prioriteiten in het focusakkoord heeft betrekking op het nemen van maatregelen om de schuldenlast te reduceren op zowel de korte als de lange termijn. Het doel is om de gemeente (weer) in een financieel gezonde positie te brengen. Vanuit dat perspectief is gekeken naar mogelijkheden om enerzijds op lasten te besparen en anderzijds inkomsten te genereren. Waar meer en waar minder op bezuinigd kan worden is in maatschappelijke zin ook een traject van 'samen prioriteiten stellen'. In een dialoog met de samenleving en gemeenteraad is begin 2021 een beter beeld ontstaan over waar wel en minder of geen maatschappelijk draagvlak voor is. Daarbij speelt ook een takendiscussie een belangrijke rol om te zoeken naar een gezonde balans tussen maatschappelijk nut – publieke taak – en een financieel gezonde positie. Binnen de uitvoering van het focusakkoord is dat ook als punt van aandacht steeds nadrukkelijk meegenomen om tot voorstellen en besluiten te komen.

Binnen programma 5 – Bedrijfsvoering, Financiën en Diensteverlening is specifiek onder uitvoeringspunt 2.5. als doel gesteld dat, zoveel als mogelijk gronden en gemeentelijk vastgoed versneld verkocht of afgestoten worden. Daarmee zijn (eenmalige) inkomsten te genereren en (structureel) lasten te besparen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan het doel om onze gemeente weer in een financieel gezonde positie te brengen. Bij het selecteren van objecten die versneld verkocht of afgestoten kunnen worden is naar een acceptabele balans gezocht maatschappelijk nut – publieke taak – en financiële consequenties. De uiteindelijke lijst van objecten die versneld verkocht of afgestoten kunnen worden is tot stand gekomen met door de gemeenteraad en vanuit de samenleving geleverde input.

1.2 Aanleiding en achtergrond besluit RVB21-0029

Op 10 juni 2021 is door de gemeenteraad de 2e begrotingswijziging vastgesteld welke op grond van de uitvoering van het focusakkoord tot stand is gekomen. Conform beslispunt 2h van voorstel RVB21-0029 betekent dit dat tot en met 2024 op vastgoed de volgende ombuigingen gerealiseerd moeten worden door het versneld verkopen / afstoten van vastgoed en gronden: 2021: € 318.000, 2022: € 1.079.000, 2023: € 233.000 en 2024: € 233.000
Uitvoering hiervan is belegd bij cluster Wonen en Leven, vakgroep Vastgoed en Grondzaken. Waarbij geacht wordt bij die uitvoering te handelen binnen de door het college met de gemeenteraad overeengekomen gestelde kaders. Die kaders hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De objecten die aangemerkt zijn om te verkopen / af te stoten;
- De manier waarop het verkopen / afstoten plaats moet gaan vinden;
- Opbrengst die per object gewenst is te gaan realiseren;
- De tijdsplanning / fasering;
- De wijze waarop de gemeenteraad betrokken is of geïnformeerd wordt in het verdere proces.

1.3 Leeswijzer

Dit plan van aanpak is opgesteld door de vakgroep Vastgoed en Grondzaken om inzicht te geven aan het concernmanagement en college over de manier waarop deze bestuurlijke opdracht binnen de ambtelijke organisatie uitgevoerd gaat worden. Dit document omvat een kaderstellende en concrete omschrijving over hoe de opdracht projectmatig wordt uitgevoerd in termen van: tijd, kwaliteit, geld, informatie, organisatie en risico's. Met het vaststellen van het Plan van Aanpak wordt het spoorboekje vastgesteld, waarmee de projectleider cq. aangewezen projectcoördinator uitvoering gaat geven aan het project.

Het plan van aanpak is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 zijn de beoogde resultaten, de doelstellingen en de afbakening beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de voorwaarden waar bij dit project rekening mee gehouden zal worden en worden de processtappen beschreven. De organisatie van het project, komt in hoofdstuk 4 aan de orde. Hoofdstuk 5 beschrijft de kwaliteitscriteria. Hoofdstuk 6 gaat in op de interne en externe communicatie. Tenslotte, is in hoofdstuk 7 de beoogde tijdsplanning van dit project opgenomen. Het Plan van Aanpak is daarnaast ook de basis voor de voortgang- en eindrapportage.

2 Resultaat

2.1 Aanleiding en achtergrond project

De aanleiding en achtergrond ligt direct in het focusakkoord. Het gaat hier nadrukkelijk om een opdracht, om vooruitlopend op de ontwikkeling van een nog te herijken gemeentelijk vastgoedportefeuillebeleid, nu snel vastgoed en gronden te verkopen / af te stoten om op korte termijn tot noodzakelijke kostenbesparingen en (extra) inkomsten te komen. Het uitvoeren van deze opdracht is dus expliciet nodig vanuit een financiële urgentie.

Snelheid en hoge financiële urgentie mogen echter bij de uitvoering van deze opdracht niet gaan leiden tot het nemen van onaanvaardbare risico's. Dit plan van aanpak geeft daarbij duidelijke handvatten en richting om professioneel, zorgvuldig en transparant tot verdere uitvoering te kunnen komen. Daarbij ligt de focus op het verkopen / afstoten van 15 geselecteerde objecten die opgenomen zijn in een door het college en gemeenteraad akkoord bevonden lijst van verhandelbare objecten *(zie verdere toelichting in paragraaf 2.3).*

2.2 Doelstelling van het project

Er moet bereikt worden dat er in de jaren 2021 tot en met 2024 structurele lastenverlagingen tot stand komen binnen de gemeentelijke begroting en er in die jaren extra eenmalige opbrengsten gerealiseerd worden door het verkopen / afstoten van vastgoed en gronden. Tezamen zorgt dat voor ombuigingen ter verbetering van de financiële positie van de gemeente. Hiervoor dienen in totaal 15 objecten versneld verkocht te gaan worden uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De volgende financiële resultaten zijn daarvoor taakstellend op basis van besluit RVB21-0029:

Jaar	Eenmalige opbrengst	Besparing exploitatie	Totale ombuiging
2021			
2022			
2023			
2024			

Met het verkopen van de 15 geselecteerde objecten gaan maatschappelijke effecten ontstaan. In niet alle gevallen kan bijvoorbeeld het gebruik van de gebouwen en of gronden op eenzelfde wijze blijven plaatsvinden. Dit zal onder andere als gevolg kunnen hebben dat huidige gebruikers moeten uitwijken naar een andere locatie of alleen onder aangepaste voorwaarden het gebruik van hun huidige locatie kunnen voortzetten. In enkele gevallen is daarbij zelfs een risico dat organisaties, verenigingen of clubs die daar door getroffen worden hun activiteiten (drastisch) moeten bijstellen, stevig afschalen of zelfs dienen te overwegen of hun voortbestaan nog mogelijk blijft.

De doelstelling is om deze minder wenselijke maatschappelijk effecten te dempen en waar mogelijk te voorkomen. Dit wordt bij de uitvoering meegenomen als een inspanningsverplichting. Een verplichting om enerzijds zo veel als mogelijk vooraf randvoorwaarden op te stellen voor de verkoop / overdracht of met een nieuwe eigenaar te bekijken welke mogelijkheden er zijn om het gebruik voort te zetten, zoals bijvoorbeeld met een overgangs- cq. tijdelijke regeling. Ofwel het actief te informeren van gebruikers over mogelijke geschikte andere (gemeentelijke) accommodaties. En anderzijds wordt inspanning geleverd door integraal samen te werken tussen verschillende interne beleidsafdelingen bij het zoeken naar alternatieve- of nieuwe mogelijkheden om huidige gebruikers met een voor de gemeente belangrijke maatschappelijke waarde tegemoet te komen.

Ondanks dat bij het samenstellen en uitwerken van de selectie van 15 te verkopen / af te stoten objecten zeer zorgvuldig en zo veel als mogelijk op basis van actuele taxatierapporten een inschatting gemaakt is van de verkoopopbrengst, is het werkelijke verkoopresultaat altijd afhankelijk van externe en niet beïnvloedbare marktomstandigheden. Dit kan op de verwachte eenmalige opbrengsten zowel een positief als negatief effect hebben. De exploitatielasten zijn gedeeltelijk opgebouwd uit kostencomponenten waar

jaarlijks prijsindexaties over berekend worden. De opgenomen exploitatielasten zijn gebaseerd op boekjaar 2020.

2.3 Afbakening

De 15 geselecteerde gebouwen en grondkavels betreffen objecten waarbij rekening is gehouden met afwegingen in relatie tot een acceptabele balans tussen maatschappelijk nut – publieke taak – en financiële consequenties. Bij die selectie is nadrukkelijk het inzicht meegenomen wat ontstaan is door samen met de samenleving en de gemeenteraad middels een dialoog prioriteiten te stellen over zaken waar meer- en minder op bezuinigd wordt, ofwel waar meer of minder maatschappelijk draagvlak voor is. Bij de versnelling op het verkopen en afstoten wordt niet één specifiek type objecten aangemerkt. Er zijn juist verschillende type objecten geselecteerd. Objecten waarvan geacht wordt dat deze op een verantwoorde wijze zijn te verkopen / af te stoten zonder dat daarmee de (maatschappelijke) kwaliteit van de vastgoedportefeuille die overblijft wordt uitgehold. Met andere woorden: de kwaliteit en balans in de gemeentelijke vastgoedportefeuille blijft in beschouwing van het totaal voldoende gewaarborgd.

De 15 geselecteerde objecten die aangemerkt zijn om te gaan verkopen / af te stoten betreffen:

Object	Huidig gebruik	Bijzonderheden
1. Blokstallen 3 (gebouw voormalig FB)	cultuuraccommodatie	specifieke inrichting
2. De Beeklaan 29a (Hof van Ram)	cultuuraccommodatie	eigen inrichting
3. De Beeklaan nabij 27 (kavel)	geen / vrij grondkavel	
4. Heesterbos 2 (midgetgolfbaan)	recreatie	maatschappelijk concept
5. Oude Huijbergsebaan 227 (molen)	monument	gebruik door molenaar
6. Koevoetstraat 39 (vm. Synagoge)	monument	museale functie
7. Zuidzijde Zoom 61 (park- / dienstkeetje)	dienstgebouw gemeente	excl. deel nuts-voorziening
8. Wagenpleintje 2 (klein spuihuisje)	dienstgebouw gemeente	
9. Jacob Obrechtlaan 9 (vm. politiebureau)	leegstand / ontwikkeling	ontwikkellocatie
10. P. Vineloolaan 4 (dependance-gebouw)	dienstgebouw gemeente	ontwikkellocatie
11. Steenbergseweg 60 (kavel)	geen / vrij grondkavel	
12. Wassenaarstraat 59-61 (archeo-depot)	dienstgebouw gemeente	} ontwikkellocatie
13. Coehoornparkstraat 54 (vm. ZW-studio)	leegstand / ontwikkeling	} 1 gebouwcomplex
14. Burg. Van Hasseltstraat 7 (vm. PBB)	leegstand / ontwikkeling	} VvE eigendom
15. Kortemeestraat 18 (Escaperoom 0164)	commerciële verhuur	

Voor het verkopen en/of afstoten van gemeentelijke gebouwen en grond moet gehandeld worden binnen de kaders van het eigen gemeentelijk vastgoedbeleid en grondbeleid. Verder is relevant dat rekening gehouden wordt met de vigerende wettelijke kaders, en in het bijzonder de wet Markt- en Overheid.

Als laatste is van bijzonder belang dat de uitvoering plaats dient te vinden binnen specifiek met de gemeenteraad overeengekomen kaders voor deze opdracht, in deze betreffen die:

- In alle verkoopprocessen wordt het aanbod van te verkopen objecten eerst openbaar bekend gemaakt, alvorens met een geïnteresseerde in gesprek getreden wordt of onderhandelingen gevoerd worden met als doel overeenstemming te bereiken over verkoop en of afstoten;
- bij verkoopprocessen wordt de gemeente vertegenwoordigd door een nader te bepalen (gespecialiseerde) makelaar; de keuze voor de makelaar waaraan een verkoopopdracht wordt verstrekt gebeurd op basis van een transparante selectie of een aanbestedingsprocedure;
- er wordt geen gebruik meer gemaakt van het eigen kanaal / werkwijze ‘Stadsmakelaar’;
- het college is bevoegd om, al dan niet onder voorwaarden, een koopovereenkomst te sluiten met de partij die ‘het beste bod’[1] uitbrengt op het te verkopen / af te stoten object;
- voor de volgende objecten is met de gemeenteraad expliciet overeengekomen dat het college pas handelsbevoegd is na een positief advies hierin vanuit de gemeenteraad, in deze betreffen dat de volgende objecten:

[1] Toelichting ‘het beste bod’: geboden koopprijs inclusief de aan de koop verbonden voorwaarden welke in (directe) financiële waarde uitgedrukt kunnen worden en dus een wezenlijke invloed hebben op de cashflow die in de begroting ontstaat als gevolg van de verkooptransactie.

  - Blokstallen 3, gebouw voormalig FB (objectnummer 1)
  - De Beeklaan 29a, Hof van Ram (objectnummer 2)
  - Oude Huijbergsebaan 227, Molen Borgvliet (objectnummer 5)
  - Koevoetstraat 39, voormalige Synagoge (objectnummer 6)
  - Zuidzijde Zoom 61, Parkkeetje (objectnummer 7)
  - Wagenpleintje 2, klein spuihuisje (objectnummer 8)
  - Wassenaarstraat 59-61, archeologisch depot (objectnummer 12-14)
- Bij het verkopen van monumenten en erfgoed (object no.: 1,2,5,6,7 en 8) worden, indien relevant, de uitgangspunten van het 'Faro-verdrag' door de gemeente in acht genomen.

In dit plan van aanpak en deze opdracht valt buiten de uitvoeringscope:

1. Het uitwerken van een (strategische) visie op het in bezit houden of verkopen van (overig) erfgoed en monumenten in onze vastgoedportefeuille (hiervoor wordt een apart plan van aanpak opgesteld);
2. Het ontwikkelen van een nieuw en herijkt gemeentelijk vastgoedbeleid (hiervoor wordt een apart plan van aanpak opgesteld door de portefeuillemanager vastgoed);
3. Het verkopen / afstoten van objecten welke niet met het besluit van 10 juni 2021 opgenomen zijn in een door het college en gemeenteraad akkoord bevonden lijst van verhandelbare objecten.

3 Voorwaarden

3.1 Geld

Om de geselecteerde objecten te kunnen (gaan) verkopen / af te stoten moeten kosten gemaakt worden. Deze kosten bestaan uit de volgende categorieën:

a. Interne kosten voor ambtelijke inzet;
b. kosten voorafgaand onderzoek- en advies (taxaties, milieu-onderzoek etc.);
c. eventuele frictiekosten bij het voortijdig beëindigen van huur- of gebruiksovereenkomsten;
d. kosten voor noodzakelijk herstel of het uitvoeren van benodigde fysieke aanpassingen aan het object;
e. kosten voor tijdelijk beheer tijdens leegstand;
f. kosten opdracht aan verkopende makelaar;
g. kosten voor levering van een onroerende zaak aan koper / nieuwe eigenaar;
h. eventuele kosten voor beëindiging van lopende overeenkomsten voor leveringen, onderhoud e.d. op het verkochte / afgestoten object;
i. frictiekosten, onvoorziene kosten en risico- / verlies.

De kosten die ter voorbereiding op het verkopen / afstoten van een object gemaakt moeten worden zullen ten laste van de exploitatiebegroting geboekt worden op het betreffende object. De kosten die tijdens de feitelijke uitvoering van de verkoop- of afstoten van het object gemaakt worden zullen in mindering gebracht worden van de eenmalige opbrengst.

Dit resulteert in de onderstaande matrix waarin de dekking van de kosten inzichtelijk gemaakt is:

Categorie	Dekking	Budgethouder
a	overhead vastgoed algemeen	[redacted]
b, d, e	exploitatiekosten vastgoed	[redacted]
c, f, g, h	eenmalige opbrengst vastgoed	[redacted]

3.1.1 Geschatte voorziene kosten

Categorie	Schatting van kosten	Toelichting
a	1.920 x € 95 ≈ € 182.000	0,4 FTE gedurende 3 jr.
b, d	3,8% van € 5.6 M ≈ € 213.000	3,8% van taxatiewaarde
c	stelpost = € 0	niet meegerekend
e	stelpost = € 0	niet meegerekend
f	1,2% van € 5.6 M ≈ € 67.000	gemiddeld courtage 1,2%
g	stelpost = € 0	niet meegerekend
h	stelpost = € 0	niet meegerekend
i	nog niet opgenomen = € 0	niet meegerekend
SOM GESCHATTE KOSTEN	**≈ € 462.000**	(zonder kosten c, e, g en h)

3.1.2 Geschatte baten (onderstaande 2 tabellen bevatten vertrouwelijke financiële informatie)

Objecten	Schatting eenmalige baten	Toelichting
3, 4, 7, 8	[redacted]	indien levering mogelijk in 2021
1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 15	[redacted]	indien levering mogelijk in 2022
13, 14	[redacted]	indien levering mogelijk in 2023
12	[redacted]	indien levering mogelijk in 2024
SOM GESCHATTE BATEN	**≈ € 1.580.000 – 1.717.500**	(voor aftrek van kosten)

*) Van het object(en) is (nog) geen accurate taxatie beschikbaar, opbrengst is mede afhankelijk van eventuele gezamenlijke verkoop met andere eigenaren van het gebouwcomplex

Objecten	Schatting besparing per jaar	Toelichting
3, 4, 7, 8	≈ € 500 - € 662	indien levering mogelijk in 2021
1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 15	≈ € 63.000 - € 75.000	indien levering mogelijk in 2022
13, 14	≈ € 30.000 - € 40.000	indien levering mogelijk in 2023

2	≈ € 30.000 - € 40.000	indien levering mogelijk in 2024
SOM BEGROTE BESPARING	**≈ € 123.500 – 155.500**	(over volledig boekjaar)

3.2 Risico's en kansen

Het versneld verkopen / afstoten van gemeentelijk vastgoed en gronden brengt, in algemene zin, zowel kansen als risico's met zich mee voor de gemeente, de samenleving, nieuwe eigenaren en de (fysieke) omgeving. Er zijn daarbij risico's en kansen die voor partijen binnen de eigen beïnvloedingsfeer liggen en daarbuiten. Een voor de gemeente aanvaardbaar risicoprofiel is in paragraaf 3.2.1 verder uitgewerkt.

De verschillende te verkopen / af te stoten objecten kennen daarnaast specifieke kansen en risico's. Deze zijn veelal sterk afhankelijk van de aard en het huidige gebruik van het object, de locatie en omgeving, als ook de maatschappelijke- en marktontwikkelingen. Bij de uitvoering van dit plan van aanpak zal daarvoor per object specifiek aandacht zijn. Dit houdt concreet in dat voor elk object noodzakelijke feiten, kansen en risico's schriftelijk in beeld worden gebracht om er vervolgens een verkoopplan mee uit te werken in een fact- & strategy sheet **(bijlage 3).**

In dit plan van aanpak zijn de risico's voor de gemeente in algemene zin uitgewerkt conform het hiervoor binnen de organisatie vastgestelde format en leidraad.

3.2.1 Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten				
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak				
3. Imago gemeente				
4. Algemene en externe omgeving				
5. Veiligheid				
6. Financiën				
7. Juridisch				
8. Planning				
9. Kwaliteit uitvoering				
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				

3.2.2 Beheersmaatregelen risico's hoog en

	Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
1.	In niet alle gevallen kan het cultureel- / maatschappelijk gebruik van de gebouwen en of gronden op eenzelfde wijze blijven plaatsvinden.	Huidige gebruikers moeten uitwijken naar een andere locatie of kunnen alleen onder aangepaste voorwaarden het gebruik voortzetten. In enkele zullen clubs die getroffen worden hun activiteiten (drastisch) moeten bijstellen, stevig afschalen of zelfs dienen te overwegen of hun voortbestaan nog mogelijk blijft.	Er wordt actieve inspanning geleverd om deze minder wenselijke maatschappelijk effecten te dempen en waar mogelijk te voorkomen. Waar mogelijk worden randvoorwaarden opgesteld als er realistische mogelijkheden zijn om het gebruik voort te zetten, bijvoorbeeld met een overgangs- cq. tijdelijke regeling. Gebruikers worden geïnformeerd over mogelijke geschikte andere (gemeentelijke) accommodaties. Er wordt meegedacht over alternatieve- of nieuwe mogelijkheden om huidige gebruikers met een voor de gemeente belangrijke	Er wordt onder regie van de account-manager vastgoed inspanning geleverd op integraal samen-werken tussen verschillende interne beleidsafdelingen.

			maatschappelijke waarde tegemoet te komen.	
2.	Weerstand tegen onzorgvuldige verkoop van erfgoed-, monumenten Overstemming van zakelijke uitvoerings-processen door 'zwakke knieën lobbyisme' bij bestuurders, raadsleden of ambtenaren door plaatselijke notabelen of opinie-beïnvloeders.	Scherpe politieke kritiek of blokkeren uitvoering	Er wordt zorgvuldig samen-gewerkt met intern adviseur erfgoed en monumenten. Waar relevant worden kruisverbanden gelegd met PVA voor uitvoeren van 'erfgoed-amendement'. In- en externe belanghebbende worden betrokken bij uitvoering volgens verdrag van Faro. Nadrukkelijk focus houden op ingezette koers voor cultuurverandering als onderdeel van uitvoering Focusakkoord.	Onder regie van portefeuillemanager vastgoed wordt integraal afgestemde motivatie voor raad opgesteld. Indien nodig wordt kritische feedback gegeven in het team van betrokkenen. Er wordt onder regie van resultaatmanager W&L gesignaleerd aan gemeente secretaris indien zich zorgwekkende issues ontwikkelen.
3.	(Negatief) kritische opinie in media en samenleving bij het definitief uitvoeren van verkoop / afstoten bij onvoldoende zorg voor reputatiemanagement	Er is een stevige opinie en ongecontroleerde beeldvorming tot stand gekomen vanaf het eerste moment dat verkoop / afstoten als maatregel is voorgesteld. Opnieuw negatieve media-aandacht kan het imago en vertrouwen in de gemeente verarmen.	Er wordt een specifiek communicatieplan opgesteld voor de uitvoering van dit plan.	Onder regie van portefeuillehouder vastgoed wordt integraal afgestemde berichtgeving gegeven op kritische tijdsmomenten
8.	Voor meerdere panden wordt ingezet op verkoop / afstoten naar huidige huurder of gebruiker. Het uitwerken van (bijzondere) voorwaarden en organiseren van een acceptabele financiering vraagt extra aandacht en slagen ervan is soms onzeker.	Het realiseren van de geplande ombuigingen moet mogelijk tussen-tijds bijgesteld worden onder invloed van externe factoren maar druk op meest gewenste resultaat uit maatschappelijk belang.	Waar nodig herprioriteren in planning om balans te bewaken tussen financieel- en maatschappelijk belang. Bij het mogelijk niet kunnen slagen van nieuwe balans in geplande en meest gewenste resultaat (na herprioritering) pro-actief communiceren om verwachtingen tijdig bij te stellen.	Onder regie van portefeuillemanager vastgoed wordt integraal afgestemde motivatie voor CT opgesteld
9.	De uitvoering stelt speciale eisen aan de kwaliteit van de uitvoering. De financiële-, maatschappelijke-, politieke-, en tijdsdruk is groter dan eerder door de eigen organisatie gerealiseerd. Daarnaast is de organisatie zelf in transformatie en zijn de personele verschuivingen bovengemiddeld.	De meest gewenste (integrale) kwaliteit zal niet altijd haalbaar zijn. Er zal geprioriteerd moeten worden, keuzes gemaakt worden waar het volstaat om nog voldoende, maar met minder ambitieuze doelstellingen tot afhandeling over te kunnen gaan.	De kwaliteitsverwachtingen beter plaatsen binnen een realistisch spectrum van acceptabele bandbreedten. Bij voortgangsrapportage duidelijk de verbanden en wederzijdse beïnvloeding van verschillende kwaliteits-aspecten in beeld brengen. Waar mogelijk en acceptabel opdrachten externe taxateurs, adviseurs en makelaars uitbreiden om tekort aan eigen expertise en capaciteit op te vangen.	Onder verantwoording van resultaatmanager W&L wordt door portefeuillemanager vastgoed gestuurd op een acceptabele en realistische kwaliteitsbalans. De daarvoor te nemen maatregelen worden op voorhand verantwoord.

10.	Capaciteit medewerkers van andere relevante beleidsafdelingen en samenwerking met specialistische partners onvoldoende of niet (tijdig) beschikbaar.	Langere doorlooptijden kunnen het proces gaan vertragen, planning kan onder druk komen, andere zaken kunnen aan de kant geschoven moeten worden. Bij samen-werking met (externe) partners is vertraging of mindere kwaliteit risico.	Planning en capaciteitsvraag wordt integraal binnen organisatie afgestemd. Er wordt tijdig een beroep gedaan op partners om behoefte aan capaciteit kenbaar te maken.	Portefeuillemanager vastgoed stemt op basis van dit plan van aanpak capaciteits-behoefte af met HR-manager. Plan voor zeker stellen benodigde capaciteit wordt opgesteld door HR-manager.

4 Organisatie

4.1 Rollen en verantwoordelijkheden uitvoeringsorganisatie

Rol	Wie (eind)verantwoordelijke	Wat (taken & bevoegdheden)
Initiatiefnemer	Gemeenteraad	Stelt behoefte, geeft kaders (in besluit) en controleert op correcte uitvoering van opdracht.
Bestuurlijk opdrachtgever	College van B&W	Is bestuurlijk eindverantwoordelijk voor uitvoering van raadsbesluit-(en) en handelt binnen haar eigen bevoegdheden. Waar relevant besluit het college over de wijze van uitvoering.
Gedelegeerde opdrachtgever	*Portefeuillehouder vastgoed*	*Is coördinerend wethouder namens college, fungeert als persoon in rol van bestuurlijk opdrachtgever en is aanspreekpunt voor opdracht-nemer. Informeert en betrekt college waar noodzakelijk.*
Ambtelijk opdrachtnemer	Concernteam	Is ambtelijk eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de (interne) opdracht van het college. Stelt prioriteiten bij het beleggen van de opdracht. Stuurt en bewaakt de uitvoering van de opdracht op niveau van het (totale) uitvoeringsprogramma
Gedelegeerd opdrachtnemer	*CT-lid voor aandachtsgebied Ruimte en Economie*	*Is coördinerend manager namens CT, fungeert als persoon in rol van ambtelijk opdrachtgever en is voor uitvoerend resultaatmanager. Informeert en betrekt CT waar noodzakelijk en stuurt op integrale afstemming in de ambtelijke organisatie.*
Uitvoerend resultaatmanager	Resultaatmanager W&L	Ambtelijk eindverantwoordelijk voor het opleveren van de te behalen resultaten. Beheert en stuurt de beschikbaar gestelde middelen en is gesprekspartner van de gelegeerde bestuurder en CT-lid ten behoeve van de voortgang en eventuele bijsturing in de uitvoering bij te treffen maatregelen.
Faciliterend manager(s)	*HR-manager W&L*	*Draagt in nauwe samenwerking met de resultaatmanager zorg voor in- en externe HR-kant om de beoogde resultaten te kunnen bereiken, waarbij het integraal belang van de organisatie wordt beschouwt.*
	Resultaatmanager W&R	*Verantwoordelijk voor het (laten) bijdragen in capaciteit, kennis & expertise van specialistische ad-viseurs in het cluster W&R om de beoogde resultaten te behalen.*

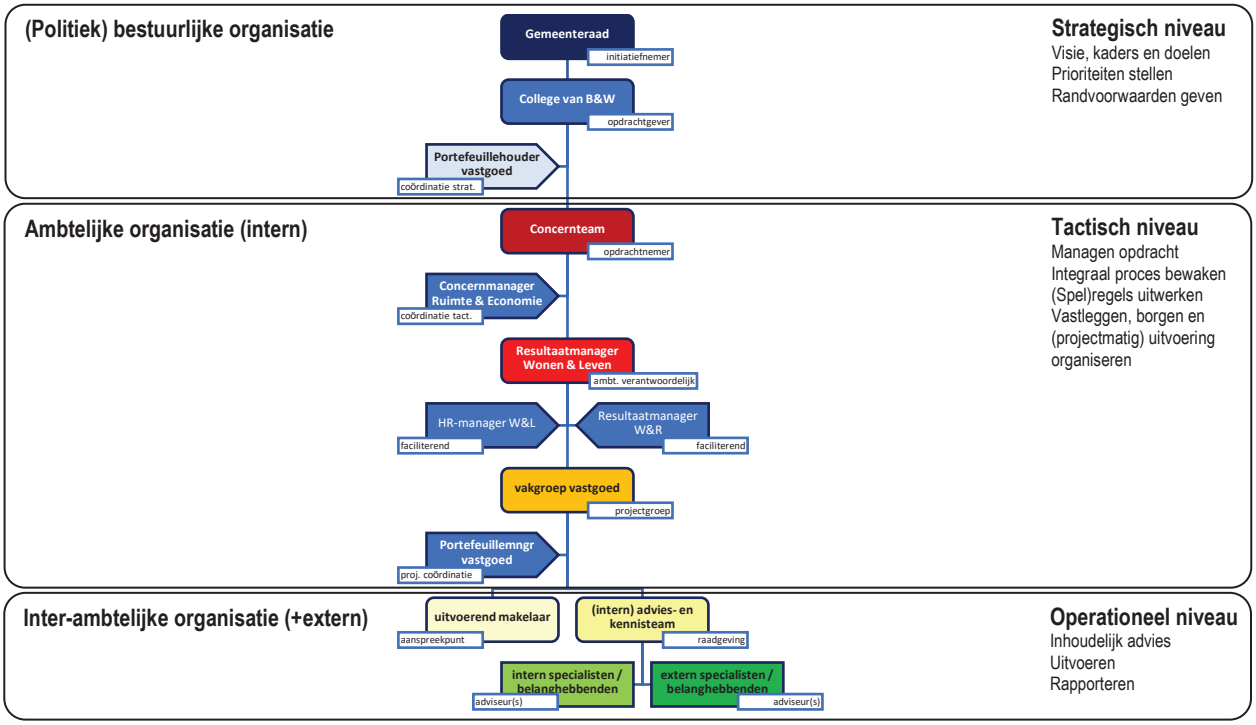
Projectgroep uitvoering	Vakgroep vastgoed	Inhoudelijk uitvoerende projectgroep onder directe verant-woordelijkheid van resultaat-manager W & L. Organiseert de uitvoering op projectmatige wijze, stuurt (aan), beheerst en bewaakt (kwaliteit van) de te treffen maatregelen, waarbij ook diverse andere interne- en externe disciplines betrokken zijn.
Coördinator projectgroep	*Portefeuillemanager vastgoed*	*Is coördinerend in de projectgroep, fungeert als persoon in rol van projectleider en is voor uitvoerend resultaatmanager 1e aanspreekpunt. Draagt bij aan informeren, tijdig (laten) betrekken uitvoerend manager(s) waar noodzakelijk, stuurt op integrale afstemming in de projectgroep en met inhoudelijk betrokken in- & externen. Mede gesprekspartner bij afstemming met coördinerend portefeuillehouder en manager CT indien noodzakelijk.*
Intern integraal kennisteam	Specialist financieel adviseur Specialist juridisch adviseur Specialist adviseur grondzaken Specialist adviseur ontwikkeling Specialist adviseur planeconomie Specialist adviseur RO Specialist adviseur milieu Specialist adviseur cultuur Specialist adviseur archeologie Specialist adviseur sport vte Specialist acc.manager economie Specialist adviseur facilitair Specialist adviseur beheer OR Specialist adviseur gebouwbeheer Specialist adviseur duurzaamheid Specialist adviseur aanbesteden Specialist adviseur communicatie Specialist adviseur bestuurder	Leveren van specialistisch advies of uitvoeren van specialistische acties op verzoek van projectgroep.
Externe uitvoering	Leegstandsbeheer Taxateur onroerend goed Makelaar onroerend goed Notaris Kadaster Adviseur maatschapp. financieren Adviseur fiscaliteiten Adviseur subsidies Adviseur bouwkunde Adviseur erfgoed Adviseur bodem / sanering Adviseur flora- fauna Marktconsultaties ontwikkeling	Leveren van specialistisch advies of uitvoeren van specialistische diensten op verzoek van projectgroep.

4.2 Benodigde capaciteit en kennis

Voor de uitvoering van de opdracht is zowel interne- als externe capaciteit en kennis nodig. In de tabel onder paragraaf 4.1 is hiervan een zo volledig mogelijk beeld gegeven. Voor de opdracht is de vakgroep vastgoed primair de coördinerende projectgroep tijdens de uitvoering. Er is echter een stevige ondersteuning nodig vanuit andere vakgroepen. Omdat de huidige inzet of het bezit van het te verkopen / af te stoten vastgoed meerdere beleidsdoelen dient, is participatie door specialistische adviseurs vanuit andere clusters in de organisatie noodzakelijk om zorgvuldig tot een goede uitvoering te komen. Binnen het cluster Wonen & Leven en het cluster Werken & Recreëren ligt de grootste behoefte op inzet van (extra) specialistische capaciteit en kennis. Die behoefte is er in de hele periode 2021 – 2024, de piek ligt echter in 2022. Elk te verkopen / af te stoten object kent een eigen behoefteprofiel aan noodzakelijke ondersteuning door specialisten. Voor elk object wordt een verkoopplan uitgewerkt (fact- & strategy sheet) daarin wordt een paragraaf opgenomen waarin de in- en extern benodigde capaciteit en kennis nader wordt gespecificeerd.

4.3 Aanpak uitvoering (organisatorisch)

De organisatorische aanpak is in het onderstaande schema weergegeven.



4.4 Uitvoering door externe adviseurs, taxateurs en makelaars

Vanaf 2012 tot en met begin 2021 heeft de Gemeente Bergen op Zoom het verkoopkanaal “Stadsmakelaar” gebruikt. Onder de merknaam was oa. een website ingericht en werd marketing verricht om gemeentelijke woningbouw-, bedrijfskavels en vastgoed te verkopen. Daarnaast was de website bedoeld om een overzicht te geven van alle nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente, om zo nieuwe bewoners te trekken en de verkoop van nieuwbouwprojecten te promoten.

In lijn met de doelstellingen uit het focusakkoord is het kanaal en merk “Stadsmakelaar” opgeheven. Dit betekent dat de feitelijke uitvoering van verkooptrajecten bijna volledig moet worden uitbesteed aan specialistische (lokale) makelaars. Voor het verstrekken van opdrachten hiervoor is een coördinerende rol belegd bij het cluster Wonen & Leven, vakgroep Vastgoed. Er wordt daarbij gehandeld naar het inkoop- en aanbestedingsbeleid in relatie tot het verstrekken van opdrachten voor dienstverlening. Met de interne vakgroep Aanbesteden en Contractmanagement wordt hier nader over afgestemd.

Voordat opdrachten ten behoeve van het inwinnen van specialistisch (vastgoed-) advies, taxaties of diensten van makelaars verstrekt worden dient eerst intern alle relevante informatie verzameld te worden. Het gaat daarbij om alle noodzakelijke informatie die nodig is om een externe adviseur, taxateur of makelaar efficiënt en zorgvuldig een opdracht te laten uitvoeren. Dit gebeurt systematisch aan de hand van een fact- & strategy sheet. De juistheid en volledigheid wordt daarbij bewaakt door deze sheets in de projectgroep uitvoering te bespreken en zo nodig daarbij (interne) specialisten uit een integraal kennisteam te betrekken. Waar nodig coördineert de portefeuillemanager vastgoed daar actief in en stelt de resultaatmanager Wonen & Leven ervan op de hoogte als er essentiële informatie ontbreekt of verhoogde risico's ontstaan voor een goede uitbesteding van opdrachten. Het nemen van passende beheersmaatregelen wordt dan besproken.

Voor het uitvoeren van specialistisch (vastgoed-) advies, taxaties of diensten van makelaars zullen kosten gemaakt worden. Een raming hiervan is opgenomen in paragraaf 3.1.1 van hoofdstuk 3 in dit Plan van Aanpak. Per opdracht wordt op basis van een afgeleid budget gewerkt. Daar waar budgetoverschrijdingen plaats vinden wordt zo veel mogelijk gestuurd op het dekken daarvan uit verkoopopbrengsten.

4.5 Participatie / externe belanghebbenden

Bij de uitvoering van dit plan worden externe belanghebbenden nadrukkelijk betrokken. Daarbij moet in algemene zin gedacht worden aan de huidige gebruikers / huurders die nu gebruik maken van de panden, maar ook stichtingen, verenigingen, genootschappen of maatschappelijke ondernemers welke een mogelijke rol kunnen spelen bij het gebruik van de objecten in de toekomst.

In geval van objecten die zicht bevinden in of nabij (toekomstige) ontwikkellocaties of gebieden worden als belanghebbenden ook vastgoedeigenaren, bewoners en belanghebbende ondernemers benaderd voor participatie indien noodzakelijk. Het uitvoeren van marktconsultaties is daarbij eveneens onderdeel van de uitvoering. Het doel daarbij is om een beter inzicht te krijgen in de marktbehoefte, draagvlak en haalbaarheid van transformaties.

Voor het verkopen / afstoten van monumenten en erfgoed is tegelijkertijd met het besluit over voorstel RVB21-0029 en amendement aangenomen. Voor de wijze waarop het amendement te uitvoer gebracht wordt is een apart Plan van Aanpak. Doel achter het amendement is om mogelijk meer monumenten en erfgoed objecten te verkopen / af te stoten dan Daarin wordt nadrukkelijker de participatie van externe belanghebbende beschreven. Het verdrag van Faro wordt daarbij in acht genomen.
Ook bij het verkopen / afstoten van monumenten en erfgoed waarop dit plan van aanpak van toepassing is wordt ingezet op participatie met belanghebbenden stichtingen en verenigingen. Daarbij valt onder andere te denken aan Stichting Bezichtiging Monumenten (SBM), de heemkundige kring Halchtert en Stichting Twee-Vrienden (molen Borgvliet).

4.6 Betrokkenheid gemeenteraad bij verkopen monumenten en erfgoed

De gemeenteraad wordt, indien relevant, op de hoogte gehouden van de voortgang middels informatiebrieven. Bij een concreet en naar beoordeling van het college acceptabel bod op één of meerdere te verkopen / af te stoten monumenten of erfgoed wordt een raadsmededeling uitgewerkt. Pas na behandeling van de mededeling door de raad neemt het college een gemotiveerd besluit over het al dan niet accepteren van een bod of het eventueel opstarten van een verdere onderhandelingsprocedure om tot verkoop / eigendomsoverdracht te komen.

5 Kwaliteit

5.1 Kwaliteitsverwachtingen

Het proces van verkopen en afstoten moet voldoen aan hoge eisen. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.) zijn daarbij van toepassing. Dat betekend dat er gehandeld moet worden volgens een transparant en openbaar verantwoordbaar proces, waarbij iedereen in beginsel gelijke kansen heeft om te koop gezet gemeentelijk vastgoed / gronden te kopen. Om staatssteun te voorkomen is bovendien marktconformiteit ten aanzien van de verkoopprijs in basis altijd het uitgangspunt.

Daarnaast mag professionaliteit en zorgvuldigheid verwacht worden van een betrouwbare overheidsorganisatie. De gemeente heeft als professionele vastgoedeigenaar een informatieplicht over de technische staat van een te verkopen / af te stoten object. Om hier invulling aan te geven worden (vooraf) verschillende onderzoeken uitgevoerd, die bij verkoop / eigendomsoverdracht ook verder beschreven worden, zodat de koper / nieuwe eigenaar weet wat er verkregen wordt. Wie welke onderzoeken uitvoert is mede afhankelijk van aan wie wordt verkocht / afgestoten – een particulier of een professionele koper, eigenaar of beheerder zoals bijvoorbeeld een belegger, beheerorganisatie e.d.– en of het betreffende object onderdeel is van bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren (VvE). In algemene zin kan gesteld worden dat bij een professionele koper, eigenaar of beheerder de gemeente in meerdere mate aan zal sturen op het onderzoeksrecht van de partij waaraan vervreemd wordt. Terwijl bij verkoop aan een particulier de gemeente meer zal uitgaan van een bewijsplicht aan de partij waaraan vervreemd wordt. Er kunnen (technische) gebreken-onderzoeken uitgevoerd worden naar o.a. fundering, bodem en zwammen. Afhankelijk van het bouwjaar, kan ook een asbestonderzoek uitgevoerd worden. Bij monumenten en erfgoed objecten kunnen aanvullende en specialistische onderzoeken uitgevoerd worden. Daarbij valt bijvoorbeeld te de denken aan een herbestemmingsonderzoek. Bij objecten die zicht bevinden in of nabij (toekomstige) ontwikkellocaties of gebieden of als object zelf getransformeerd worden, zal eveneens aanvullende en specialistisch onderzoek plaats vinden. De vakgroep vastgoed heeft voor het uitvoeren van onderzoeken een interne leidraad en zal eveneens op basis van situationeel maatwerk onderzoek verrichten. Daarin is ook opgenomen welke informatie er minimaal verstrekt moet worden om een goede eigendomsoverdracht te laten plaatsvinden.

Maatschappelijke belangen voor de gemeente mogen bij verkoop / afstoten van vastgoed of gronden niet uit het oog verloren worden. Maatschappelijke doelen en effecten dienen echter wel duidelijk te zijn motiveren en onderbouwd te worden op basis van geobjectiveerde (zakelijke) feiten / voorwaarden. Maatschappelijke belangen kunnen voor meerwaarde zorgen en meegewogen worden bij het verkopen / afstoten van vastgoed of gronden. Waar dit het geval is wordt dat vooraf vastgesteld en kenbaar gemaakt.

5.2 Realistisch haalbare kwaliteitsnorm en acceptatiecriteria

Bij de verkoop / afstoten van vastgoed of gronden wordt gewerkt met algemene uitgangspunten en verkoopvoorwaarden van de gemeente **(bijlage 1)**. Waar relevant, worden per object aanvullende specifieke voorwaarden opgesteld. Het gaat in zo'n geval dan om bijzondere objecten, locaties of beleidsdoelen voor dat soort dergelijke situaties. Bij het opstellen van die voorwaarden wordt de aansluit5ing gezocht bij de voorwaarden die vanuit overheidsorganisaties als gebruikelijk en algemeen geaccepteerd gelden.

Bij het uitvoeren van taxaties, het bepalen van residuele verkoopprijzen, waardebepalingen van grond en dergelijke wordt door de gemeente gebruikt gemaakt van zowel in- als externe expertise. In alle gevallen geldt dat de definitieve taxatie om een verkoop- of afstootprijs te bepalen te allen tijde wordt uitgevoerd door een geregistreerd en gevalideerd taxateur (NRVT, NWWI). Op die manier wordt geborgd dat er conform de gangbare kwaliteitsnormen en -criteria uitvoering wordt gegeven aan de bepaling van de economische waarde.

Voor het uitvoeren van 'makelaars-activiteiten' wordt gebruik gemaakt van ondersteuning door een externe makelaar (welke aangesloten moet zijn bij NVM, VBO, Vastgoedpro). Op deze manier zal

gewerkt worden conform de kwaliteitsrichtlijnen van de in Nederland leidende beroepsverenigingen voor makelaars en specialisten op het gebied van bouwkundige keuringen.

Vastgoed en grond zijn register zaken en moeten via een notaris overgedragen worden in eigendom. De expertise van een notaris is daarnaast nodig bij het beschrijven van gebruiksrecht van grond in erfpacht, vestigen van een opstalrecht of aanbrengen van wijzigingen in de splitsingsakte in geval van een Vereniging van Eigenaren. Notarissen die door de gemeente ingeschakeld worden om ondersteuning te beiden bij het feitelijk verkopen / afstoten van vastgoed of gronden, alsmede het wijzigen van aktes met betrekking tot onroerende goederen moeten geregistreerd zijn in het register voor het notariaat en aangesloten zijn bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Op deze manier wordt geborgd dat er conform de gangbare kwaliteitsnormen en -criteria uitvoering wordt gegeven aan het vervreemden van gemeentelijke eigendommen.

5.3 Maatschappelijke effecten bij verkoop / afstoten

In niet alle gevallen is bij eigendomsoverdracht van maatschappelijke objecten die in bezit zijn van de gemeente nog goed te sturen op de kwaliteit van maatschappelijke effecten als een object wordt verkocht of afgestoten. Terwijl daar wel een nadrukkelijke noodzaak toe kan zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het behoud van opgebouwd immaterieel maatschappelijk kapitaal wat samenhangt met een object. Maar ook kan een bepaald object een sleutelrol hebben in een toekomstige maatschappelijke ontwikkeling. Als niet door het vooraf stellen van voorwaarden, waaraan bij vervreemding voldaan moet worden, voldoende borging is te geven op behoud of ontwikkeling van zo'n evidente waarde, dan moet de beoordeling van de maatschappelijke waarde meegenomen worden in een latere fase van het verkoop- of afstootproces. Doel daarbij is om 'het beste- of een acceptabel bod' op kwantificeerbare kwaliteit te kunnen beoordelen en het te motiveren op basis van duidelijke (geobjectiveerde) feiten en een zorgvuldig ingerichte methode.

Als bij het beoordelen van het 'beste of een acceptabel bod' de maatschappelijke meerwaarde meegewogen moet worden en deze een proportioneel deel uit maakt van de totaalwaarde die een bod vertegenwoordigd dan moet dit vanaf begin af aan goed in het proces worden meegenomen.

De volgende werkwijze wordt als leidraad gevolgd:

1. Er wordt vooraf bepaald of er een mogelijke noodzaak is om het behoud van opgebouwd immaterieel maatschappelijk kapitaal of een maatschappelijke meerwaarde bij een toekomstige ontwikkeling (op korte termijn) op een andere manier te borgen dan deze vast te leggen in (specifieke) voorwaarden voor verkoop of eigendomsoverdracht.
2. Bij onvoldoende inzicht in het behoud van opgebouwd immaterieel maatschappelijk kapitaal of mogelijke maatschappelijke meerwaarde bij een toekomstige ontwikkeling wordt onderzoek verricht (raadplegen van maatschappelijke partners, uitvoeren van marktconsultaties en navragen binnen netwerk(en) van eigenaren maatschappelijk vastgoed).
3. Alle relevante zaken worden uitgewerkt, geprioriteerd en vastgelegd zodat een goed beeld ontstaat van de mate waarin de maatschappelijke waarde onderdeel uit maakt van de totale waarde die verbonden is aan een object.
4. Er wordt een taxatie uitgevoerd om de marktwaarde te bepalen, waarbij de extra vereisten en bijzondere uitgangspunten meegenomen worden bij een integrale waardebepaling. Daarbij wordt ook uitgewerkt welk positief- of negatief financieel effect er waardoor veroorzaakt wordt.
5. Verkoop- / afstootprocedure wordt intern voorbereid door een integraal kennisteam van specialisten. De maatschappelijke ambities worden bepaald, daarbij worden randvoorwaarden, beoordelingscriteria, wegingsfactoren en methode van beoordelen en vervolgprocedure vastgesteld (maatwerk per object).
6. Door de projectgroep wordt in samenwerking met een externe makelaar een verkoop / afstootplan uitgewerkt. Het proces van verkopen / afstoten wordt vastgelegd in al haar relevante facetten.
7. Start van de feitelijke verkoopprocedure / afstoten van objecten wordt bekend gemaakt via een openbaar communicatiekanaal (Funda, website van gemeente Bergen op Zoom en ingeschakelde makelaar etc.). Geïnteresseerde worden uitgenodigd om kennis te nemen van

alle beschikbare informatie over het object en de procedure. Via de betrokken makelaar vindt verder alle communicatie en procesbegeleiding plaats.

8. Bij het ontvangen van een bieding adviseert makelaar aan de projectgroep. Bij een positief advies over een integraal kansrijk bod in financiële en maatschappelijk bod wordt door de projectgroep ondersteund door een vooraf bepaalde afvaardiging van het interne kennisteam van specialisten de bieding verder beoordeeld volgens eerder gestelde criteria en methode. Door de projectgroep wordt een beslisvoorstel uitgewerkt voor verdere besluitvorming door eindverantwoordelijke.
9. Na besluit door ambtelijk- of bestuurlijk eindverantwoordelijke wordt een overeenkomst voor eigendomsoverdracht uitgewerkt waarin alle essentiële voorwaarden en te maken afspraken worden vastgelegd.

5.4 Verkoop / afstoten en 'transformatiekwaliteit'

De gemeente heeft met het instemmen van voorstel RVB21-0029 impliciet meerdere objecten als verhandelbaar aangemerkt die gelegen zijn in delen van de stad waarbij een gebiedsontwikkeling aan de orde is of aanstaande is. Bij verkoop / afstoten van deze objecten is het relevant dat er geen situaties gaan ontstaan waarbij de kwaliteit van zo'n gebiedsontwikkeling negatief beïnvloed wordt doordat de gemeente eigendommen (voortijdig) overdraagt en de nieuwe eigenaar de (beoogde) transfomatiekwaliteit bij een gebiedsontwikkeling beperkt of zelfs blokkeert.

Veelal heeft de huidige gebruiksfunctie en/of bestemming van een object wat gelegen is in een deel van de stad waarbij zo'n gebiedsontwikkeling aan de orde is of aanstaande is, in huidige toestand onvoldoende kwaliteit om bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling van de wijk of stedelijk beleid. Ook kan het zijn dat naar de huidige bestemming geen vraag meer is en daardoor de potentiële verkoopwaarde onvoldoende kan worden benut. Door objecten te verkopen met een transformatiedoelstelling of met een mogelijkheid om het te (her)ontwikkelen, draagt de gemeente bij aan het creëren van ruimtelijk- / economische meerwaarde voor de stad. De transformatie gaat in zo'n geval onderdeel uit van het aanbod bij verkoop / afstoten.

Zo als ook beschreven in de vorige paragraaf, kan een bepaald object bij een gebiedsontwikkeling een sleutelrol hebben in een toekomstige ruimtelijke opgave. Ook hier is de lijn, als niet door het vooraf stellen van voorwaarden, waaraan bij vervreemding voldaan moet worden, voldoende borging is te geven op een evidente waarde bij ontwikkeling, dan moet de beoordeling van de toekomstige ruimtelijke waarde meegenomen worden in een latere fase van het verkoop- of afstootproces. Doel daarbij is om 'het beste- of een acceptabel bod' op kwantificeerbare kwaliteit te kunnen beoordelen en het te motiveren op basis van duidelijke (geobjectiveerde) feiten en een zorgvuldig ingerichte methode. De werkwijze is daarbij grotendeels hetzelfde als bij het beoordelen van het 'beste of een acceptabel bod' voor de maatschappelijke meerwaarde. Voor elk object / situatie is de uitwerking echter maatwerk.

In aanloop naar het proces van verkoop / afstoten is in alle gevallen integrale interne afstemming nodig om alle relevantie aspecten die spelen bij een gebiedsontwikkeling goed in beeld te brengen. In veel gevallen is ook noodzakelijk om externe partijen te consulteren. Er moet immers 'ingespeeld' worden op het aan gaan bieden van een object of locatie waarbij het mede voor potentiële nieuwe eigenaren interessant genoeg is om een bod te willen uitbrengen. In geval dat zo'n marktconsultatie plaatsvindt met een partij die ook interesse heeft om in het latere vervolg een bod uit te brengen zal altijd geborgd worden dat dit in een situatie gebeurd waarbij er een gelijk 'level playingfield' is voor mogelijke andere geïnteresseerde.

5.5 Verkoop / afstoten aan zittende huurder of gedeeltelijke (mede) eigenaar

Op het uitgangspunt waarbij iedereen in beginsel gelijke kansen heeft om te koop gezet gemeentelijk vastgoed / gronden te kopen kan bij zittende huurders of aangrenzende (mede)eigenaren een uitzondering worden gemaakt. Dit wanneer het belang van de gemeente er nadrukkelijk en duidelijk aantoonbaar bij gediend is.

Redenen kunnen zijn:

- een positieve invloed op gebiedsontwikkeling (actieve betrokkenheid huurder bij pand/gebied),
- lange en waardevolle huurrelatie,
- specifieke afspraken (in een huurcontract of andere relevante overeenkomst),
- financieel wederzijds voordeel (snellere realisatie van de verkoopopgave), etc.

Bij verkoop aan een grenzende eigenaar moet worden uitgesloten dat er andere koopgegadigden zijn. Wanneer een object op de verkooplijst staat, kan de gemeente het object aan de huurder of de aangrenzende eigenaar aanbieden. Ook kan de huurder of aangrenzend eigenaar een verzoek indienen om te kopen. De gemeente toetst dan of het object daadwerkelijk op de nominatie om verkocht te worden staat en niet van strategische waarde is voor de gemeente en /of aan een van de hier bovengenoemde redenen kan worden voldaan. Wanneer een verkoop mogelijk is, wordt een voorkeurspositie verleend.

Het gaat hier om een 'kan'-bepaling, want koop breekt geen huur. De voorwaarden waaronder een één op één verkoop gebeurt, zijn in -**bijlage 2**- specifiek uitgewerkt en vormen de leidraad voor uitvoering.

5.6 Duurzaamheid en verduurzaming

Bij verkoop wordt de mate van duurzaamheid inzichtelijk gemaakt door een wettelijk verplicht energie-label voor gebouwen. De nieuwe eigenaar krijgt zo inzicht in de mate van duurzaamheid qua energieverbruik. Daarmee kan eveneens nader bekeken worden welke maatregelen (nog) genomen kunnen gaan worden om de energiezuinigheid te verbeteren en de Co2-uitstoot te verlagen. In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld bij objecten die als kantoor gebruikt (gaan) worden is de eigenaar verplicht om over een energielabel van tenminste niveau C te beschikken op 1 januari 2023. Indien er door de gemeente zogenaamde maatwerkrapporten zijn, verbeterplannen zijn opgesteld of (algemene) maatregelen bekend zijn om de duurzaamheid van een object te verbeteren wordt de nieuwe eigenaar daar in het proces van verkoop / afstoten proactief over geïnformeerd.

In geval(len) waarbij een object voor maatschappelijke doeleinden ingezet blijft worden na eigendomsoverdracht en er (indirecte) financiële middelen van de gemeente nodig zijn om de exploitatiekosten te dekken dan worden bindende afspraken gemaakt over de mate waarin de nieuwe eigenaar maatregelen zal gaan nemen om het object (verder) te verduurzamen. De (minimale) voorwaarden die de gemeente daarbij stelt worden voordat een bod uitgebracht kan worden bekend gemaakt.

5.7 Tactisch plan

De termijn waarbinnen de opdracht tot het verkopen / afstoten van de 15 geselecteerde objecten uitgevoerd moet worden beslaat 4 kalenderjaren. Per kalenderjaar wordt een uitvoeringsplan gemaakt om de benodigde activiteiten en vraag aan in- en externe capaciteit daarvoor in beeld te brengen. Dit wordt verwerkt in het jaarplan van de betreffende interne vakgroepen en clusters in de organisatie.

Voor elk te verkopen / af te stoten object wordt een specifiek tactisch plan uitgewerkt (fact- & strategy sheet). Dat plan wordt opgesteld in de voorbereidingsfase en moet duidelijke handvatten geven in de daarop volgende uitvoeringsfase waarin kaders nodig zijn voor te betrekken in- en externe specialisten.

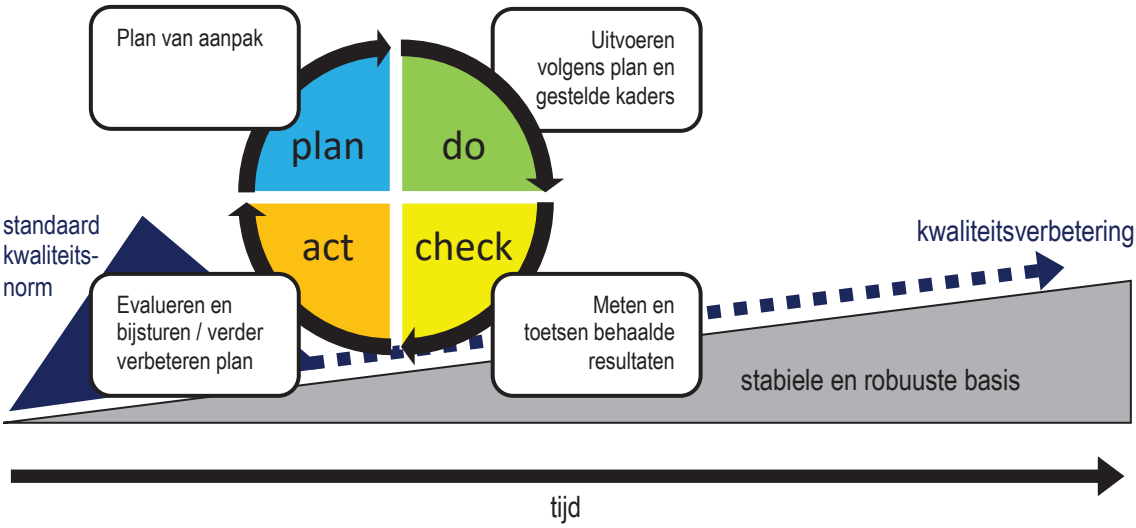
Bij het opstellen van het tactisch plan kunnen marktconsultatie gesprekken onderdeel zijn van het noodzakelijke proces. Eveneens kunnen gesprekken met huidige gebruikers of huurders plaatsvinden. De uitwerking van het tactisch plan wordt door de coördinator van de projectgroep afgestemd met de verantwoordelijk resultaatmanager. De gedelegeerd opdrachtgever wordt geïnformeerd nadat het tactisch plan voldoende is uitgewerkt.

5.8 Kwaliteitsborging

Voor de borging van kwaliteit en het blijven sturen op kwaliteitsverbetering wordt gebruik gemaakt van de Plan-Do-Check-Act (PDCA) methode. Door te werken volgens deze methode blijft er in alle fase bewust aandacht voor het borgen van kwaliteit en de ontwikkeling daarvan.

Een voorwaarde om succesvol gebruik te kunnen maken van deze methode is dat er stabiliteit in de organisatie is en er integrale afstemming plaatsvindt. Zonder een dergelijke rust en structuur is er onvoldoende fundament om continuïteit in kwaliteit en ontwikkeling daarvan te borgen.

De PDCA-methode in schematische weergave:



De PDCA-methode kent vier fasen, hieronder is beknopt beschreven hoe per fase invulling gegeven.
Let op: de verhoudingen tussen de verschillende PDCA fasen zijn verschillend in omvang van mogelijke impact op het eindresultaat. De voorbereidende (Plan) fase is het belangrijkste, hier wordt de scope van het project wordt bepaald en kan verreweg het meeste invloed uitgeoefend worden.

Plan

In deze eerste fase wordt de opdracht en de risico's geïdentificeerd waarmee het plan verder kan worden opgesteld. Primair wordt geïdentificeerd:

- wat de exacte aanleiding;
- wat de opdracht is;
- wat de kenmerkelijke eigenschappen zijn (wie, wat, waar, wanneer, waarom, hoe) van de opdracht;
- wat de (kern-)doelstelling is van de opdracht.

Aanvullend is in het plan beschreven wat de sub-doelstellingen en ambities zijn. Er wordt dus na de identificatie duidelijk een project gedefinieerd:

- wat bereikt dient te worden;
- wat en hoe dat (succesvol) gedaan kan gaan worden;
- welke stappen er doorlopen moeten gaan worden;
- welke beheersaspecten er zijn om mee te sturen

Aan het eind van de Plan-fase is dus de kern van de opdracht en de aanpak gedefinieerd. Alle betrokkenen moeten zich hierin ook kunnen vinden zodat de richting (lees: focus) van de opdracht vaststaat. Om die reden wordt dit Plan van Aanpak ook door een formeel besluit vastgesteld.

Do

Nadat de basis is gelegd dienen de acties uitgevoerd te worden. Om controle te houden wordt in behapbare delen uitvoering gegeven aan de opdracht. De delen, of complexiteit ervan zijn gekozen op risicobeheersing en het profiteren van leereffecten. (Zie hiervoor tabel 3.1.2)

Bij de uitvoering worden interne adviseurs en externen integraal betrokken en geïnformeerd door de projectleden. Dit is essentieel om breed draagvlak te creëren voor de PDCA-methode. Op deze manier wordt er naast betrokkenheid ook direct (mede)verantwoordelijkheid gecreëerd. In de uitvoeringsfase wordt een via verslaglegging gezorgd voor de nodige registratie.

Check

In deze fase worden de uitgevoerde activiteiten geëvalueerd in relatie tot de gemaakte plannen. Er wordt per kwartaal door de projectgroep bekeken welke targets stonden gepland en wat er daadwerkelijk is gerealiseerd en waar afwijkingen zijn. Ook wordt in beeld gebracht hoe de resultaten tot stand zijn gekomen.

In deze fase worden eventuele afwijkingen ten opzichte van het plan dus geïdentificeerd en verklaard. Voor de presentatie hiervan wordt gebruik gemaakt van scorecards of dashboards. Zowel de positieve als negatieve aspecten worden behandeld teneinde zo objectief mogelijk de geboekte resultaten te beoordelen. De uitkomst van deze fase zal bepalen welke aspecten moeten worden bijgestuurd (Act). Daarover wordt tussentijds gerapporteerd aan de resultaatmanager.

Act

Op grond van de analyses en resultaten uit de voorgaande fasen kunnen er besluiten worden genomen of eerdere maatregelen en plannen moeten worden bijgestuurd. De behaalde resultaten worden geborgd om zeker te stellen hoe op de korte én lange termijn verder gewerkt moet worden en zaken verder verbeterd kunnen worden. Een terugval wordt voorkomen door te standaardiseren, integreren en bij te sturen.

6 Informatie: interne- en externe communicatie

6.1 Interne informatievoorziening

Onder de interne informatievoorziening wordt verstaan de informatie welke wordt verstrekt aan: gemeenteraad, college van B&W, CT, portefeuillehouder, clustermanagement (resultaatmanager), projectgroep, intern uitvoerings- & kennisteam, algemene interne informatie.

Informatievoorzieningsmatrix

Wie	Hoe	Wanneer	Waarover	Vertrouwelijkheid	Toelichting
Gemeenteraad	Raadsvoorstel	situationeel	Afwijking van raadsbesluit of actueel beleid	Nee	-
	Raadsbrief	situationeel	Uitwerking van besluit in PvA. Te bereiken overeenkomst vervreemden objecten 1,2,5, 7,8 en 12-14	Ja, commerciële deel van PvA / bieding alleen via ter inzagelegging bij griffie beschikbaar stellen	Specifiek met gemeenteraad overeengekomen irt. monumenten en erfgoed objecten
	Raadsmededeling	structureel (CoBe)	Behaalde resultaten	Nee	-
	Beantwoording brief art. 36	incidenteel	Beantwoording vraag(en)	Ja, indien relevant	-
College B&W	Beslisvoorstel	structureel (mandaatregeling)	Vaststellen en afwijken van PvA / beleid. Aangaan van (voorlopige) koopovr.komst	Ja, commerciële deel van PvA / bieding	-
	College-advies	situationeel	Bijzondere ontwikkelingen / situaties	Ja, indien relevant	Afstemmen en bespreken int.gr. belangen en pol. koers kiezen
	Memo	situationeel	Behaalde resultaten / stand van zaken (per Q)	Ja, indien relevant	-
Portf.houder	Advies	situationeel	Bijzondere ontwikkelingen / situaties	Ja, indien relevant	Afstemmen en bespreken int.gr. belangen en pol. koers stellen
	Memo	structureel (PoHo cyclus)	Planning en behaalde resultaten / stand van zaken (per 6 wkn.)	Ja, indien relevant	-
Concernteam	Beslisvoorstel	situationeel (mandaatregeling)	Vaststellen en afwijken van PvA / beleid. Aangaan van (voorlopige) koopovr.komst, opdracht ext. adviseur(s)	Ja, commerciële deel van PvA / bieding	-
	Advies	situationeel	(Bijzondere) ontwikkelingen / situaties	Ja, indien relevant	Afstemmen en bespreken int.gr. belangen en ambtelijke koers kiezen
	Memo	structureel (voortgangsrapport)	Planning, afwijkingen / stand van zaken (per 6	Ja, indien relevant	volgens model bijlage 4 + evt. aanvullende toelichting

			wkn)		
Clustermngmnt	Advies	situationeel	Biedingen, (bijzondere) ontwikkelingen / situaties	Ja, indien relevant	-
	Memo	structureel (voortgangsrapport)	Planning, afwijkingen / stand van zaken (per 6 wkn)	Ja, indien relevant	volgens model bijlage 4
Projectgroep	Proj.document(en)	structureel (bij 2 wekelijke overlegcyclus) + online via sharepoint (toegang tot map)	Plan mbt. uitvoering opdracht verkopen / afstoten vastgoed	Ja, indien relevant	-
	Memo		(Bijzondere) ontwikkelingen / situaties + planning, afwijkingen / stand van zaken (per 6 wkn)	Ja, indien relevant	-
	Verslag		overleg(gen)	Ja, indien relevant	-
	Briefing		Behaalde successen	Ja, indien relevant	-
Uitv.+kenn.team	Proj.document Memo Verslag Briefing	online via sharepoint (toegang tot map)	PvA, en stukken van projectgroep - proj. doc's - memo's - verslagen - briefings	Ja, indien relevant	-
Alg. interne org.	Item BoZNET	situationeel	Behaalde successen (voortgang) of belangrijke (interne) mededelingen	Nee	-

6.2 Externe informatievoorziening

Onder de externe informatievoorziening wordt verstaan de informatie welke wordt verstrekt aan: taxateur(s), makelaars(s), notaris, diverse specialistische adviseurs en dergelijke. Het gaat daarbij om informatie welke als doel heeft om tot een goede voorbereiding van het op te starten verkoopproces te komen. Het betreft daarbij inhoudelijke en systematisch verzamelde informatie welke in de fact- & strategy sheet of bijlage daarvan is vastgelegd**.** Alle financieel- / economische informatie is daarbij in basis tijdens de voorbereidingsfase vertrouwelijk. Afspraken over het onderling uitwisselen van informatie wordt bij het verstrekken van een opdracht aan een externe partij expliciet beschreven. Dit gebeurt door hiervan in de opdracht melding te maken en/of het van toepassing verklaren van algemene voorwaarden (van gemeente of brancheverenigingen). Met de interne vakgroep Aanbesteden en Contractmanagement wordt hier zo nodig nader over afgestemd.

Informatie welke aan geïnteresseerde partijen wordt verstrekt met als doel om een bod / voorstel voor koop of overname uit te brengen wordt nader met de betrokken externe makelaar nader afgestemd. Nadrukkelijk is daarbij het doel om geïnteresseerde partijen zo volledig en zorgvuldig mogelijk te informeren. Er wordt daarbij gehandeld als een betrouwbare en zakelijke overheidsorganisatie. Eveneens wordt duidelijk toegelicht welke onderzoeksrechten en -plichten geïnteresseerde partijen zelf hebben. Daarbij wordt in acht genomen of het gaat om particuliere partijen of professionele / zakelijke partijen. In hoofdstuk 5 paragraaf 5.1 van dit Plan van Aanpak is daarover een verdere motivatie beschreven.

6.3 Overlegstructuur

Matrix overlegstructuur

Overlegniveau	Hoe	Wanneer	Waarover	Betrokkenen	Toelichting
Gemeenteraad	Via regulier BOB-proces	Jaarplanning cyclus / verzoek griffie	Afwijkingen voorstellen objecten 1,2,5, 7,8 en 12-14 Amendement erfgoed en monumenten	Raadsleden, burgerleden	openbaar
College B&W	C-discussie	Op verzoek van college	Uitvoering opdracht (hoofdzaken)	Collegeleden, relevante ambt. ondersteuning	-
Portf.houder	Portefeuillehouder-overleg of bila.	2-wekelijks indien relevant / bij behoefte	Uitvoering opdracht (hoofdzaken + toelichting)	Portf.houder(s), Resultaatmngr. relevante ambt. ondersteuning	-
Concernteam	Concernoverleg of bila.	6-wekelijks indien relevant / bij behoefte	Knelpunten en voortgang opdracht (hoofdzaken + toelichting, maatregelen)	Concernteam, Resultaatmngr. relevante ambt. ondersteuning	-
Projectgroep	2-wekelijks (project) overleg	2-wekelijks	Inhoudelijke zaken	Leden proj.groep	-
Uitv.+kenn.team	Ntb. geplande spec. overleggen	Start-up per object / naar behoefte	Inhoudelijke zaken (specialistisch)	Proj.groep, relevante ambt. specialisten	-
Alg. interne org	geen	-	-	-	-
(alg.) externe adviseurs	Project overleg (conf. opdracht)	Conf. opdracht	Specialistische zaken	Proj.groep, externe specialist(en)	-
Uitvoerend makelaar	Project overleg (conf. opdracht)	Conf. opdracht	Verkoopproces	Proj.coördinator, makelaar en evt. ext. specialist(en)	-
Externe belang-hebbenden	Via verkoop-procedure (door makelaar)	Bij behoefte	Verkoop object(en)	Makelaar, geïnteresseerde(n)	-

6.4 Dossiervorming en archivering

Dossiervorming en archivering vindt volledig digitaal plaats. Hiervoor worden de volgende applicaties en digitale voorzieningen gebruikt.

OneDrive (Sharepoint): voor opslag en dossiervorming van alle relevante bestanden tijdens uitvoering
GT-Axxerion: voor registratie van alle relevante vastgoedbeheerinformatie tijdens / na uitvoering
My-Corsa: voor registratie en opslag van alle in- / externe poststukken
(incl. opdrachten, biedingen, rapporten, taxaties, besluiten, overeenkomsten etc.)
IBABS: voor registratie van alle stukken ten behoeve van College van B&W
bergenopzoom.bestuurlijkeinformatie.nl: voor registratie van alle stukken ten behoeve van raad

Voor de verschillende applicaties en digitale voorzieningen worden doormiddel van gebruikersprofielen door de applicatiebeheerder autorisaties ingesteld om de toegang en beveiliging van digitale informatie te beheren.

6.5 Voortgangsbewaking

Voortgangsbewaking is geborgd in de uitgangspunten voor informatievoorziening en overlegstructuur. Planning, behaalde resultaten, stand van zaken, afwijkingen en (voorgestelde) maatregelen worden structureel 6-wekelijks gerapporteerd. Rapportage vindt plaats volgens een daarvoor, steeds te actualiseren model-document **(bijlage 4)**.

7 Tijd

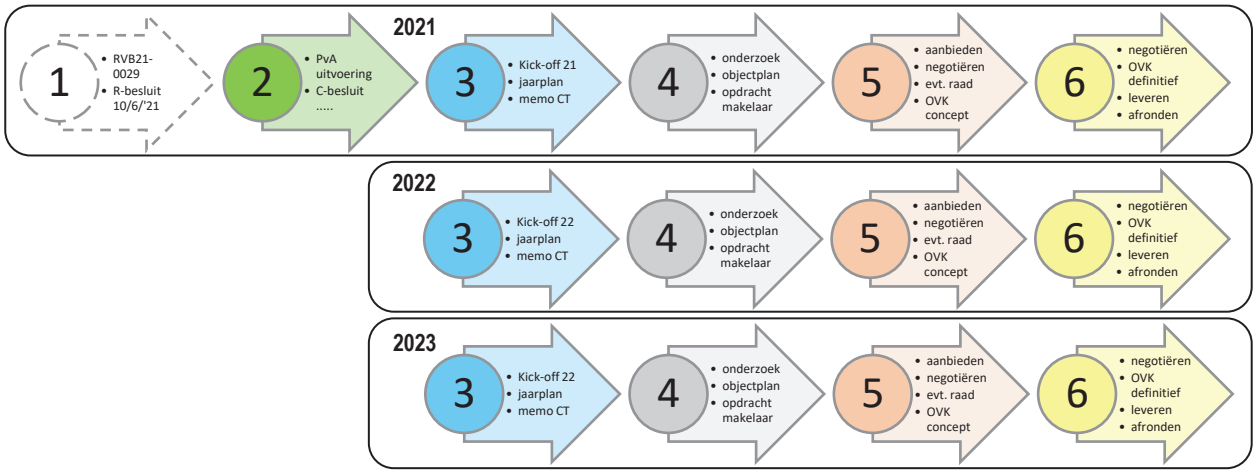
7.1 Fasering (algemeen)

De uitvoering van de 15 te verkopen / af stoten objecten wordt gefaseerd uitgevoerd. Daarbij is er een gebruikelijke projectfasering en een logische clustering van het aantal objecten in behapbare delen. Dit maakt het mogelijk om de juiste stappen te kunnen doorlopen en de opdracht qua planning beheersbaar te houden.

7.2 Projectfasering

Projectfase	Doel en proces	Resultaten & besluiten
1. initiatief	Voorstel op (bestuurlijke) hoofdlijnen, beoogde effecten en advies met betrekking tot te stellen sturingskaders	Raadsvoorstel (RVB21-0029) Besluit genomen d.d. 10 / 6 / 2021
2. definitie	Uitwerking besluit in een Plan van Aanpak, beschrijving van de opdracht en inzicht op welke manier deze uitgevoerd moet worden.	Collegevoorstel en mededeling aan Gemeenteraad. Besluit medio september 2021
3. voorbereiding	Startfase (kick-off) met projectgroep (per deel) om taakstelling(en), sub-doelen, urgentie van gezamenlijke opgave scherp te krijgen. Rollen en taken verdelen, in- en externe specialisten selecteren en betrekken.	Intern fasedocument, integrale afstemming tbv jaarplan en memo naar management Input voor jaarlijks beleidskader
4. uitwerking	Per object wordt alle noodzakelijke informatie verzameld en input opgehaald bij in- en externe belanghebbenden en specialisten. Gezamenlijk wort een fact- & strategy sheet gemaakt op basis waarvan de feitelijke uitvoering (in externe opdracht) gestart kan worden.	Intern fasedocument (per object), memo via resultaatmanager naar coördinerend portefeuillehouder. Opdracht incl. voorwaarden aan externe specialist (makelaar)
5. realisatie	Feitelijk bekendmaken / aanbieden objecten voor verkoop / afstoten. Voeren van onderhandelingen, beoordelen biedingen, opstellen voorlopige overeenkomsten voor vervreemding. Bestuurlijke besluitstukken uitwerken.	Collegevoorstel en mededeling aan Gemeenteraad. Besluit nnb (afhankelijk van interesse door derden)
6. afronding	Indien nodig nog her-onderhandelen van afgewezen of aangedragen zaken vanuit moties door gemeenteraad. Opstellen van definitieve overeenkomsten voor eigendoms-overdracht. Onder mandaat alle noodzakelijke stukken over (laten) dragen aan notaris voor finale executie.	Intern fasedocument (per object), memo via resultaatmanager naar coördinerend portefeuillehouder. Opdracht aan externe specialist (notaris)

7.4 Stappenplan (projectfase 2 t/m 6)



7.5 Mijlpalen

Voor een indeling in 3 behapbare delen zijn selecties in de te verkopen / af te stoten objecten gemaakt om tot een taakstelling per boekjaar te komen. De selectie is op basis van beschikbare tijd, noodzakelijke voorbereiding, complexiteit en benodigde/beschikbare capaciteit gedaan. Daarnaast is rekening gehouden met de veronderstelde marktvraag. Dit heeft geleid tot de volgende indeling:

A Taakstelling 2021	B Taakstelling 2022	C Taakstelling 2023 -
Wat verkopen / afstoten: - De Beeklaan nabij 27 (kavel) - Heesterbos 2 (midgetgolfbaan) - Zuidzijde Zoom 61 (parkkeetje) - Wagenpleintje 2 (kl. spuihuisje) **Hoe verkopen / afstoten:** Aanbieden via (lokale) externe makelaar m.u.v. Heesterbos 2. Voor sport- / recreatielocatie via gespecialiseerde makelaar op de zakelijke (sport- / recreatie) markt brengen. **Complexiteit:** Beperkt. Aanvullende verkoop-voorwaarden uitwerken. Mogelijk Heesterbos 2 verkopen aan huidige huurder. **Financiële kanttekening:** Minimale vraagprijs, per opbod verkopen. **Verwachte realisatie:** Overeenkomst sluiten = haalbaar Levering = (deels) haalbaar	**Wat verkopen / afstoten:** - Blokstallen 3 (voormalig FB) - De Beeklaan 29a (Hof van Ram) - O. Huijbergsebaan 227 (molen) - Koevoetstraat 39 (Synagoge) - Jacob Obrechtlaan 9 (vm. politiebureau) - P. Vineloolaan 4 (dependance) - Steenbergseweg 60 (kavel) - Kortemeestraat 18 (Esc.room) **Hoe verkopen / afstoten:** Aanbieden via gespecialiseerde makelaars. Op de zakelijke markt brengen. Voor monumenten eerst mogelijkheid aan de huidige gebruikers / stichting bieden. **Complexiteit:** Hoog. Specifieke bijzonderheden en brede (maatschappelijke) belangen. Integrale in- en externe betrokkenheid van specialisten is noodzakelijk. **Financiële kanttekening:** Minimale vraagprijs, in onderhandeling en met instem-	**Wat verkopen / afstoten:** - Wassenaarstraat 59-61 (archeo-depot) - Coehoornparkstraat 54 (vm. ZW-studio) - Burg. Van Hasseltstraat 7 (vm. Parkeerbeheer BoZ) **Hoe verkopen / afstoten:** Aanbieden via gespecialiseerde makelaars. Op de zakelijke markt brengen. Mogelijk overwegen om object als ontwikkelopdracht aan te besteden / onderzoeken of eigenaar naastgelegen ontwikkellocatie aangrenzende percelen nodig heeft. **Complexiteit:** Hoog. Specifieke bijzonderheden en brede (maatschappelijke) belangen. Integrale in- en externe betrokkenheid van specialisten is noodzakelijk. Bij verkoop zal mede-eigenaar KPN bij voorkeur betrokken moeten worden. **Financiële kanttekening:**

	ming van Gemeenteraad verkopen / afstoten. **Verwachte realisatie:** Overeenkomst sluiten = haalbaar Levering = (deels) haalbaar	Minimale vraagprijs, in onderhandeling en met instemming van Gemeenteraad verkopen / afstoten. **Verwachte realisatie:** Overeenkomst sluiten = haalbaar Levering = (deels) haalbaar

7.6 Mijlpalen

Voor een indeling in 3 behapbare delen zijn selecties in de te verkopen / af te stoten objecten gemaakt om tot een taakstelling per boekjaar te komen. De selectie is op basis van beschikbare tijd, noodzakelijke voorbereiding, complexiteit en benodigde/beschikbare capaciteit gedaan. Daarnaast is rekening gehouden met de veronderstelde marktvraag. Dit heeft geleid tot de volgende indeling:

7.7 Evaluatie (eind)doelstellingen behalen en tussentijds bijsturen

Zoals ook beschreven in de paragraaf over kwaliteitsborging wordt er gewerkt met PDCA-methode. Daarmee is impliciet in het proces ingesloten dat er door middel van geplande evaluaties een goede monitoring plaatsvindt op de te behalen doelstellingen en er focus blijft op de te realiseren einddoelstelling. De PDCA-methode is daarnaast ingericht op het tijdig tussentijds bijsturen als daar aanleiding toe is.

Evaluaties vinden altijd plaats nadat een fase is doorlopen en er overgegaan wordt naar de volgende fase. Daarnaast vindt er na het behalen van een taakstelling (of verstrijken van de periode die daarvoor staat) een evaluatie plaats. Van deze beide evaluaties wordt een verslag opgemaakt ten behoeve van rapportage aan management en coördinerend portefeuillehouder. In dat rapport worden indien nodig voorstellen gedaan om bij te sturen indien doelstellingen niet of niet volledig gehaald (gaan) worden.

Het projectteam evalueert per object (of bundeling daarvan) tussentijds. Voor alle objecten die verkocht / overgedragen zijn worden een eindevaluatie uitgewerkt. Dat stuk is niet alleen bedoeld om verantwoording af te leggen over het behaalde resultaat maar eveneens bestemd om een professioneel 'leereffect' beter te faciliteren (learning by doing, to improve!)

7.8 Planningsweergave

2021	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Start definitiefase opdracht												
Plan van aanpak vaststellen									b			
Start voorbereidingsfase 2021												
Start uitwerkingsfase deel A												
Start realisatiefase deel A												
Start afrondingsfase deel A												
Start voorbereidingsfase 2022												

2022	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Start uitwerkingsfase deel B												
Start realisatiefase deel B												
Start afrondingsfase deel B												
Start voorbereidingsfase 2023												

2023	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Start uitwerkingsfase deel C												
Start realisatiefase deel C												
Start afrondingsfase deel C												

2024	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Einde afrondingsfase deel C												
Einde opdracht RVB21-0029												

b: besluit college

8 Bijlagen

Bijlage 1
Algemene voorwaarden en uitgangspunten bij verkoop gemeentelijk vastgoed en gronden

Bijlage 2
Leidraad één-op-één verkoop en eigendomsoverdracht

Bijlage 3
Model: Fact- & Strategysheet

Bijlage 4
Model: Rapportageblad ten behoeve van voortgangsbewaking

BIJLAGE 1

Algemene voorwaarden en uitgangspunten bij verkoop gemeentelijk vastgoed en gronden

- Bij verkoop / afstoten van vastgoed en gronden mag van de gemeente professionaliteit en zorgvuldigheid verwacht worden. Er wordt gehandeld als een betrouwbare overheidsorganisatie. Daarbij wordt de gemeente bijgestaan door externe specialisten (o.a. taxateurs, makelaars, notarissen etc.) die haar vertegenwoordigen bij het uitvoeren van verkoop- / afstootprocessen.
- Maatschappelijke belangen voor de gemeente mogen bij verkoop / afstoten van vastgoed of gronden niet uit het oog verloren worden. Waar relevant wordt de gemeenteraad tijdig geïnformeerd over belangrijke zaken binnen de kaders die daarvoor zijn gesteld. Wat kan betekenen dat er pas een overeenkomst tot eigendomsoverdracht kan worden gesloten nadat eerst een bestuurlijk proces volledig is doorlopen.
- Het verkopen van gemeentelijk vastgoed en gronden biedt in beginsel aan iedereen gelijke kansen om te koop gezet gemeentelijk vastgoed / gronden te kopen;
- In alle verkoopprocessen wordt het aanbod van te verkopen objecten openbaar bekend gemaakt, dat gebeurt via de voor de situatie meest geschikte communicatiekanalen die openbaar toegankelijk zijn. Bekendmaking gebeurt in de praktijk veelal via de internetsite's. Via de gemeentelijke website www.bergenopzoom.nl wordt algemene informatie over de verkoop van gemeentelijk vastgoed en gronden openbaar beschikbaar gemaakt en worden relevante links naar internetsite's gegeven waarop te koop staand vastgoed en gronden zijn te vinden;
- Vastgoed en gronden worden marktconform te koop aangeboden. De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van externe taxaties. Uitgangspunt daarbij is dat bij voorkeur wordt gewerkt op basis van twee taxaties. Uitzonderingen daarop zijn mogelijk, zoals bij (internet)veilingen en inschrijvingen, dan volstaat één taxatie. Bij objecten waarvan het aannemelijk is dat de marktwaarde niet meer is dan € 250.000 volstaat eveneens één taxatie, Indien er in andere gevallen afgeweken wordt, en de waarde bepaald wordt op basis van één taxatie, dan gebeurt dit alleen met instemming van het college. Dit laatste kan het geval zijn indien de onderzoek- en verkoopkosten een disproportionele omvang hebben ten opzicht van de verkoopwinst en er een laag risico is ten aanzien van de waardebepaling object. Of omdat er meer dan voldoende goede en recente marktinformatie beschikbaar is over nagenoeg gelijke objecten die verkocht zijn;
- Voor elk object worden in de voorbereiding op verkoop / afstoten alle noodzakelijke feiten, kansen en risico's schriftelijk in beeld gebracht om er vervolgens een verkoopplan mee uit te werken (fact- & strategy sheet).
- Uitgangspunten bij de taxatie kunnen per object verschillend zijn, maar taxaties worden altijd in opdracht van de gemeente door een externe gecertificeerde taxateur uitgevoerd. De gemeente hanteert daarbij een verantwoordbaar kwaliteitscriterium om de meest geschikte taxateurs te selecteren. Er wordt daarbij nadrukkelijk uitgesloten dat er slechts gewerkt wordt met een beperkt aantal taxateurs uit een vaste poole of herhaaldelijk gekozen wordt voor een 'voorkeurs' taxateur;
- Iedereen kan bieden, echter voor gunning vindt een betrouwbaarheidstoetsing plaats. Een onderzoek in het kader van de Wet Bibob kan hier deel van uit maken. Ook na het sluiten van de koopovereenkomst kan er voor de levering een Bibob-toets plaatsvinden;
- Verkoop gebeurt tegen het hoogste of het economisch beste bod. Waarbij de koopsom minimaal gelijk moet zijn aan ten minste 95% van de laagst getaxeerde marktwaarde (marktconformiteit);
- De gemeente is niet verplicht om een bod te accepteren en kan zonder dat zij daartoe verplicht is om een motivatie te geven een verkoopprocedure beëindigen tot het moment waarop een voorlopige koopovereenkomst door gemeente en koper is ondertekend;

- Bij de verkoop van transformatiepanden, ontwikkellocaties of bijzondere maatschappelijke objecten kan van het hoogste of best economische bod worden afgeweken door de gewenste kwaliteit van een plan voor het pand mee te laten wegen bij de gunning conform een vooraf vastgestelde methode. Bij de taxatie van de marktwaarde wordt dit vereiste als bijzonder uitgangspunt meegegeven. Dit kan alleen als de gemeente vooraf niet duidelijk kan aangeven wat de gewenste invulling of bestemming is. Een eventuele lagere opbrengst ten opzichte van de marktwaarde zonder kwaliteitsvereisten kan alleen geaccepteerd worden als dit leidt tot een daadwerkelijk te realiseren besparing of extra opbrengst in het belanghebbende beleidsveld;
- Voorwaarden met betrekking tot cultuurhistorische waarde van een pand worden bij voorkeur publiekrechtelijk in het vigerende bestemmingsplan geregeld. Wanneer dat (nog) niet het geval is, kunnen civiel rechtelijke voorwaarden in het koopcontract alleen voor bepaalde tijd ingezet worden om vervolgens de langdurige bescherming publiekrechtelijk te regelen. In deze gevallen wordt de koper via een bijsluiter voor geïnformeerd. Zo'n bijsluiter (zie b is bedoeld om de verwerving, transformatie, verbouwing of aanpassing van een object in goede banen te leiden. Bestaat er geen intentie voor publiekrechtelijke bescherming dan wordt ook afgezien van civielrechtelijke bescherming via het koopcontract, zodat de gemeente niet verweten kan worden civielrechtelijke instrumenten oneigenlijk te gebruiken;
- De meeste gemeentelijke objecten worden afzonderlijk verkocht. In sommige gevallen worden er pakketten gevormd. Dit geldt vooral voor winkels, bedrijfs- en kantoorruimten, die bijvoorbeeld ook voor beleggers interessant kunnen zijn;
- De gemeente kan er in bepaalde uitzonderlijke situaties voor kiezen om één-op-één objecten te verkopen / af te stoten. In beginsel is de uitzondering alleen mogelijk voor zittende huurders of aangrenzende (mede)eigenaren. Bij andere uitzonderlijke situaties kan alleen met een positief raadsbesluit overgegaan worden tot het één-op-één objecten te verkopen / afstoten van een object;
- In aanvulling op deze algemene voorwaarden kunnen per te verkopen / af te stoten object aanvullende voorwaarden worden opgesteld en van toepassing worden verklaard;
- Het verplicht verduurzamen van vastgoed na eigendomsoverdracht kan als bijzondere voorwaarden verbonden worden bij eigendomsoverdracht waarbij een object voor maatschappelijke doeleinden ingezet blijft worden en er (indirecte) financiële middelen van de gemeente nodig zijn om de exploitatiekosten te dekken;
- De algemene voorwaarden van een externe makelaar kunnen in aanvulling op de door gemeente opgestelde voorwaarden (deels) van toepassing worden verklaard.

BIJLAGE 2

Leidraad één-op-één verkoop en eigendomsoverdracht

- De gemeente kan de huurder of de aangrenzende eigenaar voorrang verlenen bij verkoop. Dit is dan een onderhandse verkoop. Het is geen standaard recht. Het verlenen van deze voorrangspositie dient altijd goed gemotiveerd te worden;
- Bij een onderhandse verkoop is een maximum afwijking van 5% van de extern bepaalde taxatiewaarde toegestaan;
- Indien huurder gebruik maakt van de mogelijkheid tot koop dan wordt een onderhands verkoopproces gestart met de volgende randvoorwaarden:

  Woningen:
  a) *De taxatieopdracht heeft als uitgangspunt de waardebepaling vrij van huur en gebruik (leegwaarde). Dit omdat woningen veelal in het (verre) verleden niet marktconform zijn verhuurd. Ook woningbouwcorporaties verkopen woningen aan huurders tegen de marktwaarde vrij van huur en gebruik;*
  b) *Bij de koopaanbieding door de gemeente van woningen aan de zittende huurders wordt tegen 80% - 90% van de getaxeerde waarde vrij van huur en gebruik verkocht. (Ook door woningcorporaties worden veelal op deze wijze woningen aan zittende huurders aangeboden.);*
  c) *Er wordt een anti-speculatiebeding opgenomen voor 10 jaar.*

  Bedrijfsruimte en kantoren:
  a) *De taxatieopdracht betreft de waarde in volledig verhuurde staat met als uitgangspunt dat er tegen marktconforme huur en marktconforme huurcondities zou zijn verhuurd. Hierbij geldt de huidige bestemming tenzij duidelijk is dat deze gewijzigd gaat worden, dan geldt als uitgangspunt de toekomstige bestemming;*
  b) *In de verkoopakte bij onderhandse verkoop wordt een artikel opgenomen dat:*
     – *Bij een bestemmingswijziging binnen 15 jaar na eigendomsoverdracht het object eerst moet worden aangeboden aan de gemeente tegen de waarde van de functie waarvoor het gekocht is voordat het object kan worden aangeboden aan derden;*
     – *Bij een bestemmingswijziging en/of volume-uitbereiding bijbetaling plaatsvindt volgens regeling zoals die ook bij gronduitgifte plaats vindt.*

- Indien de huurder geen voorrang tot koop krijgt of daar geen gebruik van maakt, dan volgt een reguliere verkoop via openbare kanalen. De huurder wordt hierover geïnformeerd;
- Koop breekt geen huur;
- Voorwaarden met betrekking tot cultuurhistorische waarde van een pand worden bij voorkeur publiekrechtelijk in het vigerende bestemmingsplan geregeld. Wanneer dat (nog) niet het geval is, kunnen civielrechtelijke voorwaarden in het koopcontract alleen voor bepaalde tijd gezet worden om vervolgens de langdurige bescherming publiekrechtelijk te regelen. In deze gevallen wordt de koper via een bijsluiter geïnformeerd. Deze bijsluiter (zie bijlage) is bedoeld om een eventuele transformatie, verbouwing of aanpassing van een object in goede banen te leiden. Bestaat er geen intentie voor publiekrechtelijke bescherming dan wordt ook afgezien van het opnemen van een bijsluiter.

BIJLAGE 3

Fact- & Strategy samenvatting

no.	object	huidig gebruik / doel	waarschijnlijk gebruik / doel toekomst	te bereiken resultaten	mogelijke kopers	verkoop door	acceptatie bieding	beoordeling biedingen	betrokkenheid gem. raad	planning FA	aandachtspunten (intern)	aandachtpunten verkoop	overige bijzonderheden
1	Blokstallen III, voormalig FB	cultuur (accommodaren clubs)	cultuur (accommodaren clubs) [3] maatschappelijk	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: maatschappelijke waarde voor object/omgeving en gebruikers borgen via plan	maatschap. ondernemer (huidige huurder/ gebruiker)	externe makelaar (spec. erfgoed)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	integr. adv.commiss. erfgoed/vastgoed	ja	2022	verkoop ind. huidige huurcontracten (politieke lobby op verkoop aan SMB)	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
2	De Beeldaan 29a, Hof van Ram	cultuur (accommodaren clubs)	cultuur (accommodaren clubs) [3] maatschappelijk	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: maatschappelijke waarde voor object/omgeving en gebruikers borgen via plan	maatschap. ondernemer (huidige huurder/ gebruiker)	externe makelaar (spec. erfgoed)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	integr. adv.commiss. erfgoed/vastgoed	ja	2022	aandachtspunt is blijvende subsidierelatie bij verkoop aan Halchtert	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
3	De Beeldaan Ong. Kavel	geen (leegstand)	wonen (volgens bestemm.plan) [5]	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: nieuwbouw pasen / versterken beleving landgoed	ontwikkelaar / particulier	externe makelaar	voorwaardelijk, beste bod	makelaar	nee	2021	-	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure veiling (hoogste bod)
4	Heesterbos 2, Midgetgolfbaan	sport/recreatie (verhuur gronden)	sport/recreatie [1]	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: maatschappelijke waarde voor object/omgeving en gebruikers borgen via plan	(maatschap.) ondernemer (huidige huurder/ gebruiker)	externe makelaar (spec. sport/recr.)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	adv.commiss. buisness case	nee	2021	huidige huurder mogelijk niet financieel draagkrachtig	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken (eerste recht terugkopen bij best.wijziging)	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
5	Oude Huybergsebaan 227, Molen	cultuur (monument)	cultuur (monument) [1] maatschappelijk	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: maatschappelijke waarde voor object/omgeving en gebruikers borgen via plan	maatschap. ondernemer (huidige huurder/ gebruiker)	externe makelaar (spec. erfgoed)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	integr. adv.commiss. erfgoed/vastgoed	ja	2022	aandachtspunt is eventuele blijvende subsidierelatie aan stichting molen	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
6	Koevoetstraat 39, v.m. Synagoge	cultuur (monument)	cultuur (monument/synagoge) [3] maatschappelijk	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: maatschappelijke waarde voor object/omgeving en gebruikers borgen via plan	maatschap.erfg. ondernemer (Joodse gemeenschap)	externe makelaar (spec. ril. erfgoed)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	integr. adv.commiss. erfgoed/vastgoed	ja	2022	stevige politieke lobby op verkoop aan SMB en gebruik door Stadsgildsen	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
7	Zuidzijde Zoom 61, Parkeetje	dienstgebouw (monument)	nnb (monument) [4] volgens bestemmingsplan	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: gebruik pasen / versterken beleving Zoom, vesting en park	(maatschap.) ontwikkelaar / particulier (betrck. erfgoed affiniteit)	externe makelaar (spec. erfgoed)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	integr. adv.commiss. erfgoed/vastgoed	ja	2021	aandachtspunt is afstemming ivm gedeeld eigendom gebouw	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
8	Wagenpleintje 2, Spuihuisje	dienstgebouw (monument)	nnb (monument) [4] volgens bestemmingsplan	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: gebruik pasen / versterken beleving oude binnenhaven	(maatschap.) ontwikkelaar / particulier (betrck. erfgoed affiniteit)	externe makelaar (spec. erfgoed)	voorwaardelijk, beste ecom. bod	integr. adv.commiss. erfgoed/vastgoed	ja	2021	aandachtspunt is eventuele subsidierelatie verkoop met ligplaats overwegen	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken (eerste recht terugkopen bij best.wijziging / geb.ontw.)	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
9	Jacob Obrechtlaan 9, voormalig politiekantoor	stadsontwikkeling (leegstand)	nnb (volgens bestemmplan) [1] maatschappelijk / wonen (afh. visie Pl.13)	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: herontwikkeling moet bijdrage leveren aan gebiedsontwikkeling	(maatschap.) ontwikkelaar	externe makelaar (spec. (her)ontwik.)	voorwaardelijk, beste ecom. bod (beste bijdrage geb.ontwikkelling)	makelaar	nee	2022	mogelijke lobby voor verkoop aan Leger des Heils	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
10	Peter Vinneloolaan 4, dependance Stadskantoor	dienstgebouw (dep. stadskantoor)	nnb (volgens bestemmplan) [1] maatschappelijk / wonen (afh. visie Pl.13)	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: herontwikkeling moet bijdrage leveren aan gebiedsontwikkeling	(maatschap.) ontwikkelaar	externe makelaar (spec. (her)ontwik.)	voorwaardelijk, beste ecom. bod (beste bijdrage geb.ontwikkelling)	integr. adv.commiss. buisness case	nee	2022	nnb	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
11	Steenbergseweg 60, kavel	geen (leegstand)	nnb (volgens bestemmplan) [1]	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: nieuwbouw / vestigen moet bijdrage leveren aan economische ontwikkeling	ondernemer / particulier	externe makelaar	voorwaardelijk, beste bod	makelaar	nee	2022	-	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	-
12	Wederopbouw complex Wassenaarstraat 59-63, kantoor in leegstandbeheer / depotarcheologie (in kelder)	stadsontwikkeling (leegstand) *)	nnb (volgens bestemmplan) [1] afh. (deel-) gebiedsvisie	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: herontwikkeling moet bijdrage leveren aan gebiedsontwikkeling	(maatschap.) ontwikkelaar	externe makelaar (spec. (her)ontwik.)	voorwaardelijk, beste ecom. bod (beste bijdrage geb.ontwikkelling)	integr. adv.commiss. buisness case	ja	2023	vervangende huisvesting archeologiedepot	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken (complex in zijn geheel verkopen)	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
13	Wederopbouw complex Coehoornparkstraat 54, voormalig kantoor parkeerbeheer	stadsontwikkeling (leegstand)	nnb (volgens bestemmplan) [1] afh. (deel-) gebiedsvisie	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: herontwikkeling moet bijdrage leveren aan gebiedsontwikkeling	(maatschap.) ontwikkelaar	externe makelaar (spec. (her)ontwik.)	voorwaardelijk, beste ecom. bod (beste bijdrage geb.ontwikkelling)	integr. adv.commiss. buisness case	ja	2023	nnb	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken (complex in zijn geheel verkopen)	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
14	Wederopbouw complex Burg. Van Hasseltstraat 7, voormalige balie / stalling / opslag parkeerbeheer	stadsontwikkeling (leegstand)	nnb (volgens bestemmplan) [1] afh. (deel-) gebiedsvisie	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: herontwikkeling moet bijdrage leveren aan gebiedsontwikkeling	(maatschap.) ontwikkelaar	externe makelaar (spec. (her)ontwik.)	voorwaardelijk, beste ecom. bod (beste bijdrage geb.ontwikkelling)	integr. adv.commiss. buisness case	ja	2023	nnb	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken (complex in zijn geheel verkopen)	mogelijk kiezen voor procedure met inschrijvingen (bod+plan)
15	Kortemeestraat 18, escaperoom en leegstandsbeheer door bouwclub	inkomsten verhuurbaten	winkel	FA: best mogelijke eenmalige opbrengst, structurele verlaging expl.kosten +: exploitatie moet bijdrage leveren aan economische ontwikkeling	belegger / ondernemer	externe makelaar (spec. retail)	voorwaardelijk, beste bod	makelaar	nee	2022	nnb	specifieke verkoopvoorwaarden uitwerken	-

Toelichting

*) Kelder van het leegstaande gebouw wordt gebruikt als archeologisch depot.

[3] Beleidsdoel is om het (speciaal daarvoor aangepaste) gebouw nog > 10jaar in te kunnen zetten voor culturele doeleinden en om min. 60% 'terug' te huren.

[5] Beleidsdoel is om te borgen dat de functie volledig behouden blijft, het bestaand gebruik gecontinueerd wordt en de nieuwe eigenaar de exploitatie optimaliseert.

[1] Beleidsdoel is om te borgen dat het erfgoed behouden blijft, dat er mogelijk een geschikte (nieuwe) functionele wordt ontwikkeld en de nieuwe eigenaar de monumentale- en gebruikswaarde vergroot voor de stad.

[1] Beleidsdoel is om de locatie of pand door nieuwe eigenaar te laten (her)ontwikkelen, het bestemmingsplan is daarbij kaderstellend. Afspraken over het ambitieniveau van de (her)ontwikkeling worden in de koopovereenkomst / anterieure overeenkomst nader uitgewerkt.

BIJLAGE 3

Model Fact- & Strategysheet

Algemene objectgegevens:

Naam object:		*Naam accountmanager vastgoed:*	
Straatnaam en nummer:		*Naam technisch beheerder:*	
Postcode:		*Naam beleidsmedewerker(s):*	
Kadastrale aanduiding:		*Naam interne adviseur(s):*	
Omvang kavel:			
Soort object:			
Bouwjaar:		*Naam huurder / gebruiker(s):*	
Monument / erfgoed / bescherming:		*Contactgegevens huurder / gebruiker:*	
Eigendom (eigenaar):		*Naam beheerder op locatie:*	
Omvang object (GO):		*Contactgegevens beheerder:*	
Energielabel:		*Naam krit. belanghouder(s) op locatie:*	
Appartementsrecht(en) (VvE):		*Contactgegevens belanghouder(s):*	
Zakelijke rechten (overpad oid.):			
1e kooprecht / terugkoop-, claimrecht:			
Aanschrijving gebrekenherstel:		*Dossier publieke opinie:*	
Voorderingen door derden (beslag):		*Dossier politieke zaken:*	
Investeringsverplichting (bijv. E-label):		*Dossier interne ontwikkelingen:*	
Ontwikkellocatie / WVG oid.			
Gebruik / verhuur:		*Overige bijzonderheden algemeen:*	
Buitenruimte / parkeren:		*Overige bijzonderheden object:*	

Foto:

Kaart:

Financieel:

Boekwaarde:		*Kosten vastgoedexploitatie (p/jr.):*	
WOZ-waarde:		*Kosten gebruiksexploitatie (p/jr.):*	
Herbouwwaarde:		*Kosten onderhoudsvoorziening (p/jr.):*	
Grondwaarde (vrij van opstal):		*Budget planmatig onderhoud (+1jr.):*	
Markttaxatie 1:			
Markttaxatie 2:			

MODEL FACT SHEET

Subsidiebijdrage [BRIM e.d.] (p/jr):		*Gerelateerde exploitatiesubsidie (p/jr.):*	
Huurinkomsten (p/jr):		*Overige gerelateerde kosten (p/jr.):*	
Inkomsten servicekosten (p/jr):			
Einde huurcontract:		*Geraamde effect eenmalige opbrengst:*	
Einde huurperiode:		*Geraamde effect structurele besparing:*	
Verlengingsperiode in contract:		*Geraamde kosten verkoop/afstoten:*	

Juridisch:

Datum beschikbaarheid:	
Kadastrale registratie (juistheid):	
Aantekeningen kadastraal object:	
Erfpacht:	
Opstalrecht:	
Splitsing / mandeligheid:	
VvE en status, (fin. juridische) situ.:	
Geschillen irt. eigendom object:	
Bijzondere privaatrechtelijke aspct.:	
Bijzondere publiekrechtelijke aspct.:	
Fiscale aspecten:	
Eisen nieuwe eigenaar:	
Vestigingseisen:	
Bijzondere bepalingen gebruik:	
Bijzondere bepalingen overdracht:	
Bijzondere bepalingen eigendom:	
Bijzondere bepalingen speculatie:	
Bijzondere bepalingen herbestem.:	
Bijzondere bepalingen planbijdrage:	
Bijzondere bepalingen overig:	

Technisch:

Bouwaard / materiaal / constructie:	
Algehele staat van opstal(len):	
Algehele functionaliteit:	
Conditie buitenruimte / terrein:	
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	
Conditie bouwkundige zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	
Conditie installatie techn. zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	
Onderhoudsplan / dossier:	
Laatste onderhoud / renovatie	
Overige bijzonderheden onderhoud:	

Ruimtelijk:

Locatie informatie (algemeen):	
Bestemmingsplan:	
Herstructurering / toekomstige plan:	
Verwachte ontwikkelingen overig:	
Monument (omvang bescherming):	
Wet voorkeursrecht gemeenten:	
Voorzieningen:	
Parkeren en verkeer:	
Overige ruimtelijke bijzonderheden:	

Milieu, duurzaamheid en veiligheid:

Bodemverontreiniging	
Aanwezigheid asbest:	
Aanwezigheid loden waterleiding:	
Aanwezigheid overige schad.stoffen:	
Aspecten mbt geluidsproductie:	
Aspecten mbt licht/verlichting:	
Aspecten mbt uitstoot (rook)gas ed.:	
Energie-efficiëntie (E-label):	
Duurzaamheid overige :	
Veiligheid (ARBO e.d.):	
Gezondheid diversen:	

Economisch:

Bestaand huurcontract:	
Eerdere taxaties:	
Marktomstandigheden:	
Aspecten particuliere verkoop:	
Aspecten zakelijke verkoop:	
Ontwikkelmogelijkheden:	
Residuele waardebepaling:	
Voorwaarden vestiging nw.eigenaar:	
Voorwaarden irt. ecom.ontwikkelling:	
Huurprijsberekening	
Aspecten NAR-berekening	
Aspecten DCF-berekening	
Aspecten comparatief (gemeente)	

Sociaal- en Maatschappelijk:

Soc./maatschappelijke bestemming:	
Soc./maatschappelijke gebruik:	
Soc./maatschappelijke beleidsdoel:	
Soc./maatschappelijke subsidie:	
(Her)huisvesting best. gebruiker(s):	
Soc./maatschappelijke rendement:	
Nadeel / voordeel soc./maatsch.:	

Lokale opinie en politiek:

Klankbord actief:	
Petitie oid.:	
Lobby in politiek:	
Relevante motie / amendement:	

(Markt)ontwikkelingen:

Lokale woningmarkt	
Lokale economie	
Lokale marktsituatie	
Geplande ontwikkeling / transform.:	

Inzicht in feitelijke interesse:

Geïnteresseerde (geregistreerd):	
Zoekopdrachten:	
Biedingen (vrijblijvend):	
Belanghebbende(n):	

Bijzonderheden en specifieke voorwaarden:

Voorwaarden mbt eigendom grond:	
Voorwaarden mbt eigendom opstal:	
Voorrwaarden mbt gebruik / inzet:	
Voorwaarden mbt (econ.)ontwikkell.:	
Voorwaarden overig:	

Highest and best use (residuele waarde):

Alternative aanwendbaarheid: *(Optimale uitnutting)*	
Kader / bepalingsmethode:	
Regeling / voorwaarden:	

SWOT-analyse

Sterktes: • 1 • 2 •	*Zwaktes:* • 1 • 2 •
Kansen:: • 1 • 2 •	*Sterktes:* • 1 • 2 •

Beoogd resultaat door verkoop- / afstoten:

Financieel resultaat:	
Planningresultaat (leveringstermijn):	
Soc./maatschappelijk resultaat:	
Economisch resultaat (werkgel. oid):	
Ontwikkelresultaat:	
Imago-resultaat:	

Mogelijke strategie(en) voor verkoop- / afstoten (kaders obv beleid en raadsbesluit):

Gewenste strategie(en) voor verkoop- / afstoten (bereiken best mogelijke integrale belangen en resultaat):

Eisen en voorwaarden voor uitvoering gewenste strategie:

BIJLAGE 3 -*VOORBEELD 1-*

Model Fact- & Strategysheet

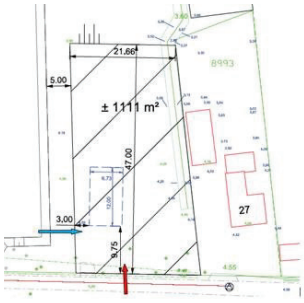
Algemene objectgegevens:

Naam object:	De Beek (kavel)	*Naam accountmanager vastgoed:*	nnb
Straatnaam en nummer:	De Beeklaan -ong-	*Naam technisch beheerder:*	nnb
Postcode:	4661 BA	*Naam beleidsmedewerker(s):*	
Kadastrale aanduiding:	HSR00 C 8994 G (dl)	*Naam interne adviseur(s):*	
Omvang kavel:	ca. 1.111 m2		vakgroep RO
Soort object:	onbebouwde grond		vakgroep SO
Bouwjaar:	-	*Naam huurder / gebruiker(s):*	-
Monument / erfgoed / bescherming:	**nog onderzoeken**	*Contactgegevens huurder / gebruiker:*	-
Eigendom (eigenaar):	grond	*Naam beheerder op locatie:*	nnb
Omvang object (GO):	0 m2	*Contactgegevens beheerder:*	nnb
Energielabel:	geen	*Naam krit. belanghouder(s) op locatie:*	**nog onderzoeken**
Appartementsrecht(en) (VvE):	geen	*Contactgegevens belanghouder(s):*	**-**
Zakelijke rechten (overpad oid.):	**nog opnemen**		**-**
1e kooprecht / terugkoop-, claimrecht:	nee		**-**
Aanschrijving gebrekenherstel:	nee	*Dossier publieke opinie:*	**nog onderzoeken**
Voorderingen door derden (beslag):	nee	*Dossier politieke zaken:*	-
Investeringsverplichting (bijv. E-label):	ja, beleid BoZ	*Dossier interne ontwikkelingen:*	-
Ontwikkellocatie / WVG oid.	nee		
Gebruik / verhuur:	leegstand	*Overige bijzonderheden algemeen:*	perceel (nog) niet bouwrijp
Buitenruimte / parkeren:	aanwezig / parkeren op perceel	*Overige bijzonderheden object:*	**nog onderzoeken**

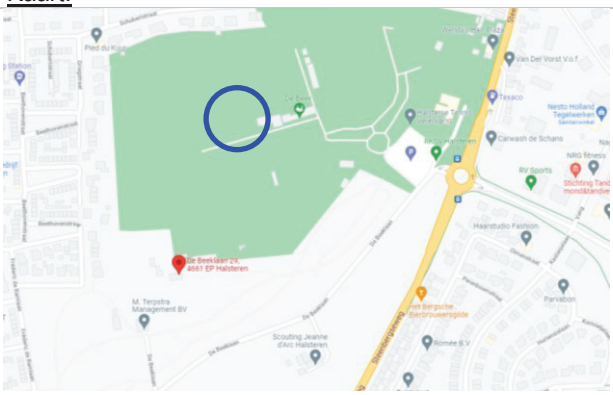
Foto:







Kaart:



Financieel:

Boekwaarde:	€ 0,00	*Kosten vastgoedexploitatie (p/jr.):*	€ 0,00
WOZ-waarde:	**niet bekend**	*Kosten gebruiksexploitatie (p/jr.):*	nnb
Herbouwwaarde:	€ 0,00	*Kosten onderhoudsvoorziening (p/jr.):*	€ 0,00

Grondwaarde (vrij van opstal):	**niet bekend**	*Budget planmatig onderhoud (+1jr.):*	€ 0,00
Markttaxatie 1:	**niet bekend**		
Markttaxatie 2:			
Subsidiebijdrage [BRIM e.d.] (p/jr):	€ 0,00	*Gerelateerde exploitatiesubsidie (p/jr.):*	€ 0,00
Huurinkomsten (p/jr):	€ 0,00	*Overige gerelateerde kosten (p/jr.):*	€ 0,00
Inkomsten servicekosten (p/jr):	€ 0,00		
Einde huurcontract:	nvt	*Geraamde effect eenmalige opbrengst:*	
Einde huurperiode:	nvt	*Geraamde effect structurele besparing:*	-
Verlengingsperiode in contract:	nvt	*Geraamde kosten verkoop/afstoten:*	€ 25.000

Juridisch:

Datum beschikbaarheid:	direct
Kadastrale registratie (juistheid):	afsplitsen van hoofdperceel noodzakelijk / opstalrecht vestigen
Aantekeningen kadastraal object:	**nog onderzoeken**
Erfpacht:	-
Opstalrecht:	-
Splitsing / mandeligheid:	-
VvE en status, (fin. juridische) situ.:	nvt
Geschillen irt. eigendom object:	nnb
Bijzondere privaatrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (anti speculatiebeding, 1e recht terugkoop, verbetering / ontwikkeling)
Bijzondere publiekrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (kades, kabels, leidingen, vorderingsrecht bij havenontwikkeling)
Fiscale aspecten:	waardebepaling excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting 8%
Eisen nieuwe eigenaar:	geen uitoefening verboden of criminele praktijken, geen criminele / verdachte financiering
Vestigingseisen:	bij bedrijfsmatige bestemming binnen 18 mnd. bedrijf vestigen
Bijzondere bepalingen gebruik:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overdracht:	Passeren akte uiterlijk in Q4 2021
Bijzondere bepalingen eigendom:	**nog nader te bepalen** (erfdiensbaarheden)
Bijzondere bepalingen speculatie:	Anti-speculatie beding opnemen in koopovereenkomst
Bijzondere bepalingen herbestem.:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen planbijdrage:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overig:	**nog nader te bepalen**

Technisch:

Bouwaard / materiaal / constructie:	onbebouwd (bos)perceel
Algehele staat van opstal(len):	nvt
Algehele functionaliteit:	nvt
Conditie buitenruimte / terrein:	perceel in huidige staat niet bouwrijp
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Conditie bouwkundige zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 - -
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Conditie installatie techn. zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 - -
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	perceel moet nog (gedeeltelijk) bouwrijp gemaakt worden
Onderhoudsplan / dossier:	niet beschikbaar
Laatste onderhoud / renovatie	-
Overige bijzonderheden onderhoud:	perceel gedeeltelijk onbebouwbaar (uitgaande van huidige grondgesteldheid / situatie)

Ruimtelijk:

Locatie informatie (algemeen):	solitair (bos)perceel aan landgoed, tussen sportpark en woonwijk (bungalow buurt)
Bestemmingsplan:	Kom Halsteren, (vigerend plan beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl)
Herstructurering / toekomstige plan:	geen plannen korte termijn en lange termijn
Verwachte ontwikkelingen overig:	mogelijk meer multifunctioneel gebruik van pand De Beeklaan 29a na verkoop
Monument (omvang bescherming):	geen opstal op perceel aanwezig
Wet voorkeursrecht gemeenten:	Nvt

Voorzieningen:	direct naast sportpark van dorpskern, kort nabij wijkvoorzieningen 'De Beek', op geringe afstand van voorzieningen in dorpskern en aan- / afrit A4
Parkeren en verkeer:	goed bereikbaar per auto, fiets en te voet, geen openbaar parkeren, beperkt ov (bus)
Overige ruimtelijke bijzonderheden:	unieke locatie op rand van landgoed en exclusieve plaats voor wonen in luwte

Milieu, duurzaamheid en veiligheid:

Bodemverontreiniging	geen bodemonderzoeksrapport beschikbaar van object. **omgevingsrapport nog opvragen.** op basis van historische activiteiten onbekende kans op (geringe) verontreiniging.
Aanwezigheid asbest:	niet relevant
Aanwezigheid loden waterleiding:	niet relevant
Aanwezigheid overige schad.stoffen:	nnb
Aspecten mbt geluidsproductie:	nnb
Aspecten mbt licht/verlichting:	nnb
Aspecten mbt uitstoot (rook)gas ed.:	niet relevant
Energie-efficiëntie (E-label):	niet relevant
Duurzaamheid overige :	geen duurzaamheidsvoorzieningen aanwezig
Veiligheid (ARBO e.d.):	niet relevant
Gezondheid diversen:	geen bijzonderheden

Economisch:

Bestaand huurcontract:	momenteel geen huurcontract of gebruiksovereenkomst van kracht
Eerdere taxaties:	-
Marktomstandigheden:	courant voor (uniek) eigen gebruik door eigenaar als ruime vrijstaande woonfunctie, schaarste in markt van grote vrij bebouwbare kavels voor vrijstaande woning
Aspecten particuliere verkoop:	evt. btw-nadeel voor gemeente voor rekening koper, voorwaarden opnemen voor actief particulier gebruik (uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheidsmaatregel voor buurt) bouwplicht opnemen in koopovereenkomst
Aspecten zakelijke verkoop:	voorwaarden opnemen bij eventuele verkoop aan ontwikkelaar / bouwbedrijf oid., verkoop aan belegger of ten behoeve van realiseren van functie anders dan wonen uitsluiten
Ontwikkelmogelijkheden:	binnen vigerende bestemmingsplan zijn er beperkte ontwikkelmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden kan college nog ontheffing verlenen (wijzigingsgebied)
Residuele waardebepaling:	**nog nader te bepalen** (aanlegplaats voor woonboot oid.)
Voorwaarden vestiging nw.eigenaar:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden irt. ecom.ontwikkelling:	**nog nader te bepalen**
Huurprijsberekening	
Aspecten NAR-berekening	
Aspecten DCF-berekening	
Aspecten comparatief (gemeente)	evt. nog nader te belijken irt. eerdere verkopen op landgoed De Beek, recente verkoop van grond (nieuwe) villaparken in gemeente (Kijk in de Pot, Reimerswaal, etc.)

Sociaal- en Maatschappelijk:

Soc./maatschappelijke bestemming:	geen
Soc./maatschappelijke gebruik:	geen
Soc./maatschappelijke beleidsdoel:	geen
Soc./maatschappelijke subsidie:	€ 0
(Her)huisvesting best. gebruiker(s):	niet relevant
Soc./maatschappelijke rendement:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken
Nadeel / voordeel soc./maatsch.:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken

Lokale opinie en politiek:

Klankbord actief:	niet bekend
Petitie oid.:	niet bekend, rekening houden met mogelijkheid tot initiatiefname hiertoe of protest vanuit eigenaar 'Villa de Beek'
Lobby in politiek:	kans op ontstaan lobbyisme door eigenaar naastgelegen perceel of vanuit gedupeerde eerdere verkoop gebouw 'Samarbete'
Relevante motie / amendement:	niet relevant

(Markt)ontwikkelingen:

Lokale woningmarkt	sterke markt voor aanbieders
Lokale economie	redelijk- tot goede economie in logistieke branche, gezond (MKB)-bedrijventerrein 'Oude Molen', vitale dorpskern met diverse voorzieningen en winkels
Lokale marktsituatie	neutraal voor bedrijfs onroerend goed
Geplande ontwikkeling / transform.:	geen plannen korte- en of lange termijn

Inzicht in feitelijke interesse:

Geïnteresseerde (geregistreerd):	**nog overnemen uit bestand (info. Sander de Groot)**
Zoekopdrachten:	niet bekend
Biedingen (vrijblijvend):	niet ontvangen
Belanghebbende(n):	**nog onderzoeken**

Bijzonderheden en specifieke voorwaarden:

Voorwaarden mbt eigendom grond:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt eigendom opstal:	**nog nader te bepalen**
Voorrwaarden mbt gebruik / inzet:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt (econ.)ontwikkell.:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden overig:	**nog nader te bepalen**

Highest and best use (residuele waarde):

Alternative aanwendbaarheid: *(Optimale uitnutting)*	**Nader te onderzoeken scenario's wonen in combinatie met commerciële functie:** - beperkte logiesfunctie (B&B); - kantoor- / praktijk aan huis; - beperkte bijeenkomstfunctie (training, meeting, oid.)
Kader / bepalingsmethode:	**nog nader te bepalen**
Regeling / voorwaarden:	**nog nader te bepalen**

SWOT-analyse

Sterktes:

- unieke locatie op rand van landgoed;
- rijke bestaande beplanting op het kavel aanwezig (ongerepte authentieke natuurlijke situatie);
- ruime afmetingen perceel (ca. 1.111 m2);
- nabij velerlei soorten (wijk)voorzieningen;
- goede en snelle toegang tot uitvalswegen (A4);
- kort nabij vitale dorpskern Halsteren.

Zwaktes:

- de omvang van het perceel, de ligging en de navenante vraagprijs verkleind het aantal potentiële kopers enigszins (liefhebbers met goede financieringsmogelijkheden);
- ruige verwilderde bestaande situatie van het perceel;
- de 'grondgesteldheid' op perceel beperkt de bebouwbare footprint (er moet rekening gehouden worden met waterhuishouding die voor overlast kan zorgen);
- aansluiting op NUTS-voorzieningen en mogelijke complexiteit om hier op aan te sluiten;
- beperkte ontwikkelingsvrijheid en transformatie mogelijkheden als gevolg van bescherming natuur (flora & fauna).

Kansen:

- vrijstaande nieuwbouwwoning (nog) geheel naar eigen inzichten en wensen te (laten) realiseren;
- directe waardecreatie mogelijk door keuze voor onderscheidend ontwerp, het toepassen van duurzame maatregelen en bijv. plaatsen zelfstandige ecologische voorzieningen (NOM of OFF-grid);
- combineren van woonfunctie met zeer kleinschalige logiesfunctie, kantoor / praktijk aan huis, oid.
- imago / unieke karakter van het landgoed te combineren / in te zetten met bijvoorbeeld een 'exclusief' ondernemings- of activiteiten concept waar rol / betekenis van het landgoed een essentieel onderdeel is (binnen grenzen van bestemmingsplan);
- mogelijkheid om het perceel verder uit te breiden aan

Bedreigingen:

- overlast door intensiever worden gebruik / training op achterliggende voetbalvelden

achterzijde (of perceel gelijk in grotere omvang aanbieden).	

Beoogd resultaat door verkoop- / afstoten:

Financieel resultaat:	eenmalige opbrengst [redacted] (transactieprijs), exploitatie-besparing € 0 /jr.
Planningresultaat (leveringstermijn):	vóór einde 2021
Soc./maatschappelijk resultaat:	geen
Economisch resultaat (werkgel. oid):	geen
Ontwikkelresultaat:	geen
Imago-resultaat:	geen

Mogelijke strategie(en) voor verkoop- / afstoten (kaders obv beleid en raadsbesluit):

1) traditioneel aanbieden via reguliere wegen [klassieke opdracht aan externe makelaar], *vraagprijs vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
2) (openbare) veiling via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan makelaar en veilinghuis], *actuele marktvraag vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
3) (openbare) inschrijving via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan (gespecialiseerde) makelaar], *vraag aan de markt en behoefte in de markt vormen basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*

Gewenste strategie(en) voor verkoop- / afstoten (bereiken best mogelijke integrale belangen en resultaat):

Op basis van de SWOT-analyse en beschreven resultaten die beoogd worden is de meest passende strategie voor verkoop- / afstoten van dit object strategie 2.Daarbij dient in acht genomen te worden dat indien geen concessie wenselijk is aan het beoogde resultaat om de overdracht (al) voor einde 2021 te realiseren er met spoed een opdracht gegeven moet worden om de grond bouwrijp te maken. Of ervoor wordt gekozen moet worden om de grond in de huidige (beboste staat) te verkopen en de nieuwe eigenaar zelf voor het bouwrijp maken dient zorg te dragen. Dit kan wel de mogelijke verkooprijs lager doen uitvallen. Daar tegenover staat dat de gemeente zelf de kosten bespaart voor het bouwrijp maken.
Met de strategie wordt de snelst mogelijke uitvoering gegeven om op korte termijn ‘het beste bod’ uit de markt te krijgen. Daarnaast biedt het beperkte mogelijkheden om opnieuw te kunnen schakelen indien partijen (toch) afhaken of (toch) niet kunnen voldoen aan door de gemeente gestelde voorwaarden.

Eisen en voorwaarden voor uitvoering gewenste strategie:

nog nader te bepalen

acties:

- Onderzoeken met openbare ruimte en bestuurlijk afstemmen verkoop kavel + 2.800 m2 extra (bos)grond mogelijk onder voorwaarden
- Onderzoeken of naastgelegen ponyweide achter no. 27aan eigenaar no. 27 kan worden aangeboden
- taxatie(s) laten (her)uitvoeren
- Afsplitsen perceel(en)
- Offertes aanvragen (Baas), - combineren met verkoop Ruytershovenweg en Steenbergseweg -

Planning:
nog nader te bepalen

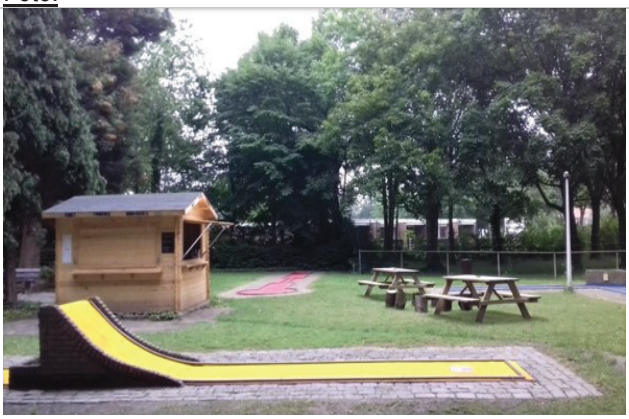
BIJLAGE 3 -*VOORBEELD 2-*

Model Fact- & Strategysheet

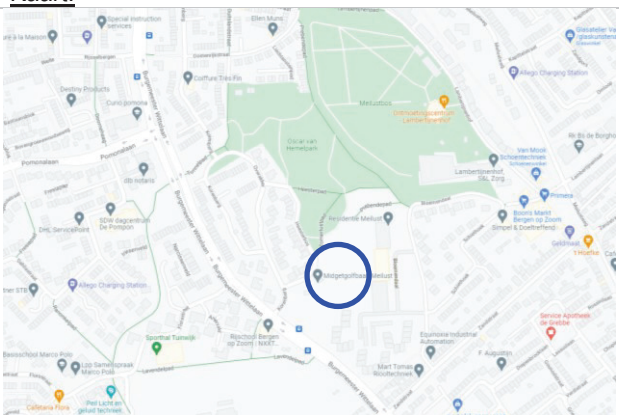
Algemene objectgegevens:

Naam object:	Midgetgolfpark	*Naam accountmanager vastgoed:*	[redacted]
Straatnaam en nummer:	Heesterbos 2	*Naam technisch beheerder:*	nnb
Postcode:	4614 GV	*Naam beleidsmedewerker(s):*	vakgroep W&L vakgroep R&E
Kadastrale aanduiding:	BGN01 K 2364 G (dl)	*Naam interne adviseur(s):*	[redacted]
Omvang kavel:	ca. 3.800 - 5.300 m2		vakgroep RO
Soort object:	grond tbv. sport / recreatie		vakgroep SO
Bouwjaar:	1980	*Naam huurder / gebruiker(s):*	[redacted]
Monument / erfgoed / bescherming:	nee	*Contactgegevens huurder / gebruiker:*	[redacted]
Eigendom (eigenaar):	grond + opstallen	*Naam beheerder op locatie:*	[redacted]
Omvang object (GO):	0 m2	*Contactgegevens beheerder:*	[redacted]
Energielabel:	geen	*Naam krit. belanghouder(s) op locatie:*	**nog onderzoeken**
Appartementsrecht(en) (VvE):	geen	*Contactgegevens belanghouder(s):*	-
Zakelijke rechten (overpad oid.):	**nog opnemen**		-
1e kooprecht / terugkoop-, claimrecht:	**nog opnemen**		-
Aanschrijving gebrekenherstel:	nee	*Dossier publieke opinie:*	**nog onderzoeken**
Voorderingen door derden (beslag):	Nee, niet bekend	*Dossier politieke zaken:*	kritische bevraging op oa. residuele waarde bij herontwikkeling
Investeringsverplichting (bijv. E-label):	ja, beleid BoZ	*Dossier interne ontwikkelingen:*	exploitatie park door gemeente gestopt, door [redacted] verzoek gedaan om over-nemen exploitatie
Ontwikkellocatie / WVG oid.	nee / toekomst l.t.		
Gebruik / verhuur:	verhuurd	*Overige bijzonderheden algemeen:*	Park opgeknapt door [redacted]
Buitenruimte / parkeren:	aanwezig / parkeren op perceel	*Overige bijzonderheden object:*	**nog onderzoeken**

Foto:



Kaart:



Financieel:

Boekwaarde:	€ 0,00	*Kosten vastgoedexploitatie (p/jr.):*	€ 0,00
WOZ-waarde:	**niet bekend**	*Kosten gebruiksexploitatie (p/jr.):*	nnb
Herbouwwaarde:	€ 0,00	*Kosten onderhoudsvoorziening (p/jr.):*	€ 0,00
Grondwaarde (vrij van opstal):	**niet bekend**	*Budget planmatig onderhoud (+1jr.):*	€ 0,00
Markttaxatie 1:	**niet bekend**		
Markttaxatie 2:			
Subsidiebijdrage [BRIM e.d.] (p/jr):	€ 0,00	*Gerelateerde exploitatiesubsidie (p/jr.):*	€ 0,00
Huurinkomsten (p/jr):	€ 0,00	*Overige gerelateerde kosten (p/jr.):*	€ 0,00
Inkomsten servicekosten (p/jr):	€ 0,00		
Einde huurcontract:	nvt	*Geraamde effect eenmalige opbrengst:*	€ 0,00
Einde huurperiode:	nvt	*Geraamde effect structurele besparing:*	-
Verlengingsperiode in contract:	nvt	*Geraamde kosten verkoop/afstoten:*	€ 0,00

Juridisch:

Datum beschikbaarheid:	direct
Kadastrale registratie (juistheid):	afsplitsen van hoofdperceel noodzakelijk / opstalrecht vestigen
Aantekeningen kadastraal object:	**nog onderzoeken**
Erfpacht:	-
Opstalrecht:	-
Splitsing / mandeligheid:	-
VvE en status, (fin. juridische) situ.:	nvt
Geschillen irt. eigendom object:	nnb
Bijzondere privaatrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (anti speculatiebeding, 1e recht terugkoop, verbetering / ontwikkeling)
Bijzondere publiekrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (kades, kabels, leidingen, vorderingsrecht bij havenontwikkeling)
Fiscale aspecten:	waardebepaling excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting 8%
Eisen nieuwe eigenaar:	geen uitoefening verboden of criminele praktijken, geen criminele / verdachte financiering
Vestigingseisen:	bij bedrijfsmatige bestemming binnen 18 mnd. bedrijf vestigen
Bijzondere bepalingen gebruik:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overdracht:	Passeren akte uiterlijk in Q4 2021
Bijzondere bepalingen eigendom:	**nog nader te bepalen** (erfdiensbaarheden)
Bijzondere bepalingen speculatie:	Anti-speculatie beding opnemen in koopovereenkomst
Bijzondere bepalingen herbestem.:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen planbijdrage:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overig:	**nog nader te bepalen**

Technisch:

Bouwaard / materiaal / constructie:	onbebouwd parkperceel (wel kunstwerken aanwezig)
Algehele staat van opstal(len):	nvt
Algehele functionaliteit:	nvt
Conditie buitenruimte / terrein:	perceel in huidige staat recreatiepark (niet bouwrijp voor herbestemming)
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Conditie bouwkundige zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 - -
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Conditie installatie techn. zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 - -
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	niet bekend
Onderhoudsplan / dossier:	niet beschikbaar
Laatste onderhoud / renovatie	-
Overige bijzonderheden onderhoud:	-

Ruimtelijk:

Locatie informatie (algemeen):	solitair (bos)perceel aan landgoed, tussen sportpark en woonwijk (bungalow buurt)

Bestemmingsplan:	Kom Halsteren, (vigerend plan beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl)
Herstructurering / toekomstige plan:	geen plannen korte termijn en lange termijn
Verwachte ontwikkelingen overig:	mogelijk meer multifunctioneel gebruik van pand De Beeklaan 29a na verkoop
Monument (omvang bescherming):	geen opstal op perceel aanwezig
Wet voorkeursrecht gemeenten:	Nvt
Voorzieningen:	direct naast sportpark van dorpskern, kort nabij wijkvoorzieningen 'De Beek', op geringe afstand van voorzieningen in dorpskern en aan- / afrit A4
Parkeren en verkeer:	goed bereikbaar per auto, fiets en te voet, geen openbaar parkeren, beperkt ov (bus)
Overige ruimtelijke bijzonderheden:	unieke locatie op rand van landgoed en exclusieve plaats voor wonen in luwte

Milieu, duurzaamheid en veiligheid:

Bodemverontreiniging	geen bodemonderzoeksrapport beschikbaar van object. **omgevingsrapport nog opvragen.** op basis van historische activiteiten onbekende kans op (geringe) verontreiniging.
Aanwezigheid asbest:	niet relevant
Aanwezigheid loden waterleiding:	niet relevant
Aanwezigheid overige schad.stoffen:	nnb
Aspecten mbt geluidsproductie:	nnb
Aspecten mbt licht/verlichting:	nnb
Aspecten mbt uitstoot (rook)gas ed.:	niet relevant
Energie-efficiëntie (E-label):	niet relevant
Duurzaamheid overige :	geen duurzaamheidsvoorzieningen aanwezig
Veiligheid (ARBO e.d.):	niet relevant
Gezondheid diversen:	geen bijzonderheden

Economisch:

Bestaand huurcontract:	momenteel geen huurcontract of gebruiksovereenkomst van kracht
Eerdere taxaties:	-
Marktomstandigheden:	courant voor (uniek) eigen gebruik door eigenaar als ruime vrijstaande woonfunctie, schaarste in markt van grote vrij bebouwbare kavels voor vrijstaande woning
Aspecten particuliere verkoop:	evt. btw-nadeel voor gemeente voor rekening koper, voorwaarden opnemen voor actief particulier gebruik (uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheidsmaatregel voor buurt) bouwplicht opnemen in koopovereenkomst
Aspecten zakelijke verkoop:	voorwaarden opnemen bij eventuele verkoop aan ontwikkelaar / bouwbedrijf oid., verkoop aan belegger of ten behoeve van realiseren van functie anders dan wonen uitsluiten
Ontwikkelmogelijkheden:	binnen vigerende bestemmingsplan zijn er beperkte ontwikkelmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden kan college nog ontheffing verlenen (wijzigingsgebied)
Residuele waardebepaling:	**nog nader te bepalen** (aanlegplaats voor woonboot oid.)
Voorwaarden vestiging nw.eigenaar:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden irt. ecom.ontwikkelling:	**nog nader te bepalen**
Huurprijsberekening	
Aspecten NAR-berekening	
Aspecten DCF-berekening	
Aspecten comparatief (gemeente)	evt. nog nader te belijken irt. eerdere verkopen op landgoed De Beek, recente verkoop van grond (nieuwe) villaparken in gemeente (Kijk in de Pot, Reimerswaal, etc.)

Sociaal- en Maatschappelijk:

Soc./maatschappelijke bestemming:	geen
Soc./maatschappelijke gebruik:	geen
Soc./maatschappelijke beleidsdoel:	geen
Soc./maatschappelijke subsidie:	€ 0
(Her)huisvesting best. gebruiker(s):	niet relevant
Soc./maatschappelijke rendement:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken
Nadeel / voordeel soc./maatsch.:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken

Lokale opinie en politiek:

Klankbord actief:	niet bekend
Petitie oid.:	

Lobby in politiek:	
Relevante motie / amendement:	niet relevant

(Markt)ontwikkelingen:

Lokale woningmarkt	sterke markt voor aanbieders
Lokale economie	redelijk- tot goede economie in logistieke branche, gezond (MKB)-bedrijventerrein 'Oude Molen', vitale dorpskern met diverse voorzieningen en winkels
Lokale marktsituatie	neutraal voor bedrijfs onroerend goed
Geplande ontwikkeling / transform.:	geen plannen korte- en of lange termijn

Inzicht in feitelijke interesse:

Geïnteresseerde (geregistreerd):	**nog overnemen**
Zoekopdrachten:	niet bekend
Biedingen (vrijblijvend):	niet ontvangen
Belanghebbende(n):	**nog onderzoeken**

Bijzonderheden en specifieke voorwaarden:

Voorwaarden mbt eigendom grond:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt eigendom opstal:	**nog nader te bepalen**
Voorrwaarden mbt gebruik / inzet:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt (econ.)ontwikkell.:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden overig:	**nog nader te bepalen**

Highest and best use (residuele waarde):

Alternative aanwendbaarheid: *(Optimale uitnutting)*	**Nader te onderzoeken scenario's wonen in combinatie met commerciële functie:** - beperkte logiesfunctie (B&B); - kantoor- / praktijk aan huis; - beperkte bijeenkomstfunctie (training, meeting, oid.)
Kader / bepalingsmethode:	**nog nader te bepalen**
Regeling / voorwaarden:	**nog nader te bepalen**

SWOT-analyse

Sterktes:

- unieke locatie op rand van landgoed;
- rijke bestaande beplanting op het kavel aanwezig (ongerepte authentieke natuurlijke situatie);
- ruime afmetingen perceel (ca. 1.111 m2);
- nabij velerlei soorten (wijk)voorzieningen;
- goede en snelle toegang tot uitvalswegen (A4);
- kort nabij vitale dorpskern Halsteren.

Zwaktes:

- de omvang van het perceel, de ligging en de navenante vraagprijs verkleind het aantal potentiële kopers enigszins (liefhebbers met goede financieringsmogelijkheden);
- ruige verwilderde bestaande situatie van het perceel;
- de 'grondgesteldheid' op perceel beperkt de bebouwbare footprint (er moet rekening gehouden worden met waterhuishouding die voor overlast kan zorgen);
- aansluiting op NUTS-voorzieningen en mogelijke complexiteit om hier op aan te sluiten;
- beperkte ontwikkelingsvrijheid en transformatie mogelijkheden als gevolg van bescherming natuur (flora & fauna).

Kansen: • vrijstaande nieuwbouwwoning (nog) geheel naar eigen inzichten en wensen te (laten) realiseren; • directe waardecreatie mogelijk door keuze voor onderscheidend ontwerp, het toepassen van duurzame maatregelen en bijv. plaatsen zelfstandige ecologische voorzieningen (NOM of OFF-grid); • combineren van woonfunctie met zeer kleinschalige logiesfunctie, kantoor / praktijk aan huis, oid. • imago / unieke karakter van het landgoed te combineren / in te zetten met bijvoorbeeld een 'exclusief' ondernemings- of activiteiten concept waar rol / betekenis van het landgoed een essentieel onderdeel is (binnen grenzen van bestemmingsplan); • mogelijkheid om het perceel verder uit te breiden aan achterzijde (of perceel gelijk in grotere omvang aanbieden).	*Bedreigingen:* • overlast door intensiever worden gebruik / training op achterliggende voetbalvelden

Beoogd resultaat door verkoop- / afstoten:

Financieel resultaat:	eenmalige opbrengst min. [redacted] (transactieprijs), exploitatie-besparing € 0 /jr.
Planningresultaat (leveringstermijn):	vóór einde 2021
Soc./maatschappelijk resultaat:	geen
Economisch resultaat (werkgel. oid):	geen
Ontwikkelresultaat:	geen
Imago-resultaat:	geen

Mogelijke strategie(en) voor verkoop- / afstoten (kaders obv beleid en raadsbesluit):

4) traditioneel aanbieden via reguliere wegen [klassieke opdracht aan externe makelaar], *vraagprijs vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
5) (openbare) veiling via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan makelaar en veilinghuis], *actuele marktvraag vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
6) (openbare) inschrijving via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan (gespecialiseerde) makelaar], *vraag aan de markt en behoefte in de markt vormen basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*

Gewenste strategie(en) voor verkoop- / afstoten (bereiken best mogelijke integrale belangen en resultaat):

Op basis van de SWOT-analyse en beschreven resultaten die beoogd worden is de meest passende strategie voor verkoop- / afstoten van dit object strategie 2.Daarbij dient in acht genomen te worden dat indien geen concessie wenselijk is aan het beoogde resultaat om de overdracht (al) voor einde 2021 te realiseren er met spoed een opdracht gegeven moet worden om de grond bouwrijp te maken. Of ervoor wordt gekozen moet worden om de grond in de huidige (beboste staat) te verkopen en de nieuwe eigenaar zelf voor het bouwrijp maken dient zorg te dragen. Dit kan wel de mogelijke verkooprijs lager doen uitvallen. Daar tegenover staat dat de gemeente zelf de kosten bespaart voor het bouwrijp maken.
Met de strategie wordt de snelst mogelijke uitvoering gegeven om op korte termijn 'het beste bod' uit de markt te krijgen. Daarnaast biedt het beperkte mogelijkheden om opnieuw te kunnen schakelen indien partijen (toch) afhaken of (toch) niet kunnen voldoen aan door de gemeente gestelde voorwaarden.

Eisen en voorwaarden voor uitvoering gewenste strategie:

nog nader te bepalen

Planning:

nog nader te bepalen

BIJLAGE 3 -*VOORBEELD 3-*

Model Fact- & Strategysheet

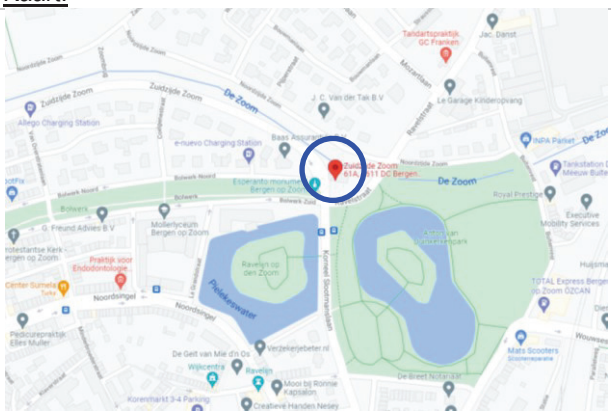
Algemene objectgegevens:

Naam object:	Parkkeetje	*Naam accountmanager vastgoed:*	nnb
Straatnaam en nummer:	Zuidzijde Zoom 61a	*Naam technisch beheerder:*	nnb
Postcode:	4611 DC	*Naam beleidsmedewerker(s):*	
Kadastrale aanduiding:	BGN01 H 5388 (dl)	*Naam interne adviseur(s):*	
Omvang kavel:	45 m2		vakgroep RO
Soort object:	dienstgebouw		vakgroep SO
Bouwjaar:	1905	*Naam huurder / gebruiker(s):*	intern buitendienst
Monument / erfgoed / bescherming:	beschermd st.gzicht	*Contactgegevens huurder / gebruiker:*	
Eigendom (eigenaar):	grond + opstallen	*Naam beheerder op locatie:*	nnb
Omvang object (GO):	23 m2	*Contactgegevens beheerder:*	nnb
Energielabel:	geen	*Naam krit. belanghouder(s) op locatie:*	**nog onderzoeken**
Appartementsrecht(en) (VvE):	geen	*Contactgegevens belanghouder(s):*	**-**
Zakelijke rechten (overpad oid.):	**nog opnemen**		**-**
1e kooprecht / terugkoop-, claimrecht:	**nog opnemen**		**-**
Aanschrijving gebrekenherstel:	nee	*Dossier publieke opinie:*	**nog onderzoeken**
Voorderingen door derden (beslag):	nee	*Dossier politieke zaken:*	terug raad voor definitief besluit
Investeringsverplichting (bijv. E-label):	ja, beleid BoZ	*Dossier interne ontwikkelingen:*	**nog onderzoeken**
Ontwikkellocatie / WVG oid.	ja, toekomst		
Gebruik / verhuur:	opslag B&O	*Overige bijzonderheden algemeen:*	eigendom no.61 ENEXIS nutsvoorz.
Buitenruimte / parkeren:	niet aanwezig	*Overige bijzonderheden object:*	**nog onderzoeken**

Foto:



Kaart:



Financieel:

Boekwaarde:	€ 0,00	*Kosten vastgoedexploitatie (p/jr.):*	€ 3.114
WOZ-waarde:	**niet bekend**	*Kosten gebruiksexploitatie (p/jr.):*	nnb
Herbouwwaarde:	€ 63.595,00	*Kosten onderhoudsvoorziening (p/jr.):*	**niet bekend**
Grondwaarde (vrij van opstal):	**niet bekend**	*Budget planmatig onderhoud (+1jr.):*	**niet bekend**
Markttaxatie 1:			
Markttaxatie 2:			
Subsidiebijdrage [BRIM e.d.] (p/jr):	€ 0,00	*Gerelateerde exploitatiesubsidie (p/jr.):*	€ 0,00
Huurinkomsten (p/jr):	€ 0,00	*Overige gerelateerde kosten (p/jr.):*	€ 0,00
Inkomsten servicekosten (p/jr):	€ 0,00		
Einde huurcontract:	nvt	*Geraamde effect eenmalige opbrengst:*	
Einde huurperiode:	nvt	*Geraamde effect structurele besparing:*	€ 3.114
Verlengingsperiode in contract:	nvt	*Geraamde kosten verkoop/afstoten:*	€ 2.250

Juridisch:

Datum beschikbaarheid:	direct
Kadastrale registratie (juistheid):	afsplitsen van hoofdperceel noodzakelijk / opstalrecht vestigen
Aantekeningen kadastraal object:	besluit monument, Gemeentewet 79116/21 besluit op basis van Monumentenwet 1988 15032/99
Erfpacht:	-
Opstalrecht:	-
Splitsing / mandeligheid:	**nog nader te bepalen**
VvE en status, (fin. juridische) situ.:	nvt
Geschillen irt. eigendom object:	nnb
Bijzondere privaatrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (anti speculatiebeding, 1e recht terugkoop, behoud uitstraling)
Bijzondere publiekrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (kabels, leidingen, parkeernormering)
Fiscale aspecten:	waardebepaling excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting 8%
Eisen nieuwe eigenaar:	geen uitoefening verboden of criminele praktijken, geen criminele / verdachte financiering / **aanvullende eisen nader onderzoeken**
Vestigingseisen:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen gebruik:	**nog nader te bepalen, huidige bestemming is bedrijf NUTS-voorziening**
Bijzondere bepalingen overdracht:	Passeren akte uiterlijk in Q1 2022
Bijzondere bepalingen eigendom:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen speculatie:	Anti-speculatie beding opnemen in koopovereenkomst
Bijzondere bepalingen herbestem.:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen planbijdrage:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overig:	**nog nader te bepalen**

Technisch:

Bouwaard / materiaal / constructie:	traditioneel gebouwd / beton, metselwerk, houten kap & kozijnen / fundatie op overkluizing
Algehele staat van opstal(len):	goed
Algehele functionaliteit:	redelijk
Conditie buitenruimte / terrein:	nvt
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Conditie bouwkundige zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 goed redelijk (matig afwerkingsniveau)
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	schilderwerk, klein herstel diverse
Conditie installatie techn. zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 goed redelijk (matig afwerkingsniveau)
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Onderhoudsplan / dossier:	niet beschikbaar
Laatste onderhoud / renovatie	laatste 10 jaar geen noemenswaardig groot-onderhoud uitgevoerd
Overige bijzonderheden onderhoud:	uitvoering waar relevant afstemmen met eigenaar aangebouwde voorziening

Ruimtelijk:

Locatie informatie (algemeen):	Gelegen in de binnenstad van Bergen op Zoom, aan drukke doorgangsweg
Bestemmingsplan:	Binnenstad Bergen op Zoom (vigerend plan beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl) Gebruiksregels omtrent detailhandel en kantoren
Herstructurering / toekomstige plan:	geen plannen korte termijn
Verwachte ontwikkelingen overig:	-
Monument (omvang bescherming):	beschermd stadsgezicht, aangewezen voor opnemen als gemeentelijk monument
Wet voorkeursrecht gemeenten:	nvt
Voorzieningen:	kort nabij stedelijke voorzieningen en direct naast openbaar parkeerplein
Parkeren en verkeer:	Geen parkeergelegenheid op eigen terrein, goed bereikbaar per auto, bus (ov), fiets en te voet, voldoende openbare parkeren (betaald)
Overige ruimtelijke bijzonderheden:	-

Milieu, duurzaamheid en veiligheid:

Bodemverontreiniging	geen bodemonderzoeksrapport beschikbaar van object.

Aanwezigheid asbest:	niet bekend, geen onderzoek uitgevoerd. op basis van bouwjaar en bouwaard beperkte kans op (geringe) aanwezigheid asbest.
Aanwezigheid loden waterleiding:	verder onderzoeken (wellicht bij RMD)
Aanwezigheid overige schad.stoffen:	nnb
Aspecten mbt geluidsproductie:	nnb
Aspecten mbt licht/verlichting:	nnb
Aspecten mbt uitstoot (rook)gas ed.:	Nee, elektrische boiler en kachel aanwezig
Energie-efficiëntie (E-label):	niet beschikbaar, moet aangevraagd worden
Duurzaamheid overige :	geen duurzaamheidsvoorzieningen aanwezig
Veiligheid (ARBO e.d.):	niet relevant (in huidige functie- / bestemming geen verblijfsfunctie)
Gezondheid diversen:	geen bijzonderheden

Economisch:

Bestaand huurcontract:	momenteel geen huurcontract of gebruiksovereenkomst van kracht
Eerdere taxaties:	1 (F&F, VMS-no. 23626312, d.d. 11-1-2021)
Marktomstandigheden:	courant object voor verhuur, courant voor (uniek) eigen gebruik door eigenaar (na aanpassing door interne renovatie en eventuele herbestemming)
Aspecten particuliere verkoop:	evt. btw-nadeel voor gemeente voor rekening koper, voorwaarden opnemen voor actief particulier gebruik (uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheidsmaatregel voor buurt)
Aspecten zakelijke verkoop:	voorwaarden opnemen voor actief zakelijk gebruik (uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheidsmaatregel voor buurt)
Ontwikkelmogelijkheden:	binnen vigerende bestemmingsplan zijn er beperkte ontwikkelmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden kan college nog ontheffing verlenen (wijzigingsgebied)
Residuele waardebepaling:	**nog nader te bepalen** (aanlegplaats voor woonboot oid.)
Voorwaarden vestiging nw.eigenaar:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden irt. ecom.ontwikkelling:	**nog nader te bepalen**
Huurprijsberekening	in taxatie F&F, VMS-no. 23626312, d.d. 11-1-2021
Aspecten NAR-berekening	in taxatie F&F, VMS-no. 23626312, d.d. 11-1-2021
Aspecten DCF-berekening	in taxatie F&F, VMS-no. 23626312, d.d. 11-1-2021
Aspecten comparatief (gemeente)	evt. nog nader te belijken irt. kiosk, uitgiftepunt Grote Markt, P. Joorenplein, Klimbos e.d.

Sociaal- en Maatschappelijk:

Soc./maatschappelijke bestemming:	beschermd stadsgezicht / monument
Soc./maatschappelijke gebruik:	geen
Soc./maatschappelijke beleidsdoel:	behouden beschermd stadsgezicht / monument
Soc./maatschappelijke subsidie:	€ 0
(Her)huisvesting best. gebruiker(s):	niet relevant
Soc./maatschappelijke rendement:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken
Nadeel / voordeel soc./maatsch.:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken

Lokale opinie en politiek:

Klankbord actief:	niet bekend
Petitie oid.:	niet bekend, rekening houden met mogelijkheid tot initiatiefname hiertoe
Lobby in politiek:	bovengemiddelde aandacht van BSD waargenomen, kans op ontstaan lobbyisme
Relevante motie / amendement:	'erfgoed-amendement' als onderdeel van besluit RVB21-0029

(Markt)ontwikkelingen:

Lokale woningmarkt	sterke markt voor aanbieders
Lokale economie	redelijk- tot goede economie in logistieke branche, zwakke winkelmarkt in centrum, sterke PDV locatie aan stadsrand, kantoormarkt nihil, sterke horeca-markt (pré Corona)
Lokale marktsituatie	neutraal voor bedrijfs onroerend goed
Geplande ontwikkeling / transform.:	geen plannen korte termijn

Inzicht in feitelijke interesse:

Geïnteresseerde (geregistreerd):	niet bekend
Zoekopdrachten:	niet bekend
Biedingen (vrijblijvend):	niet ontvangen

Belanghebbende(n):	**nog onderzoeken**

Bijzonderheden en specifieke voorwaarden:

Voorwaarden mbt eigendom grond:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt eigendom opstal:	**nog nader te bepalen**
Voorrwaarden mbt gebruik / inzet:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt (econ.)ontwikkell.:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden overig:	**nog nader te bepalen**

Highest and best use (residuele waarde):

Alternative aanwendbaarheid: *(Optimale uitnutting)*	**Nader te onderzoeken scenario's in samenwerking RO:** - garage; - praktijk in de gezondheidszorg; - atelier;
Kader / bepalingsmethode:	**nog nader te bepalen**
Regeling / voorwaarden:	**nog nader te bepalen**

SWOT-analyse

Sterktes: • uniek type object met bijzondere uitstraling; • ruimte is ingericht als werkruimte en kan gebruikt worden als atelier/expositieruimte; • brede (her)bestemming voor object mogelijk; • reeds voorzien van energie-aansluiting (elektriciteit) en water (pantry); • nabij velerlei soorten (stedelijke) voorzieningen; • goede en snelle toegang tot uitvalswegen; • ruime openbare parkeervoorziening(en) aanwezig (betaald parkeren / vergunninghouders); • dichtbij gelegen populaire "Bolwerk"	*Zwaktes:* • beperkte omvang van het object (kleine m2 GBO); • gedateerde uitvoering van object • naast gelegen voorziening voor nuts voorziening • ontbreken van duurzaamheids-voorzieningen; • beperkte ontwikkelingsvrijheid en transformatie mogelijkheden als gevolg van bescherming monument. • bestemming is bedrijf met enkele bestemming nuts voorziening
Kansen: • directe waarde creatie mogelijk door oa het toepassen van duurzame maatregelen en verbeteren van afwerkingsniveau en inrichting; • indien bestemming wordt aangepast meer mogelijkheden	*Bedreigingen:* • maatregelen en onzekerheden voor ondernemers als gevolg van impact door het Coronavirus; • onduidelijke lange termijn gevolgen van het Coronavirus op de zakelijke vastgoedmarkt; • onderschatten van deugdelijk objectbeheer en verzuim om op professionele wijze het meerjarenonderhoud vorm te geven en uit te voeren (wat zal leiden tot waardeverlies, veligheidsrisico's en negatieve impact op leefbaarheid in directe omgeving);

Beoogd resultaat door verkoop- / afstoten:

Financieel resultaat:	eenmalige opbrengst min. [redacted] (getaxeerde marktwaarde kosten koper), exploitatie-besparing € 3.549,- /jr.
Planningresultaat (leveringstermijn):	einde 2021 / begin 2022
Soc./maatschappelijk resultaat:	overdragen eigendom naar een nieuwe eigenaar die in staat is om het object in zijn waarde te laten, uitstraling behouden en met creativiteit kan bijdragen aan de sociaal maatschappelijk resultaat in de stad (door middel van atelier/expositieruimte)
Economisch resultaat (werkgel. oid):	bij voorkeur eigendom overdragen naar ondernemer die op locatie economische activiteiten gaat ondernemen
Ontwikkelresultaat:	bij voorkeur eigendom overdragen naar partij die in staat is om bijdrage te leveren aan waardeontwikkeling van gebied en de uitstraling van het object blijft behouden
Imago-resultaat:	bij voorkeur eigendom overdragen naar partij die in staat is om zichtbaar te maken dat afstoten van vastgoed tot meer kansen leidt dan alleen financieel resultaat boeken om

	gemeentelijke begroting weer beter in control te krijgen.

Mogelijke strategie(en) voor verkoop- / afstoten (kaders obv beleid en raadsbesluit):

1) traditioneel aanbieden via reguliere wegen [klassieke opdracht aan externe makelaar], *vraagprijs vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
2) (openbare) veiling via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan makelaar en veilinghuis], *actuele marktvraag vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
3) (openbare) inschrijving via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan (lokale bij voorkeur gespecialiseerde) makelaar], *vraag aan de markt en behoefte in de markt vormen basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*

Gewenste strategie(en) voor verkoop- / afstoten (bereiken best mogelijke integrale belangen en resultaat):

Op basis van de SWOT-analyse en beschreven resultaten die beoogd worden is de meest passende strategie voor verkoop- / afstoten van dit object strategie 3. Daarbij dient in acht genomen te worden dat mogelijk een concessie gedaan moet worden aan het beoogde resultaat om de overdracht (al) voor einde 2021 te realiseren. Daar tegenover staat dat met deze strategie de best mogelijke uitvoering gegeven wordt om 'het beste bod' uit de markt te krijgen. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om snel(ler) te kunnen schakelen indien partijen (toch) afhaken of (toch) niet kunnen voldoen aan door de gemeente gestelde voorwaarden.

Eisen en voorwaarden voor uitvoering gewenste strategie:

nog nader te bepalen

acties:

- tweede / hertaxatie uitvoeren
- onderzoeken wijzigen bestemming
- Specifieke voorwaarden koop bepalen
- Afsplitsen perceel
- Afstemmen mogelijkheden SMB ? (in combinatie met vestingwerk Ravelijn)
- Offertes aanvragen (monumenten makelaar)

Planning:

Nog nader te bepalen, echter is het streven om eind 2021 te kunnen starten met de verkoop van het object.
Verwachte levering is Q1/Q2 2022.

BIJLAGE 3 -*VOORBEELD 4-*

Model Fact- & Strategysheet

Algemene objectgegevens:

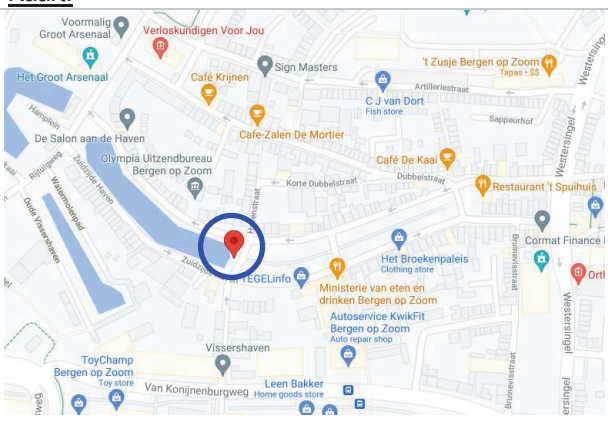
Naam object:	Klein spuihuisje	*Naam accountmanager vastgoed:*	nnb
Straatnaam en nummer:	Wagenpleintje 2	*Naam technisch beheerder:*	nnb
Postcode:	4611 HE	*Naam beleidsmedewerker(s):*	
Kadastrale aanduiding:	BGN01 G 7680 (dl)	*Naam interne adviseur(s):*	
Omvang kavel:	10 m2		vakgroep RO
Soort object:	dienstgebouw		vakgroep SO
Bouwjaar:	1951	*Naam huurder / gebruiker(s):*	intern buitendienst
Monument / erfgoed / bescherming:	beschermd st.gzicht	*Contactgegevens huurder / gebruiker:*	
Eigendom (eigenaar):	grond + opstallen	*Naam beheerder op locatie:*	nnb
Omvang object (GO):	10 m2	*Contactgegevens beheerder:*	nnb
Energielabel:	geen	*Naam krit. belanghouder(s) op locatie:*	**nog onderzoeken**
Appartementsrecht(en) (VvE):	geen	*Contactgegevens belanghouder(s):*	-
Zakelijke rechten (overpad oid.):	**nog opnemen**		-
1e kooprecht / terugkoop-, claimrecht:	**nog opnemen**		-
Aanschrijving gebrekenherstel:	nee	*Dossier publieke opinie:*	**nog onderzoeken**
Voorderingen door derden (beslag):	nee	*Dossier politieke zaken:*	terug raad voor definitief besluit
Investeringsverplichting (bijv. E-label):	ja, beleid BoZ	*Dossier interne ontwikkelingen:*	ooit openen haven
Ontwikkellocatie / WVG oid.	ja, toekomst		
Gebruik / verhuur:	leegstand	*Overige bijzonderheden algemeen:*	eigendom riool en kademuren regelen
Buitenruimte / parkeren:	niet aanwezig	*Overige bijzonderheden object:*	**nog onderzoeken**

Foto:





Kaart:



Financieel:

Boekwaarde:	€ 0,00	*Kosten vastgoedexploitatie (p/jr.):*	€ 2.328
WOZ-waarde:	**niet bekend**	*Kosten gebruiksexploitatie (p/jr.):*	nnb
Herbouwwaarde:	€ 137.836,00	*Kosten onderhoudsvoorziening (p/jr.):*	€ 352
Grondwaarde (vrij van opstal):	**niet bekend**	*Budget planmatig onderhoud (+1jr.):*	€ 0,00
Markttaxatie 1:			
Markttaxatie 2:			
Subsidiebijdrage [BRIM e.d.] (p/jr):	€ 0,00	*Gerelateerde exploitatiesubsidie (p/jr.):*	€ 0,00
Huurinkomsten (p/jr):	€ 0,00	*Overige gerelateerde kosten (p/jr.):*	€ 0,00
Inkomsten servicekosten (p/jr):	€ 0,00		
Einde huurcontract:	nvt	*Geraamde effect eenmalige opbrengst:*	
Einde huurperiode:	nvt	*Geraamde effect structurele besparing:*	€ 2.328
Verlengingsperiode in contract:	nvt	*Geraamde kosten verkoop/afstoten:*	€ 2.000

Juridisch:

Datum beschikbaarheid:	direct
Kadastrale registratie (juistheid):	afsplitsen van hoofdperceel noodzakelijk / opstalrecht vestigen
Aantekeningen kadastraal object:	besluit monument, Gemeentewet 79116/21 besluit op basis van Monumentenwet 1988 15032/99
Erfpacht:	-
Opstalrecht:	opstalrecht vestigen (nwe eigenaar op grondeigendom Gemeente of vise-versa)
Splitsing / mandeligheid:	-
VvE en status, (fin. juridische) situ.:	nvt
Geschillen irt. eigendom object:	nnb
Bijzondere privaatrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (anti speculatiebeding, 1e recht terugkoop, verbetering / ontwikkeling)
Bijzondere publiekrechtelijke aspct.:	**nog onderzoeken** (kades, kabels, leidingen, vorderingsrecht bij havenontwikkeling)
Fiscale aspecten:	waardebepaling excl. BTW, excl. overdrachtsbelasting 8%
Eisen nieuwe eigenaar:	geen uitoefening verboden of criminele praktijken, geen criminele / verdachte financiering
Vestigingseisen:	bij bedrijfsmatige bestemming binnen 18 mnd. bedrijf vestigen
Bijzondere bepalingen gebruik:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overdracht:	Passeren akte uiterlijk in Q1 2022
Bijzondere bepalingen eigendom:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen speculatie:	Anti-speculatie beding opnemen in koopovereenkomst
Bijzondere bepalingen herbestem.:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen planbijdrage:	**nog nader te bepalen**
Bijzondere bepalingen overig:	**nog nader te bepalen**

Technisch:

Bouwaard / materiaal / constructie:	traditioneel gebouwd / beton, metselwerk, houten kap & kozijnen / fundatie op overkluizing
Algehele staat van opstal(len):	goed
Algehele functionaliteit:	goed
Conditie buitenruimte / terrein:	nvt
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	-
Conditie bouwkundige zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 goed redelijk (matig afwerkingsniveau)
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	schilderwerk, klein herstel steenachtige elementen, conserveren kap- en dak
Conditie installatie techn. zaken: - *exterieur opstal(len):* - *interieur opstal(len):*	 goed redelijk (matig afwerkingsniveau)
Noodzakelijk onderhoud / herstel:	afschermen elektrische groepenkast en regelunits verplaatsen, buitenverlichting op openbaar net aansluiten
Onderhoudsplan / dossier:	niet beschikbaar
Laatste onderhoud / renovatie	laatste 10 jaar geen noemenswaardig groot-onderhoud uitgevoerd
Overige bijzonderheden onderhoud:	bijzonder- en uniek object met gecompliceerde bereikbaarheid voor uitvoeren onderhoud

Ruimtelijk:

Locatie informatie (algemeen):	solitair object tussen gedempte en open binnenhaven in centrum BoZ
Bestemmingsplan:	Binnenstad Bergen op Zoom (vigerend plan beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl)
Herstructurering / toekomstige plan:	geen plannen korte termijn, open graven gedempte deel mogelijk op lange termijn
Verwachte ontwikkelingen overig:	renovatie- / transformatie naastgelegen café en aansluitende pand(en)
Monument (omvang bescherming):	beschermd stadsgezicht, aangewezen voor opnemen als gemeentelijk monument
Wet voorkeursrecht gemeenten:	nvt
Voorzieningen:	kort nabij stedelijke voorzieningen en direct naast openbaar parkeerplein
Parkeren en verkeer:	goed bereikbaar per auto, bus (ov), fiets en te voet, voldoende openbare parkeren
Overige ruimtelijke bijzonderheden:	unieke locatie in het centrum en exclusieve plaats aan kade van binnenhaven

Milieu, duurzaamheid en veiligheid:

Bodemverontreiniging	geen bodemonderzoeksrapport beschikbaar van object. omgevingsrapport beschikbaar. op basis van historische activiteiten beperkte kans op (geringe) verontreiniging.
Aanwezigheid asbest:	niet bekend, geen onderzoek uitgevoerd.

	op basis van bouwjaar en bouwaard beperkte kans op (geringe) aanwezigheid asbest.
Aanwezigheid loden waterleiding:	niet relevant
Aanwezigheid overige schad.stoffen:	nnb
Aspecten mbt geluidsproductie:	nnb
Aspecten mbt licht/verlichting:	**aan object bevestigde openbare verlichting aanpassen**
Aspecten mbt uitstoot (rook)gas ed.:	nvt (geen stookinstallatie aanwezig)
Energie-efficiëntie (E-label):	niet beschikbaar, niet van toepassing
Duurzaamheid overige :	geen duurzaamheidsvoorzieningen aanwezig
Veiligheid (ARBO e.d.):	niet relevant (in huidige functie- / bestemming geen verblijfsfunctie)
Gezondheid diversen:	geen bijzonderheden

Economisch:

Bestaand huurcontract:	momenteel geen huurcontract of gebruiksovereenkomst van kracht
Eerdere taxaties:	1 (F&F, VMS-no. 23593304, d.d. 11-1-2021)
Marktomstandigheden:	redelijk courant object voor verhuur, courant voor (uniek) eigen gebruik door eigenaar (na aanpassing door interne renovatie en eventuele herbestemming)
Aspecten particuliere verkoop:	evt. btw-nadeel voor gemeente voor rekening koper, voorwaarden opnemen voor actief particulier gebruik (uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheidsmaatregel voor buurt)
Aspecten zakelijke verkoop:	voorwaarden opnemen voor actief zakelijk gebruik (uit oogpunt van veiligheid en leefbaarheidsmaatregel voor buurt)
Ontwikkelmogelijkheden:	binnen vigerende bestemmingsplan zijn er beperkte ontwikkelmogelijkheden onder bepaalde voorwaarden kan college nog ontheffing verlenen (wijzigingsgebied)
Residuele waardebepaling:	**nog nader te bepalen** (aanlegplaats voor woonboot oid.)
Voorwaarden vestiging nw.eigenaar:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden irt. ecom.ontwikkelling:	**nog nader te bepalen**
Huurprijsberekening	in taxatie F&F, VMS-no. 23593304, d.d. 11-1-2021
Aspecten NAR-berekening	in taxatie F&F, VMS-no. 23593304, d.d. 11-1-2021
Aspecten DCF-berekening	in taxatie F&F, VMS-no. 23593304, d.d. 11-1-2021
Aspecten comparatief (gemeente)	evt. nog nader te belijken irt. kiosk, uitgiftepunt Grote Markt, P. Joorenplein, Klimbos e.d.

Sociaal- en Maatschappelijk:

Soc./maatschappelijke bestemming:	beschermd stadsgezicht / monument
Soc./maatschappelijke gebruik:	geen
Soc./maatschappelijke beleidsdoel:	behouden beschermd stadsgezicht / monument
Soc./maatschappelijke subsidie:	€ 0
(Her)huisvesting best. gebruiker(s):	niet relevant
Soc./maatschappelijke rendement:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken
Nadeel / voordeel soc./maatsch.:	niet waardeerbaar / niet inzichtelijk te maken

Lokale opinie en politiek:

Klankbord actief:	niet bekend
Petitie oid.:	niet bekend, rekening houden met mogelijkheid tot initiatiefname hiertoe
Lobby in politiek:	[redacted]
Relevante motie / amendement:	'erfgoed-amendement' als onderdeel van besluit RVB21-0029

(Markt)ontwikkelingen:

Lokale woningmarkt	sterke markt voor aanbieders
Lokale economie	redelijk- tot goede economie in logistieke branche, zwakke winkelmarkt in centrum, sterke PDV locatie aan stadsrand, kantoormarkt nihil, sterke horeca-markt (pré Corona)
Lokale marktsituatie	neutraal voor bedrijfs onroerend goed
Geplande ontwikkeling / transform.:	geen plannen korte termijn, open graven gedempte deel mogelijk op lange termijn investeren in het ontwikkelen van een 'beleefbare sfeer van een oude binnenhaven' zal de waarde van direct aan de haven gelegen objecten aanzienlijk laten stijgen

Inzicht in feitelijke interesse:

Geïnteresseerde (geregistreerd):	[redacted]
Zoekopdrachten:	niet bekend

Biedingen (vrijblijvend):	niet ontvangen
Belanghebbende(n):	**nog onderzoeken**

Bijzonderheden en specifieke voorwaarden:

Voorwaarden mbt eigendom grond:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt eigendom opstal:	**nog nader te bepalen**
Voorrwaarden mbt gebruik / inzet:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden mbt (econ.)ontwikkell.:	**nog nader te bepalen**
Voorwaarden overig:	**nog nader te bepalen**

Highest and best use (residuele waarde):

Alternative aanwendbaarheid: *(Optimale uitnutting)*	**Nader te onderzoeken scenario's in combinatie met ligplaats voor (woon)boot tbv:** - 1 tot 4 zelfstandige watergebonden woningen; - meergezins watergebonden woonvoorziening; - watergeboden hotel- / logiesvoorziening; - watergebonden horeca-voorziening; - voorziening voor gecombineerde functies met wonen of logies
Kader / bepalingsmethode:	**nog nader te bepalen**
Regeling / voorwaarden:	**nog nader te bepalen**

SWOT-analyse

Sterktes: • unieke locatie; • brede (her)bestemming voor object mogelijk; • reeds voorzien van energie-aansluiting (elektriciteit); • nabij velerlei soorten (stedelijke) voorzieningen; • goede en snelle toegang tot uitvalswegen; • ruime openbare parkeervoorziening(en) aanwezig (betaald parkeren / vergunninghouders); • kort nabij kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonwijk 'Scheldevesting'	*Zwaktes:* • beperkte omvang van het object (kleine m2 GBO); • ongewone ruimtelijke vorm en inhoud van het object; • de 'fundatie' op onderliggende overkluizing; • beperkte aansluiting op NUTS-voorzieningen en mogelijke complexiteit om hier alsnog op aan te sluiten; • aanwezige put in de ruimte welke in functie dient te blijven; • de zeer sobere afwerking van interieur en inrichting; • ontbreken van verwarming of duurzaamheids-voorzieningen; • beperkte ontwikkelingsvrijheid en transformatie mogelijkheden als gevolg van bescherming monument.
Kansen: • Directe waardecreatie mogelijk door oa het toepassen van duurzame maatregelen en verbeteren van afwerkingsniveau en inrichting; • potentiële waardeontwikkeling op (lange) termijn bij ontwikkelen 'beleefbare oude binnenhaven'; • mogelijk te verwerven in combinatie met rechten voor gebruik van binnenwater (onder voorwaarden en positieve besluitvorming van gemeente); • unieke vorm van (ambachtelijke) detailhandel mogelijk mits vallende onder de 'tenzij'-bepalingen in het bestemmingsplan; • imago / unieke karakter van het object te combineren / in te zetten met bijvoorbeeld een 'niet locatie gebonden' ondernemings- of activiteiten concept waar rol / betekenis van het voormalige spuihuisje essentieel onderdeel in is.	*Bedreigingen:* • maatregelen en onzekerheden voor ondernemers als gevolg van impact door het Coronavirus; • onduidelijke lange termijn gevolgen van het Coronavirus op de zakelijke vastgoedmarkt; • onderschatten van deugdelijk objectbeheer en verzuim om op professionele wijze het meerjarenonderhoud vorm te geven en uit te voeren (wat zal leiden tot waardeverlies, veligheidsrisico's en negatieve impact op leefbaarheid in directe omgeving); • het uitblijven van investeringen en initiatief tot herbestemmen en herontwikkeling (zal leiden tot waardedaling van het object).

Beoogd resultaat door verkoop- / afstoten:

Financieel resultaat:	eenmalige opbrengst min. [redacted] (transactieprijs), exploitatie-besparing € 2.328 /jr.
Planningresultaat (leveringstermijn):	einde 2021
Soc./maatschappelijk resultaat:	overdragen eigendom naar een nieuwe eigenaar die in staat is om het monument goed in stand te houden en te (her)bestemmen in een functie met waarde voor de stad.
Economisch resultaat (werkgel. oid):	bij voorkeur eigendom overdragen naar ondernemer die op locatie economische activiteiten gaat ondernemen

Ontwikkelresultaat:	bij voorkeur eigendom overdragen naar partij die in staat is om bijdrage te leveren aan waardeontwikkeling van gebied en rol van betekenis kan bieden bij toekomstige ontwikkeling van een 'beleefbare oude binnenhaven'
Imago-resultaat:	bij voorkeur eigendom overdragen naar partij die in staat is om zichtbaar te maken dat afstoten van vastgoed tot meer kansen leidt dan alleen financieel resultaat boeken om gemeentelijke begroting weer beter in control te krijgen.

Mogelijke strategie(en) voor verkoop- / afstoten (kaders obv beleid en raadsbesluit):

4) traditioneel aanbieden via reguliere wegen [klassieke opdracht aan externe makelaar], *vraagprijs vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
5) (openbare) veiling via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan makelaar en veilinghuis], *actuele marktvraag vormt basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*
6) (openbare) inschrijving via daarvoor gangbare kanalen met aankondiging en voorafgaande promotie door externe makelaar [opdracht aan (gespecialiseerde) makelaar], *vraag aan de markt en behoefte in de markt vormen basis voor uitbrengen van bod door geïnteresseerden;*

Gewenste strategie(en) voor verkoop- / afstoten (bereiken best mogelijke integrale belangen en resultaat):

Op basis van de SWOT-analyse en beschreven resultaten die beoogd worden is de meest passende strategie voor verkoop- / afstoten van dit object strategie 3. Daarbij dient in acht genomen te worden dat mogelijk een concessie gedaan moet worden aan het beoogde resultaat om de overdracht (al) voor einde 2021 te realiseren. Daar tegenover staat dat met deze strategie de best mogelijke uitvoering gegeven wordt om 'het beste bod' uit de markt te krijgen. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om snel(ler) te kunnen schakelen indien partijen (toch) afhaken of (toch) niet kunnen voldoen aan door de gemeente gestelde voorwaarden.

Eisen en voorwaarden voor uitvoering gewenste strategie:

nog nader te bepalen

acties:

- Onderzoeken en bestuurlijk afstemmen verkoop inclusief ligplaats in oude binnenhaven
- tweede / hertaxatie uitvoeren
- Specifieke voorwaarden koop bepalen
- Afsplitsen perceel
- Afstemmen mogelijkheden SMB
- Offertes aanvragen (monumenten makelaar)

Planning:

nog nader te bepalen

BIJLAGE 4

Rapportageblad voortgangsbewaking versneld verkopen/afstoten vastgoed (uitwerking Focus-akkoord)

Rapportagedatum: dd-mm-jjjj

	Object	Taakstelling verwerkt in begroting (eenmlig)	Levering verwacht	Levering gerealiseerd	Verkoopprijs verwacht	Verkoopprijs gerealiseerd	Bijzonderheden	Afwijkingen toelichting	Voorstel te nemen maatregelen
0	Adres *(naam object)*	jaar € positief	kwartaal - jaar	status	€ prognose	€ koopsom	beschrijving	- € 0.000 gerealiseerd	beschrijving voorgestelde maatregel(en)
1	Adres *(naam object)*	jaar - € negatief	kwartaal - jaar	status	€ prognose 1)	€ koopsom	beschrijving	toelichting situatie, bod of koopsom	beschrijving voorgestelde maatregel(en)

1) tekst

Resultaat en prognose

-beschrijving taakstelling algemeen-

-beschrijving uitgangspunten taakstelling-

Stand van zaken:

-beschrijving (feiten) stand van zaken-

-toelichting op stand van zaken-

Conclusie en aanbeveling

-conclusie-

-aanbeveling-

-voorstel (SMART) om aanbeveling te implementeren-

MODEL rapportageblad

BIJLAGE 4 -*VOORBEELD*-

Rapportageblad voortgangsbewaking versneld verkopen/afstoten vastgoed (uitwerking Focus-akkoord)

Rapportagedatum: 25-8-2021

	Object	Taakstelling verwerkt in begroting (eenmlig)	Levering verwacht	Levering gerealiseerd	Verkoopprijs verwacht	Verkoopprijs gerealiseerd	Bijzonderheden	Afwijkingen toelichting	Voorstel te nemen maatregelen
0	Dorpsstraat 49 *(vm. Bibliotheek)*	2021 € 202.589	Q3-2021	in proces	[redacted]	€ 182.589	parkeernorm issue	- € 20.000 gerealiseerd	-
1	Blokstallen 3 *(gebouw voormalig FB)*	2022 - € 136.105	2022	-	[redacted] 1)	nnb	interesse getoond meerdere partijen. 1:1 bod kerkgen.schp (gedltelijke gebruiker) (bod = lager taxatie)	partij bereid 1:1 te onderhandelen (bod gedaan á [redacted]	Voorstel uitwerken om via ext.makelaar 1:1 onderhandeling op te kunnen starten met kerkgenootschap onder voorwaarden behouden concept. [aanvullende hertaxatie uitvoeren: gebruik definiëren]
-	~~Stadsschuur 1 (bouwkot carnv.bouwclub)~~	- € 0 *was € 54 K*	-	-	[redacted]	-	geschrapt door coll. B&W ivm. uitwerken motie RMO-….	-	Verhandelbaarheid meenemen bij raadsvoorstel voor uitwerking motie.
-	~~Stadsschuur 2 (bouwkot carnv.bouwclub)~~	- € 0 *was € 54 K*	-	-	[redacted]	-			
-	~~Stadsschuur 2 (bouwkot carnv.bouwclub)~~	- € 0 *was € 63 K*	-	-	[redacted]	-			
2	De Beeklaan 29a *(Hof van Ram)*	2022 € 310.000	2022	-	[redacted] 2)	nnb	gebruiker interesse + interesse vanuit lokaal uitvaartbedrijf	gebruiker wenst 1:1 te onderhandelen ter verlaging koopprijs	Voorstel uitwerken om via ext.makelaar 1:1 partijen samen tot mogelijk bod te gaan laten komen (tegen min. koopprijs € [redacted]K) [aanvullende hertaxatie uitvoeren door erfgoedtaxateur: gebruik definiëren]
3	De Beeklaan nabij 27 *(kavel)*	2021 € 155.000	Q4-2021	-	[redacted] 3)	nnb	veel interesse	door grote vraag mogelijk hogere verkoopprijs te realiseren bij opbod	Voorspoedigen opdracht aan ext.makelaar op via opbod-procedure object te verkopen met voorwaarde levering in 2021. [taxatie uitvoeren: bestemming definiëren en overwegen om kavelomvang te vergroten]
-	~~Dorpsstaat 6 (sterfhuisje bij begrf.plaats)~~	- € 0 *was € 7.000*	-	-	[redacted]	-	geschrapt op verzoek van gemeenteraad	-	Geen maatregelen, object in portefeuille houden.
4	Heesterbos 2 *(midgetgolfbaan)*	2021 € 85.500	2022	-	[redacted] 4)	nnb	gebruiker interesse + interesse vanuit lokaal outdoorbedrijf	gebruiker wenst 1:1 te onderhandelen ter verlaging koopprijs	Voorstel uitwerken om via ext.makelaar 1:1 partijen samen tot mogelijk bod te gaan laten komen (tegen min. koopprijs € [redacted]K) [aanvullende (her)taxatie uitvoeren: gebruik definiëren]
5	Oude Huijbergsebaan 227 *(molen)*	2022 € 1	2022	-	[redacted] 5)	nnb	meenemen in uitwerking 'erfgoed'-motie.	gebruiker wenst eigendom via stichting molen 2 vrd	Onderzoeken of grond van opstal te scheiden is. Grond en opstal mogelijk apart te vervreemden tegen per som +opbrengst [aanvullende hertaxatie uitvoeren door erfgoedtaxateur: gebruik definiëren]
6	Koevoetstraat 39 *(vm. Synagoge)*	2022 € 76.000	2022	-	[redacted] 6)	nnb	meenemen in uitwerking 'erfgoed'-motie.	gebruiker wenst eigendom via nat. Stichting Monu.Bezit	Voorstel uitwerken om met advies van ext.makelaar 1:1 onderhandeling op te kunnen starten met door SMB gevraagde voorwaarde +objecten [aanvullende hertaxatie uitvoeren door erfgoedtaxateur: gebruik definiëren]
7	Zuidzijde Zoom 61 *(park- / dienstkeetje)*	2021 € 40.000	Q1-2022	-	[redacted] 7)	nnb	redelijke interesse	spec. voorwaarden uitw. ivm gedeeltelijk eigendom NUTS	Voorspoedigen opdracht aan ext.makelaar op via opbod-procedure object te verkopen met voorwaarde levering in 2021 [aanvullende hertaxatie uitvoeren door erfgoedtaxateur: gebruik definiëren]
8	Wagenpleintje 2 *(klein spuihuisje)*	2021 € 30.000	Q1-2022	-	[redacted] 7)	nnb	redelijke interesse	spec. voorwaarden uitw. ivm behouden	Voorspoedigen opdracht aan ext.makelaar op via opbod-procedure object te verkopen met

								eigendom grond/kade	voorwaarde levering in 2021 [aanvullende hertaxatie uitvoeren door erfgoedtaxateur: gebruik definiëren]
9	Jacob Obrechtlaan 9 *(vm. politiebureau)*	2022 € nnb	2022	-	[8])	nnb	afstemming nodig ivm gebiedsontwikkl. en subsidie Provincie	Visie op (deel)gebied en ontwikkelplannen nog (te) abstract	Voorspoedigen opdracht om tot meer concrete aanpak te komen (bijv. door uitzetten externe inschrijfvraag in 2022). [2 controlerende contra taxaties uitvoeren door specialistische taxateur, residuele waardebepaling]
10	P. Vineloolaan 4 *(dependance-gebouw)*	2022 € 595.800	2022	-	[9])	nnb	1:1 bod proj. ontwklr (eigenaar naast objct) (bod = +begroting)	partij bereid 1:1 te onderhandelen (bod gedaan á [redacted] onder aanvullende voorwaarden)	Overwegen voorstel uitwerken om via ext.makelaar 1:1 onderhandeling op te kunnen starten met proj.ontwikkelaar onder ntb, economische en kwalitatieve voorwaarden irt. gebiedsontwikkeling. [2 controlerende contra taxaties uitvoeren door specialistische taxateur, residuele waardebepaling]
11	Steenbergseweg 60 *(kavel)*	2022 € nnb	2022	-		nnb	beperkte interesse	spec. voorwaarden uitw. ivm economisch belang aantrekken bedrijf / werkgel.hd	Voorspoedigen opdracht aan ext.makelaar op via reguliere-procedure object te verkopen met voorwaarde levering in 2022 [taxatie uitvoeren door taxateur, residuele waardebepaling]
12	Wassenaarstraat 59-61 *(archeo-depot)*	2023 € nnb	2023	-		nnb	Mogelijk interesse vanuit proj.ontwklr naastgelegen objctn. Gezamenlijke actie met KPN nodig (is mede eigenaar objct)	visie op (deel)gebied en ontwikkelplannen nog conceptueel	Integrale ambtelijke opdracht opstellen voor gebiedsontwikkeling. Politiek-bestuurlijke borging organiseren. KPN uitnodigen om via bestuurlijk overleg goed te gaan betrekken bij vervolg van uitwerking gebiedstransformatie en afstoten van gezamenlijke eigendommen. [2 controlerende contra taxaties uitvoeren door specialistische taxateur, residuele waardebepaling]
13	Coehoornparkstraat 54 *(vm. ZW-studio)*	2023 € nnb	2023	-		nnb			
14	Burg. Van Hasseltstraat 7 *(vm. PBB)*	2023 € nnb	2023	-		nnb			
15	Kortemeestraat 18 *(Escaperoom 0164)*	2022 € nnb	2022	-		nnb	interesse onbekend	oude taxatie! (pré-Corona), waterlek problemen in pand (via VvE aanpakken)	Taxatie laten herzien. Druk bij VvE opvoeren om spoedig waterlek problemen op te lossen. Voorspoedigen opdracht aan ext.makelaar op via reguliere-procedure object te verkopen met voorwaarde levering in 2022 [aanvullende hertaxatie uitvoeren: actualiseren]

[1]) Taxatie d.d. 22-1-2021 ([redacted]), marktwaardebepaling koopprijs (comparatieve methode), uitgangspunt is levering in leeg en ontruimde staat (vrij van huur).
[2]) Taxatie d.d. 4-1-2021 [redacted] marktwaardebepaling koopprijs (comparatieve methode), uitgangspunt is levering in leeg en ontruimde staat (vrij van huur). OPMERKING: gebruikte referenties voor waardebepaling beperkt representatief!
[3]) Taxatie / waardebepaling heeft nog geen definitieve status (grondprijsbepaling voor bouw vrijstaande woning).
[4]) Taxatie / waardebepaling heeft nog geen definitieve status (grondprijsbepaling voor (her)inrichten recreatiepark met beperkte opstallen).
[5]) Taxatie d.d. 25-3-2021 [redacted] marktwaardebepaling koopprijs (comparatieve methode), uitgangspunt is levering in leeg en ontruimde staat (vrij van huur). OPMERKING: inschatting waarde tussen €0 en grondprijs! Uniek object.
[6]) Taxatie / waardebepaling heeft nog geen definitieve status (prijsbepaling voor in stand houden opstal, functie en blijvend openstellen monument).
[7]) Taxatie d.d. 11-1-2021 (F&F), marktwaardebepaling koopprijs (comparatieve methode), uitgangspunt is levering in leeg en ontruimde staat (vrij van huur). OPMERKING: gebruikte referenties voor waardebepaling beperkt representatief!
[8]) Taxatie / waardebepaling heeft nog geen definitieve status. Object momenteel in tijdelijk beheer bij organisatie voor leegstandsbescherming.
[9]) Waardebepaling op basis van ontvangen bieding.
[10]) Taxatie d.d. 26-2-2016 [redacted] marktwaardebepaling koopprijs (theoretische marktbenaderingsmethode), uitgangspunt is levering in leeg en ontruimde staat (volledig verhuurd tegen in 2016 lopende huurcontract).

Resultaat en prognose
In 2021 moet een taakstelling gerealiseerd worden om de begroting met **€ 318.000** om te buigen. Ofwel een besparing realiseren door het realiseren van een eenmalige opbrengsten uit verkopen van [redacted] en een daaruit volgende besparing op de exploitatielasten van € 662.

Er is bij het opstellen van de begrotingswijziging uit gegaan van het realiseren van verkopen / afstoten van de volgende objecten in 2021:

0) Dorpsstraat 49 *(vm. Bibliotheek)*
3) De Beeklaan nabij 27 *(kavel)*
4) Heesterbos 2 *(midgetgolfbaan)*
7) Zuidzijde Zoom 61 *(park- / dienstkeetje)*
8) Wagenpleintje 2 *(klein spuihuisje)*

Stand van zaken:

- Op dit moment is alleen voor 'Dorpsstraat 49 *(vm. Bibliotheek)'* een overeenkomst tot koop en levering in 2021 bereikt, tegen een opbrengst van + € 182.589, dat is een lagere opbrengst dan verwacht (- € 20.000).
- De verwachting is dat een 'De Beeklaan nabij 27 *(kavel)'* nog dit jaar een overeenkomst tot koop en levering in 2021 bereikt kan gaan worden. Bij dit object doet zich de kans voor om het kavel in een opbod-procedure te verkopen en de kavelomvang te vergroten. De opbrengst wordt verwacht tussen [redacted] te kunnen gaan liggen. Daarmee is het mogelijk om de lagere opbrengst uit de 'Dorpsstraat 49 *(vm. Bibliotheek)'* grotendeels te compenseren.
- Voor de objecten 'Heesterbos 2 *(midgetgolfbaan)', '*Zuidzijde Zoom 61 *(park- / dienstkeetje)' en '*Wagenpleintje 2 *(klein spuihuisje)'* wordt verwacht dat het mogelijk is om nog dit jaar een overeenkomst tot koop te gaan bereiken. Levering in 2021 zal zeer waarschijnlijk niet meer kunnen plaatsvinden, levering in het eerste kwartaal 2022 is realistisch. De opbrengst wordt verwacht tussen [redacted] te gaan liggen. Bij object 'Heesterbos 2 *(midgetgolfbaan)',* doet zich de kans voor om een geïnteresseerde ondernemer in sport-, recreatie- en outdooractiviteiten, via bemiddeling door een externe makelaar in contact te brengen met de huidige gebruiker / huurder van de midgetgolfbaan. De huidige gebruiker heeft in eerdere contacten aangegeven alleen mogelijk niet draagkrachtig genoeg te zijn om het huidige object zelf te verwerven tegen marktwaarde.
- Er is door [redacted] interesse getoond in 'Blokstallen 3 *(gebouw voormalig FB)'*, er is een vrijblijvend bod gedaan van [redacted] dat is een lagere opbrengst dan verwacht [redacted] Door het kerkgenootschap is aangegeven dat er mogelijkheden geboden kunnen worden om (een deel van) de huidige gebruikers te blijven huisvesten en er bereidheid is om in verdere onderhandeling te treden.
- Er is door [redacted] interesse getoond in 'P. Vineloolaan 4 *(dependance-gebouw)'*, er is een vrijblijvend bod gedaan van [redacted], dat is een hogere opbrengst dan verwacht [redacted] Door [redacted] is aangegeven dat er mogelijkheden geboden kunnen worden om (een deel van) de huidige gebruikers nog tijdelijk te huisvesten en er bereidheid is om in verdere onderhandeling te treden.
- Er is door Stichting Monumenten Bezit interesse getoond in 'Koevoetstraat 39 *(vm. Synagoge)'*, er is geen bieding gedaan Door de stichting is aangegeven dat er bereidheid is om in verdere onderhandeling te treden voor het overnemen van meerdere gemeentelijke monumenten en erfgoed.
- Er is door meerdere personen interesse getoond in 'De Stadsschuur 1-3 *(bouwkoten)'*, er zijn geen biedingen gedaan. Het is daarbij niet duidelijk of daarbij het (tijdelijk) blijven huisvesten van de bestaande gebruikers in de scope zit van geïnteresseerden.

- Er is door een lokale ondernemer in uitvaartzorg interesse getoond in 'De Beeklaan 29a *(Hof van Ram)'*, er is geen bieding gedaan Door de ondernemer is aangegeven dat er bereidheid is om in overleg te treden over voorwaarden en mogelijkheden. Het is daarbij niet duidelijk of daarbij het blijven huisvesten van de bestaande gebruiker in de scope zit

De realisatie van een ombuiging in 2021 ad. minimaal **€ 318.000** is mogelijk te realiseren indien in overweging genomen wordt om in 1:1 onderhandeling te gaan treden voor 'Blokstallen 3 *(gebouw voormalig FB)'* en 'P. Vineloolaan 4 *(dependance-gebouw)'*. Een dergelijk proces wijkt af van de uitgangspunten in het beleid en door de gemeenteraad gestelde kaders. Om dit mogelijk te maken zal een voorstel uitgewerkt dienen te worden ter goedkeuring door de gemeenteraad.

Conclusie en aanbeveling
De realisatie van de begrote ombuiging verloopt vooralsnog zonder grote complicaties, maar kent wel een kanttekening voor de levering van een 3-tal objecten voor het einde van dit jaar. Er doen zich daarbij ook kansen voor om de verkoopopbrengst te vergroten en maatschappelijke belangen te blijven dienen en borgen.

Er wordt aanbevolen om de coördinerend portefeuillehouder te informeren over de stand van zaken, ontwikkelingen die zijn waargenomen op basis van getoonde interesse en vrijblijvende biedingen die zijn gedaan. Daarbij wordt voorgesteld om aan het college voor te stellen om ter goedkeuring door de raad een advies uit te werken om tot besluitvorming te komen om in afwijking van het beleid en gestelde kaders 1:1 met de geïnteresseerde partijen voor 'Blokstallen 3 *(gebouw voormalig FB)'* en 'P. Vineloolaan 4 *(dependance-gebouw)'* in onderhandeling te kunnen treden onder nog nader vast te stellen voorwaarden.

Voorstel (SMART): -afstemmen met resultaatmanager en portefeuillehouder-
(S): wat
(M): welke omvang
(A): haalbaar en acceptabel
(R): reëel en uitvoerbaar
(T): planning waarbinnen alles gedaan wordt

AANTEKENINGEN TEN BEHOEVE VAN UITBESTEDEN OPDRACHTEN

Inventarisatie externe specialisten en adviseurs
specialistische makelaars / taxateurs
De Monumentenmakelaar © (heeft verkoop van oude watermolen / vm. Gemeentewerf in portefeuille, ervaring meerdere molens, spec. in monumentaal wonen)
Dhr. Dolf van Dijk
Nieuwe Haven 27
4331 JX Middelburg
0118 674800
0648786663
info@monumentenmakelaar.nl
www.monumentenmakelaar.nl

Redres de Bouwkunstmakelaar (gespecialiseerd in zoeken naar beste partij(en) in markt voor overdracht naar 'erfgoedondernemers en liefhebbers')
Dhr. Jan-Willem Andriessen
Onze Lieve Vrouw Ter Eem Klooster | Erfgoedcluster
Daam Fockemalaan Nº 22
3818 KG AMERSFOORT
+31 (0)35 - 647 08 78 (maandag t/m vrijdag in het weekeinde gesloten)
info@redres.nl
www.redres.nl

Hofstaete Monumentaal (gespecialiseerd in monumentaal wonen / transformatie woonfunctie -werken samen met lokale makelaars-)
Dhr. Nico van Vliet
Gasthuisstraat 32
5301 CC Zaltbommel
0416-671700
info@hofstaetemakelaardij.nl
www.hofstaetemakelaardij.nl

Kerk & Co. (RELIGIEUS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED)
C.H. (Chris) Schaapman (oud VROM-collega Ton Ringersma)
Leidsestraat 130 A
2182 DS Hillegom
085 0733057
chrisschaapman@kerkenco.nl
https://kerkenco.nl

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Datum	20 september 2021	Toestel	7026
Adviseur Aanbesteden	Koert Dons & Niels Deijkers	Aan	Bart van Loenhout
Onderwerp	Adviesvraag omtrent makelaar- en taxatiediensten		

Beste Bart,

Op 11 september heb jij je tot ons gewend met een vraag omtrent makelaar- en taxatiediensten. Daarbij geef je aan dat de gemeente voornemen is vastgoed te verkopen en jouw vakgroep daarbij expliciet de *interne* opdracht heeft gekregen om dit via diverse externe makelaars te gaan doen.

Op dit moment is er binnen de gemeente geen raamovereenkomst voor dergelijke diensten afgesloten. Door deze interne opdracht zullen er diensten op het gebied van taxaties, advies en begeleiden van verkoop van diverse vastgoedobjecten en kavels ingekocht moeten worden.

Daarbij geef je de volgende specifieke voornemens aan:

- We zullen bewust sturen op welke makelaar we op welk pand of cluster van panden zetten;
- De makelaar die taxatie heeft gedaan, verkoopt niet;
- Voor monumenten / erfgoed trekken we specialisten aan (landelijk werkende makelaars);
- De verwachting / het voornemen is dat we veelal enkelvoudig onderhands opdrachten gaan verstrekken op basis van een interne voorselectie;
- Daarnaast zullen we voor een aantal te verkopen panden een verkoopstrategie inzetten waarbij partijen tegelijkertijd een bieding doen (bod in envelop) of waarbij we veilen. Opdracht vanuit de raad is namelijk om openbaar de verkoop te organiseren en te gunnen op beste bod.

Met de afsluitende vraag:
Kun jij aangeven waar we qua inkoop in het bijzonder rekening mee moeten houden bij het uitzetten van de opdrachten. Kun je daarnaast ook aangeven of er zaken zijn waar we rekening mee moeten houden als we de verkoop (laten) organiseren via inschrijving of veiling?

Achtergrondinformatie vanuit vakgroep:

Bijlage: Overzicht voor verkoop aangemerkte objecten en kavels.

Dubbelclick op PDF-memo voor volledig document