

Notitie categorisering vastgoed

versie 3 d.d. 22-06-2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Categorieën.....	4
3. Categorie A	6
4. Categorie B	8
5. Categorie C	9
6. Categorie D	10
7. Vervolg	11

1. Inleiding

In de Nota Vastgoed, vastgesteld 29 januari 2013, is geconstateerd dat de gemeente over vastgoed beschikt dat niet allemaal nodig is voor de realisatie van gemeentelijke taken. Als uitwerking van de Nota vastgoed worden in deze notitie de gemeentelijke gebouwen alsmede enkele agrarische percelen geïnventariseerd en gecategoriseerd.

Zodoende wordt helderheid verkregen over de vraag welke gebouwen en agrarische gronden de gemeente nodig heeft voor de uitoefening van haar taken en welke in beginsel niet nodig zijn. Op basis daarvan wordt een stappenplan benoemd om te komen tot een voor de gemeente passende vastgoedvoorraad. Het overige onbebouwde vastgoed (grond) wordt in deze notitie niet meegenomen met uitzondering van de 5 genoemde objecten bij categorie A (bladzijde 7).

2. Categorieën

Het gemeentelijk vastgoedbezit is onderverdeeld in vier categorieën. Bij de onderverdeling is rekening gehouden met het strategisch belang van het object alsmede de courantheid hiervan. De begrippen strategisch en courant zijn als volgt te definiëren:

Strategisch: Een object is strategisch als het object voor de gemeente van belang is om in bezit te hebben of als sprake is van een bedrijfsmiddel in het kader van een specifieke gemeentelijke taak (bijvoorbeeld onderwijsgebouwen). Objecten die genoemd worden in het Accommodatiebeleidsplan 2009 zijn strategisch. Dit betreft objecten met een actuele eenduidige maatschappelijke functie welke daarnaast ook te gebruiken zijn door derden.

Courant: Een object is courant als deze voor de gebruiker functioneel is tegen een aanvaardbare (kost)prijs dan wel voor een marktconforme prijs kan worden verkocht. Als het om een gebouw object gaat verkeert deze over het algemeen in een goede bouwkundige staat en is de locatie dusdanig dat er voldoende potentiële kopers te verwachten zijn als het object op de markt wordt aangeboden.

Door middel van deze twee begrippen kunnen de objecten worden onderverdeeld in vier selectie categorieën:

	Strategisch	Niet strategisch
Courant	A - Eigendom - Commerciële exploitatie	C - Uitbesteden - Afstoten overwogen - Commercieel benutten
Niet courant	B Eigendom	D - Herontwikkeling - Afstoten

Categorie A

Deze objecten zijn voor de gemeente strategisch van belang en zijn tevens courant. Het gaat hierbij om objecten die in de huidige vorm essentieel zijn voor het maatschappelijk functioneren van de gemeente en kunnen tegen een voor de gemeente aanvaardbaar tarief worden geëxploiteerd (dit hoeft niet altijd een commerciële huur te zijn) of zijn in het kader van eigen gebruik prijstechnisch interessant c.q. concurrerend. De doelstelling is deze objecten in bezit te houden. Bij objecten in deze categorie valt te denken aan scholen, gemeentewerven en multifunctionele accommodaties.

Categorie B

Deze objecten zijn voor de gemeente strategisch van belang, maar zijn niet courant. Voor deze objecten is een aanvaardbare verhuurprijs niet haalbaar. Wel wil de gemeente deze objecten in bezit houden, zodat verkoop niet aan de orde is. Het opknappen van deze objecten om de technische staat te verbeteren kan een optie zijn. Het object kan op deze manier in categorie A komen. Als vastgoedbeheerder zijn we als gemeente ~~in-samenpraak met de betrokken afdelingen~~ verantwoordelijk voor het zo goed mogelijk exploiteren (maximaal maatschappelijk en/of financieel rendement) van deze objecten. Vaak wordt het tekort op de exploitatie aangevuld met subsidies en/of een bijdrage van het sociaal Domein. Te denken valt in deze categorie aan buitensportcomplexen. Een doelstelling kan zijn een dergelijk object leeg te spelen zodra deze niet meer faciliterend is aan beleidsdoelstellingen waarna deze in categorie C of D belandt en afgestoten kan worden.

Categorie C

Deze objecten zijn voor de gemeente strategisch niet van belang, maar zijn wel courant in de markt. Voor deze objecten kan in potentie een commerciële huur- of interessante verkoopprijs worden ontvangen. Het in bezit hebben van deze objecten is potentieel winstgevend. De gemeente is niet gericht op commerciële verhuur/exploitatie en de vraag is dan ook of deze objecten vanuit

de gemeente verhuurd dienen te blijven. Uitbesteden van de exploitatie of afstoten is voor deze objecten een optie. De kringloopwinkel in Dieren is een voorbeeld van een dergelijk object.

Categorie D

Deze objecten zijn voor de gemeente strategisch niet van belang en zijn zakelijk in de huidige vorm (technisch/functioneel) en/of met huidige planologische bestemming niet rendabel te exploiteren. Voor deze objecten ligt verkoop voor de hand, al dan niet in combinatie met herontwikkelen. Een recent voorbeeld is de verkoop van de voormalige brandweerkazerne in Dieren.

Toedeling categorieën aan objecten.

De toedeling van de categorieën over de objecten is integraal afgestemd binnen het coördinerend vastgoedoverleg. In dit integrale overleg zijn uit het Ruimtelijk Domein de teams Vastgoed (onderhoud en beheer vastgoed) en Regie Ruimte (aan- en verkoop, locatieontwikkeling en grondexploitatie) vertegenwoordigd. Vanuit het sociale Domein is het team Maatschappelijke Zaken (accommodatiebeleid) vertegenwoordigd.

Gezamenlijk zijn alle objecten doorlopen en is tot de hierna opgenomen toedeling gekomen. Deze toedeling is niet zonder discussie tot stand gekomen. De vraag of een pand strategisch of courant is, is niet altijd even simpel te beantwoorden. Neem bijvoorbeeld het gemeentehuis. Deze wordt beschouwd als strategisch en niet courant. Strategisch omdat het object nodig is voor het uitoefenen van de gemeentelijke taak en niet courant omdat sprake is van een verouderd object. Omdat het gebouw maatwerk voor een gemeente is, (met veel niet nuttige ruimte voor een algemene kantoorfunctie: een gemiddeld kantoor heeft geen grote baliefunctie of een raadszaal nodig) ligt afstoten (en het dus als niet strategisch beschouwen van het pand) niet voor de hand.

Voor schoolgebouwen en accommodaties is vaak een soortgelijke redenering te volgen. Objecten die maatwerk zijn voor de betreffende functie worden in deze notitie als courant beschouwd als de kwaliteit van het object goed is voor het betreffende gebruik. Als het object grootschalig onderhoud behoeft of voor het gebruik niet goed voldoet is deze als niet courant beschouwd. Het is dus niet zo dat alle maatwerkobjecten (per definitie moeilijk af te zetten in de markt) als niet courant zijn beschouwd.

Objecten die vanuit een wettelijke taak, of vanuit het accommodatiebeleid als noodzakelijk zijn beschouwd zijn in categorie A of B (strategisch) geplaatst. Objecten die niet bijdragen aan de huisvesting van een wettelijke taak of in het accommodatiebeleid genoemde functies zijn, afhankelijk van de kwaliteit van het gebouw in categorie C of D ingedeeld. Omdat de categorieën C en D in principe afgestoten kunnen worden is hierbij de afzetbaarheid in de markt wel nadrukkelijk in de afweging meegenomen bij het bepalen van de courantheid van een object.

Categorie-indeling is echter geen exacte wetenschap. Door in een multidisciplinair team tot consensus te komen is een goed bruikbare toedeling ontstaan die als basis kan dienen voor het verder operationaliseren van het vastgoedbeleid. Daarnaast zal een periodieke herijking moeten plaatsvinden o.g.v. de op dat moment geldende omstandigheden.

3. Categorie A

De gemeente beschikt over 37 strategische en courante objecten. Deze moeten worden behouden omdat ze nodig zijn voor uitoefenen van een gemeentelijke taak. Onder deze categorie vallen veel scholen. Deze hebben we als gemeente veelal in economisch eigendom. Een school is juridisch eigendom van de schoolbesturen (staan in het kadaster op hun naam) totdat ze een object niet meer voor onderwijsactiviteiten nodig hebben en het weer terug komt naar de gemeente. Onder categorie A vallen ook de agrarische gronden welke de gemeente in bezit heeft. De agrarische percelen zijn destijds verworven voor nieuwe uitbreidingen (Worth Rheden en groot Spankeren). Duidelijk is dat deze uitbreidingen er de komende decennia niet zullen komen. Afstoten van deze gronden lijkt dan een voor de hand liggende keuze. De vraag is of behoud van deze gronden zinvol is om andere zaken te bewerkstelligen. In de structuurvisies moet daarop een antwoord worden gegeven, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde nota grondbeleid. Vandaar dat deze gronden in categorie A zijn opgenomen.

A (strategisch en courant vastgoed, nodig voor gemeentelijke taak, behouden)				
object	adres	plaats	soort gebruik	opmerkingen
Openluchttheater De Pinkenberg (gebouwen)	Kluizenaarsweg 4	Rozendaal	Openlucht-theater	Ligging omringd door ander gemeentelijk eigendom (bos en sportvelden)
MFA Het Kasteel	Bronkhorstenstraat 2/Heeckerensstraat 201	Velp	MFA/bredeschool	concept 'bredeschool', bevat naast basisschool o.a. 'De Poort' met div. functies
Werkplaats Biljoen	Biljoen 8	Velp	Gemeentewerf	Eigen gebruik/bedrijfshuisvesting gemeente Rheden
PC basisschool De Arnhorst	Dillenburglaan 11	Velp	School	Econ. eigendom
RK basisschool St. Fredericus	Emmastraat 22	Velp	School	Econ. eigendom
OBS Daalhuizen	Enkweg 10a	Velp	School	Econ. eigendom
RK Basisschool Roncalli	Korte Wal 6	Velp	School	Econ. eigendom
PC basisschool Prins Bernhard	Reigerstraat 4	Velp	School	Econ. eigendom
MFA De Kroeseboom	Haverweg 16/16e/Willem Barentzstraat 1	Rheden	MFA	Concept 'bredeschool', bevat naast twee basisscholen een kinderdagverblijf
Sporthal de Hangmat	Ijsselsingel 7	Rheden	Sporthal	Expl. Sportbedrijf
Bedrijfsgebouwen Begraafplaats Heiderust	Lentsesteeg 21-a	Rheden	Begraafplaats	gemeente Rheden, betreft meerdere panden
OBS Lappendeken	Parkweg 4	De Steeg	School	Econ. eigendom
Werkplaats Dieren	Meidoornlaan 2	Dieren	Gemeentewerf	Eigen gebruik/bedrijfshuisvesting gemeente Rheden
Basisschool de Akker	Admiraal Helfrichlaan 13e	Dieren	School	Econ. Eigendom, feitelijk één gebouw met Adm. Helfrichlaan 15
Basisschool De Vlinder	Admiraal Helfrichlaan 15	Dieren	School	Econ. eigendom, feitelijk één gebouw met Adm. Helfrichlaan 13e
Basisschool De Holtbanck	Arnhemseweg 30	Rheden	School	Econ. eigendom

MFA Nieuw Bergstein	Binnenweg 40a	Ellecom	MFA/ bredeschool	basisschool o.a. peuterspeelzaal dorpshuis en BSO
Gymzaal Bloemershof	Burgemeester Bloemersstraat 3	Dieren	Gymzaal/ Sporthal	Technische installatie gedeeld met pand Bloemershof 1 en Harderwijkerweg 1a
Gebouw SG Het Rhedens	Doesburgsedijk 7	Dieren	School	Voortgezet onderwijs. Staat op erpachtgrond 'Twickel'
Sporthal Theotorne	Ericaplein 3	Dieren	Sporthal	Deels gezamenlijke functie met buitenzwembad Rheden
PC Basisschool de Boomgaard Noord	Essenhof 2	Dieren	School	Econ. eigendom
OBS De Wensvogel	Geitenbergweg 3	Dieren	School	Econ. eigendom
Gebouw De Tender VMBO	Harderwijkerweg 1-b	Dieren	School	Econ. eigendom, Technische installatie gedeeld met pand Bloemershof 1 en 3
Begraafplaats Harderwijkerweg	Harderwijkerweg 3-a	Dieren	Begraafplaats	Eigen gebruik/bedrijfshuisvesting gemeente Rheden
Gymzaal Huijgenslaan	Huijgenslaan 44	Dieren	Gymzaal/ Sporthal	Expl. Sportbedrijf
Bedrijfsgebouwen Begraafplaats Imboslaan	Imboslaan 63	Dieren	Begraafplaats	gemeente Rheden, betreft meerdere gebouwen
OBS 't Schaddeveld	Meidoornlaan 195	Dieren	School	Econ. eigendom
PC basisschool De Boomgaard Zuid	Schoolpad 3	Dieren	School	Econ. eigendom
OBS A.M.G. Schmidt	Valeriuslaan 18	Dieren	School	Econ. eigendom
PC basisschool Het Sterrenbos	Van Limburg Stirumstraat 29	Dieren	School	Econ. eigendom
MFA Koningin Emma	Viëtorstraat 2/ Hogestraat 31	Dieren	MFA/school	Concept 'bredeschool', bevat naast basisschool Kinderdagverblijf en BSO
OBS Prinses Margriet	Dorpsweg 39	Spankeren	School	Econ. eigendom
Landbouwgrond Lentsesteeg	Lentsesteeg	Rheden	Agrarische Grond	Momenteel wordt bekeken of deze grond kan worden betrokken bij een ruil in het kader van het vergroten van de begraafplaats in Rheden.
Weilanden/ landbouwgrond aan de buitenrand van Rheden	Oranjeweg/ Laakweg	Rheden	Agrarische Grond	In de structuurvisie Rheden wordt voorgesteld een deel van deze gronden een groene herontwikkeling te geven.
Weilanden Brinkweg/ Worth Rheden	Brinkweg	Rheden	Agrarische Grond	Bij het opstellen van de structuurvisie landelijk gebied wordt een voorstel gedaan over de toekomstig gewenste bestemming van deze gronden.
Landbouwgrond Kanaalweg Spankeren	Kanaalweg	Spankeren	Agrarische Grond	Bij het opstellen van de structuurvisie landelijk gebied wordt een voorstel gedaan over de toekomstig gewenste bestemming van deze gronden.
Landbouwgrond Kanaaldijk Spankeren	Kanaaldijk	Spankeren	Agrarische Grond	Bij het opstellen van de structuurvisie kleinde kernen wordt een voorstel gedaan over de toekomstig gewenste bestemming van deze gronden.

4. Categorie B

De gemeente beschikt over 23 strategische, maar niet courante objecten. Naast objecten die strategisch zijn vanwege de uitoefening van een gemeentelijke taak, zijn hier ook objecten in ondergebracht waarvan de grond strategisch is. Dit geldt bijvoorbeeld voor dienstwoningen op sportcomplexen: de woning zelf is niet strategisch, maar de grond is, als onderdeel van een groter sportcomplex, als strategisch te beschouwen.

B (strategisch, niet courant vastgoed, nodig voor gemeentelijke taak, behouden en upgraden naar cat. A)				
object	adres	plaats	soort gebruik	opmerkingen
Woning De Pinkenberg	De Pinkenberg 5	Rozendaal	Woning	Vml. dienstwoning op sportcomplex daarmee strategische locatie
Loods/kleedruimte De Pinkenberg	De Pinkenberg 5-a	Rozendaal	Werkplaats/opslag	Commercieel verhuurd voor onbepaalde tijd
Emma pyramide	Kluizenaarsweg 4	Rozendaal	Uitkijktoren	Bouwwerk geen gebouw zijnde, inrichtingselement openbare ruimte
Binnensportcentrum De Dimpel	Gruttostraat 14/ Lepelaarstraat 1	Velp	Gymzaal/ sporthal/ binnenzwembad	herontwikkeling/verplaatsing zwembad voorbereiding
Woning Jan Luijkenlaan	Jan Luijkenlaan 2	Velp	Woning	Ingegraal gebouwd met gymzaal, afzonderlijke verkoop niet realistisch (geluidsoverlast e.d.)
Gymzaal Jan Luijkenlaan	Jan Luijkenlaan 2-a	Velp	Gymzaal/ Sporthal	Fysieke eenheid met woning Jan Luijkenlaan 2
Kerktoeren De Oude Jan	Kerkstraat 56	Velp	Kerktoeren/ cultureel landschapselement	Onderhoudsplicht op basis van historische erfenis
Muziektent Velp	Overbeeklaan 7	Velp	Muziektent semi openbaar	Bouwwerk geen gebouw zijnde, inrichtingselement openbare ruimte
Koepel De Kaap	Beekhuizenseweg 2	Rheden	Horeca	
Toren Hervormde kerk Rheden	Dorpsstraat 51	Rheden	Kerktoeren/ cultureel landschapselement	Onderhoudsplicht op basis van historische erfenis
Muziektent Rheden	Havelandseweg 90	Rheden	Muziektent semi openbaar	Bouwwerk geen gebouw zijnde, inrichtingselement openbare ruimte
Openluchtwzembad Rheden	Ijsselsingel 9	Rheden	Buitenzwembad	Geen gebouw (betreft alleen zwembad), div. voorzieningen in combinatie met sporthal De Hangmat
Woning Ijsselsingel 89	Ijsselsingel 89	Rheden	Woning	Vml. dienstwoning op sportcomplex daarmee strategische locatie
Woning Begraafplaats Heiderust	Lentsesteeg 21-a	Rheden	Woning	Dienstwoning beheerder Heiderust
Gemeentehuis	Hoofdstraat 3	De Steeg	Gemeentehuis	Eigen gebruik/bedrijfshuisvesting gemeente Rheden toe aan modernisering
Toren Hervormde kerk Ellecom	De Friedhof 6	Ellecom	Kerktoeren/ cultureel landschapselement	Onderhoudsplicht op basis van historische erfenis
Woning Admiraal Helfrichlaan 97	Admiraal Helfrichlaan 97	Dieren	Woning	Vml. dienstwoning op sportcomplex daarmee strategische locatie
MFA De Oase	Ericaplein 1	Dieren	MFA	Crediet voor upgradering aangevraagd (o.a.verbeteren installaties e.d.)
MFA De Bundel	Ericaplein 5-7	Dieren	MFA	Onderzoek gaande naar optimalisatie/ toekomstbestendig maken
Sportkantine Kolonieweg	Kolonieweg 2-a	Dieren	verenigingsgebouw	Gesprekken overdracht aan huurder lopen (vestiging opstalrecht) , grond strategisch
kleedruimten vml Gazelle Nieuwland	Kolonieweg 4	Dieren	Kleedruimte buitensport- accommodatie	2015 sloopt t.b.v. herinrichting sportpark 't Nieuwland
Muziektent Spankeren	Kerkplantsoen to 17	Spankeren	Muziektent semi openbaar	Bouwwerk geen gebouw zijnde, inrichtingselement openbare ruimte
Muziektent Laag Soeren	Bosrichterlaan	Laag-Soeren	Muziektent semi openbaar	Bouwwerk geen gebouw zijnde, inrichtingselement openbare ruimte

5. Categorie C

De 13 objecten in deze groep zijn in principe af te stoten of commercieel te benutten. De woningen in deze categorie kunnen op een natuurlijk moment worden afgestoten tenzij ze onderdeel uitmaken van herontwikkeling, dan vallen ze onder categorie D.

C (niet strategisch, courant vastgoed, niet nodig voor gemeentelijke taak, afgestoten en tot die tijd commercieel benutten)				
object	adres	plaats	soort gebruik	opmerkingen
Woningen Boulevard 33a en 33b	Boulevard 33a/33b	Velp	Woning	Resterende huurder koopaanbod gedaan
Woonwagenstandplaats Van Aldenburglaan 38	Van Aldenburglaan 38	De Steeg	Woonwagenstandplaats	Afstoten op natuurlijk moment
Woonwagenstandplaats Van Aldenburglaan 40	Van Aldenburglaan 40	De Steeg	Woonwagenstandplaats	Afstoten op natuurlijk moment
Kantoor Boecoplaan	Boecoplaan	De Steeg	Kantoor	voorjaar 2015 gestart met voorbereidingen verkoop
Woning Harderwijkerweg 4	Harderwijkerweg 4	Dieren	Woning	Verkoop na realisatie 'Stationsgebied Noord'
Woning Harderwijkerweg 6	Harderwijkerweg 6	Dieren	Woning	Verkoop na realisatie 'Stationsgebied Noord'
Woning Harderwijkerweg 8	Harderwijkerweg 8	Dieren	Woning	Verkoop na realisatie 'Stationsgebied Noord'
Woning Harderwijkerweg 10	Harderwijkerweg 10	Dieren	Woning	Verkoop na realisatie 'Stationsgebied Noord'
Woning Middelhovenstraat	Middelhovenstraat 8	Dieren	Woning	Afstoten op natuurlijk moment
Bedrijfsruimte Spankerenseweg 58-a	Spankerenseweg 58-a	Dieren	Kringloopcentrum	Marktconform verhuurd
Woning Spankerenseweg 75	Spankerenseweg 75	Dieren	Woning	GREX, reeds in de verkoop
Schoolgebouw Tellegenlaan 2	Tellegenlaan 2	Dieren	Schoolgebouw	Verhuurd t.b.v. volwassenen onderwijs
Woning Kappersweg	Kappersweg 1	Spankeren	Woning	Afstoten op natuurlijk moment

6. Categorie D

Deze 14 niet strategische en niet courante objecten kunnen worden afgestoten. Eén object is reeds in de verkoop en de verkoop van 4 objecten is ambtelijk in voorbereiding. 5 andere objecten hebben een relatie met de Traverse en kunnen na afronding van dat project worden afgestoten. Van enkele objecten is niet reëel dat deze afgestoten kunnen worden en is herontwikkeling vanwege monumentenstatus niet aan de orde.

D (niet strategisch, niet courant vastgoed, niet nodig voor gemeentelijke taak, afgestoten en/of herontwikkelen)				
object	adres	plaats	soort gebruik	opmerkingen
woning Beekhuizenseweg	Beekhuizenseweg 91	Velp	Woning	GREX, herontwikkelen in 2015/ 2016
Woning Beekhuizenseweg	Beekhuizenseweg 91-a	Velp	Woning	GREX, herontwikkelen in 2015/ 2016
Den Heuvel 32	Den Heuvel 32	Velp	Centrum- voorziening	Reeds in de verkoop
Gebouw Egmondstraat 7-b	Egmondstraat 7-b	Velp	School	t/m 2018 verhuurd t.b.v. basisonderwijs R'daal
Voormalig Kleurenrijkschool	Gruttostraat 1	Velp	School	Afstoten
Gemaal de Volharding	Lathumseveerweg	Velp	Gemaal	Monument
Voormalige Dr. van Voorthuysenschool	Schoolstraat 12/ Ijsselstraat 13-b	Velp	MFA	Verkoop/herontwikkelen lijkt niet reeel, upgrade naar cat. A/B onderzoeken
Woning Noorder Parallelweg 21	Noorder Parallelweg 21	Dieren	Woning	Sloop t.b.v. parkeergarage 'Stationsgebied Noord'
Woning Noorder Parallelweg 23	Noorder Parallelweg 23	Dieren	Woning	Sloop t.b.v. parkeergarage 'Stationsgebied Noord'
Winkel met bovenwoning	Spoorstraat 46/48	Dieren	Detailhandel	Afstoten of herontwikkelen na realisatie Traverse
Winkelpand Stationsplein	Stationsplein 32	Dieren	Detailhandel	Afstoten of herontwikkelen na realisatie Traverse
Bedrijfsruimte Vingerhoed	Vingerhoed 1	Dieren	werkplaats/ opslag	Afstoten of herontwikkelen na realisatie Traverse
Bedrijfsruimte (loods) H'wijkweg LS	Harderijkerweg 58	Laag- Soeren	Werkplaats/ opslag	GREX, sloop en herontwikkelen in 2015/ 2016
Woning/kantoor H'wijkweg LS	Harderijkerweg 54/56	Laag- Soeren	Woning	GREX, sloop en herontwikkelen in 2015/ 2016

7. Vervolg

Na vaststelling van bovenstaande categorisering door de raad, kunnen de objecten in categorie C en D worden afgestoten en kan het systematisch beheer en onderhoud hierop afgestemd worden. Omdat de objecten in categorie C in beginsel minimaal kostendekkend zijn heeft afstoten minder prioriteit dan afstoten van de objecten in categorie D, omdat deze laatste doorgaans verlieslatend zijn.

Verkoop op natuurlijk moment

De meeste objecten hebben op dit moment een gebruiker/huurder. Vanwege de verkoopbaarheid wordt voorgesteld het afstoten op te pakken op een natuurlijk moment, dat wil zeggen op het moment dat de huidige gebruiker het object verlaat.

De wijze van aanbieden is maatwerk, vanwege het individuele karakter van de panden. Doel zal meestal zijn om een zo hoog mogelijk prijs te behalen, maar ook is denkbaar dat voor sommige objecten het door koper voorgestane gebruik prevaleert. Om potentiële gegadigden gelijke kansen te bieden zal in beginsel gestart worden met een openbare biedingprocedure via een makelaar. Verkoop kan dan plaatsvinden aan de meest gerede gegadigde. Dit hoeft niet per se de hoogst biedende te zijn. Mocht de openbare bieding niets opleveren dan gaat het object de reguliere verkoop in.

Taxatie

De meeste objecten zijn niet "standaard". Dat wil zeggen dat het lastig is daarvan de waarde te bepalen. De boekwaarde en de herbouwwaarde zijn geen toereikende bronnen om de huidige verkoopwaarde op te kunnen baseren. De Woz waarde heeft wel de vrije verkoopwaarde als waarderingmethodiek, maar biedt onvoldoende indicatie om een inschatting rond de huidige werkelijke verkoopprijs te maken. Om inzicht te krijgen in de marktwaarde van de af te stoten objecten wordt periodiek een taxatieopdracht verstrekt aan een geregistreerd taxateur. Verwacht wordt dat de kosten hiervan betaald kunnen worden uit de verkoopopbrengsten. Gezien de incourantheid en het individuele karakter van de objecten kan de daadwerkelijke verkoop nog een aantal jaren op zich laten wachten. Daarnaast kan door diverse omstandigheden de uiteindelijke opbrengst afwijken van de vooraf ingeschatte opbrengst.