

Strategisch Portefeuilleplan

Gemeentelijke Vastgoed

gemeente TEYLINGEN

Wie:

- Maatschappelijke functies
- Cruciale diensten
- Eigen diensten

”De gemeentelijke vastgoedportefeuille is ondersteunend aan de uitvoering van onze wettelijke taken en realisatie van onze beleidsdoelen en ambities”

Vastgoednota; Kaders professioneel vastgoedmanagement 2024

Hoe:

- Duurzaam
- Efficiënt
- Toekomstbestendig

Doelen & ambities

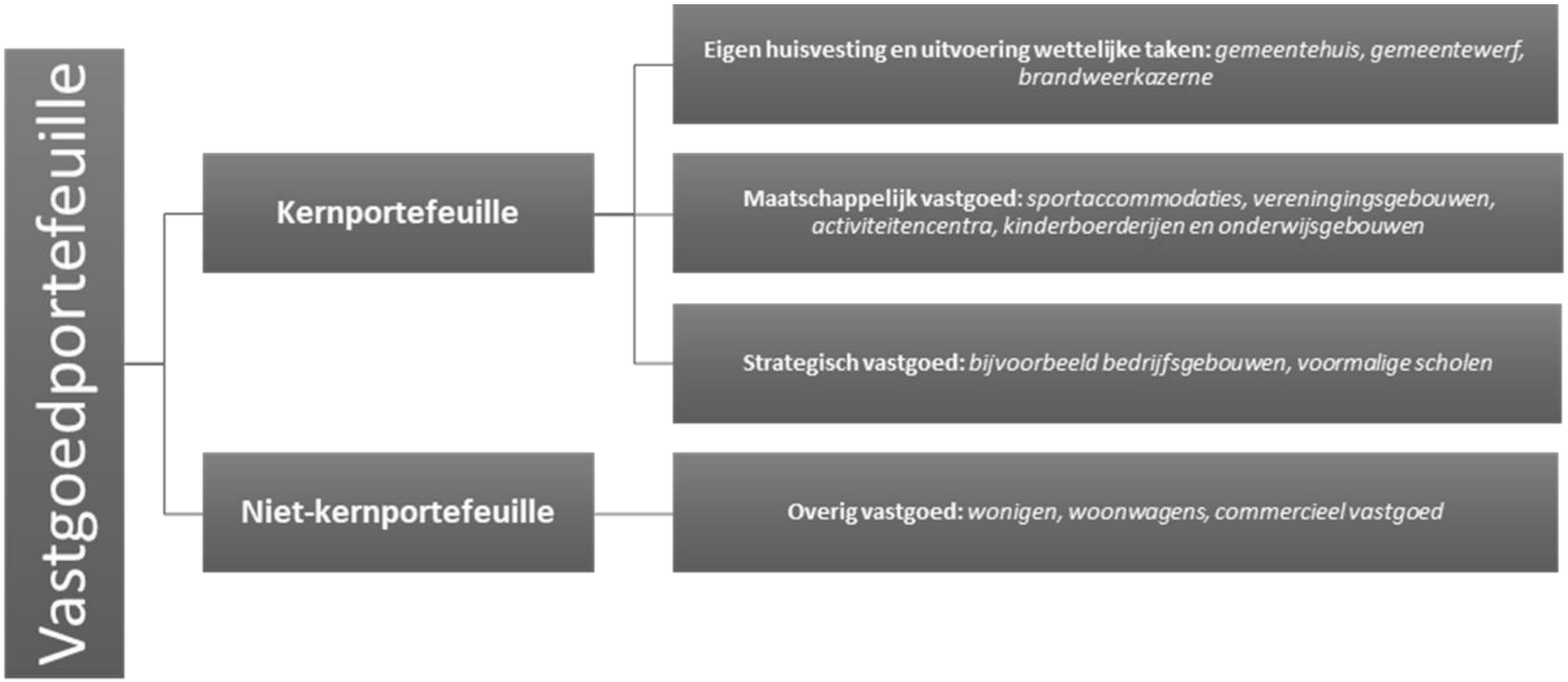
- Passend voorzieningen aanbod
- Multifunctioneel gebruik accommodaties
- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Passende woningbouw, transformatie leegstaande gebouwen
- Zelfredzame, sociale en vitale samenleving



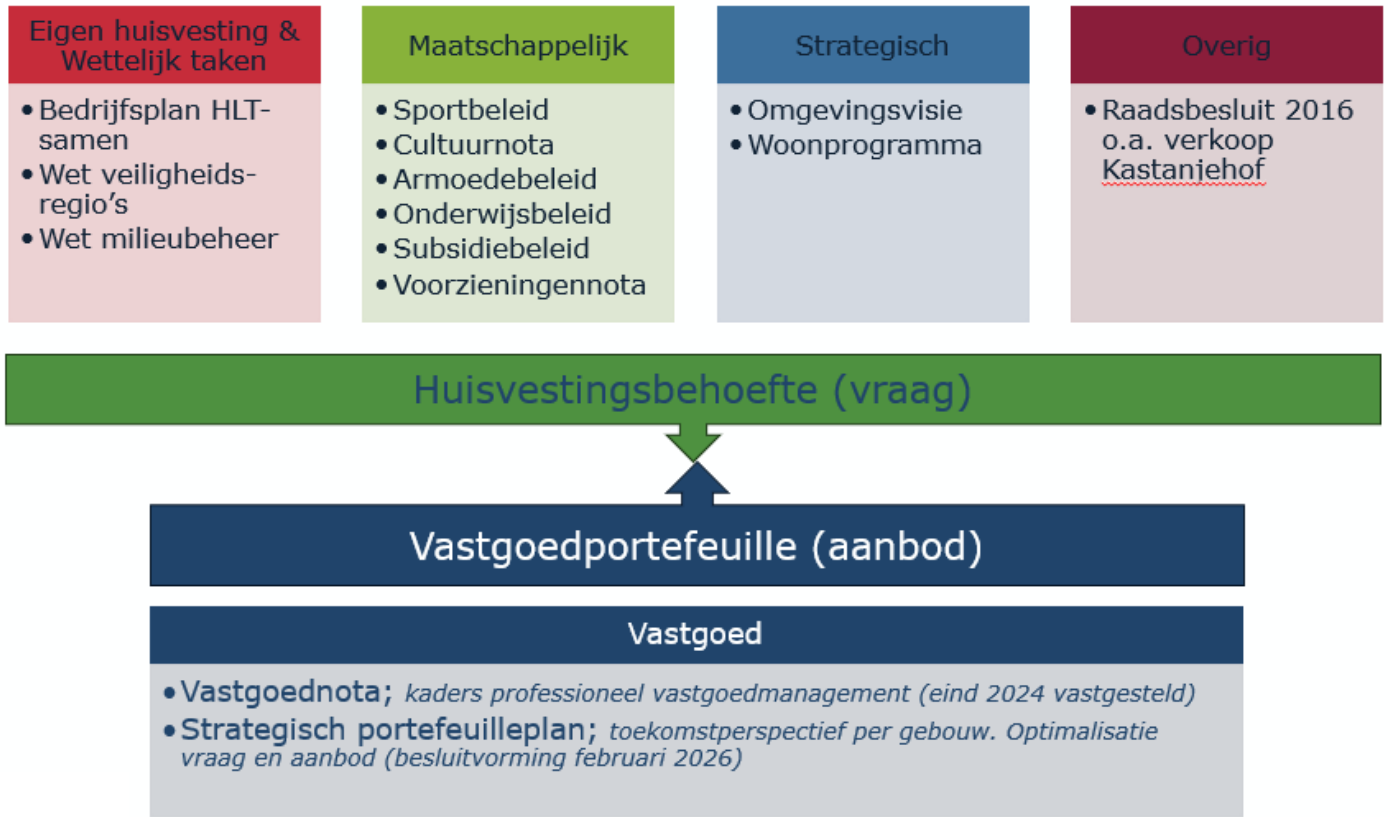


De vastgoed-portefeuille

'Faciliterend aan onze wettelijke taken en beleidsdoelen'



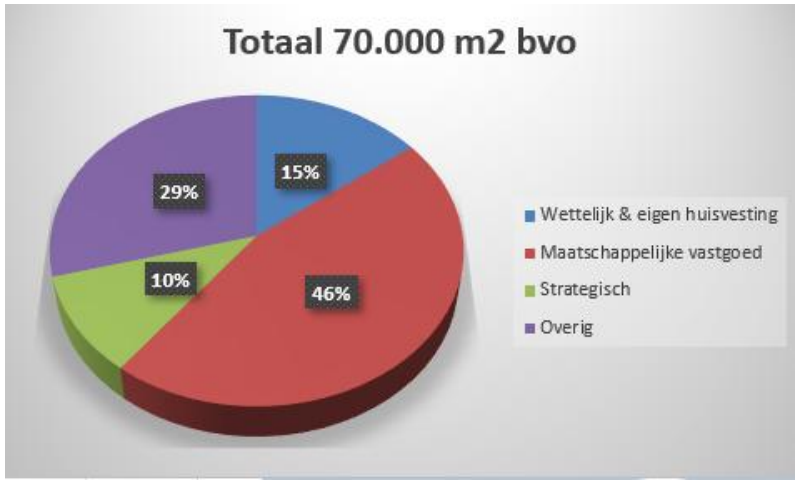
Vraag & aanbod

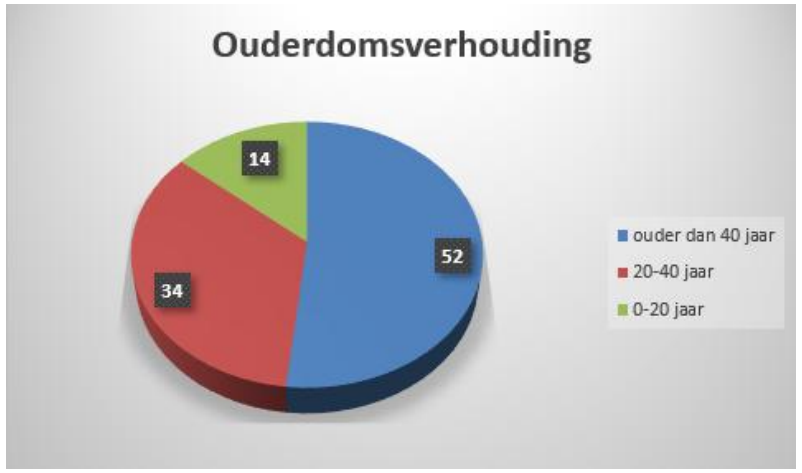


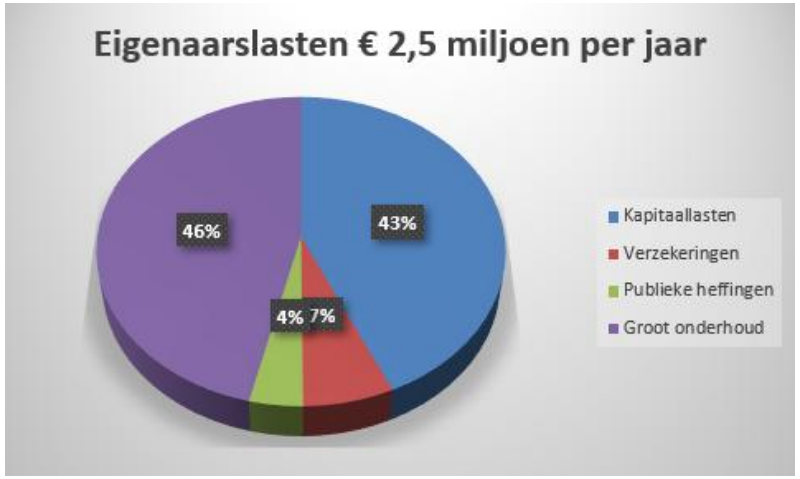
De portefeuille in cijfers

- 75 gebouwen excl. scholen in eigendom
- Boekwaarde € 13 miljoen
- 70.000 m2 bruto vloeroppervlak
- € 2,5 miljoen jaarlijkse eigenaarslasten

Portefeuille in beeld





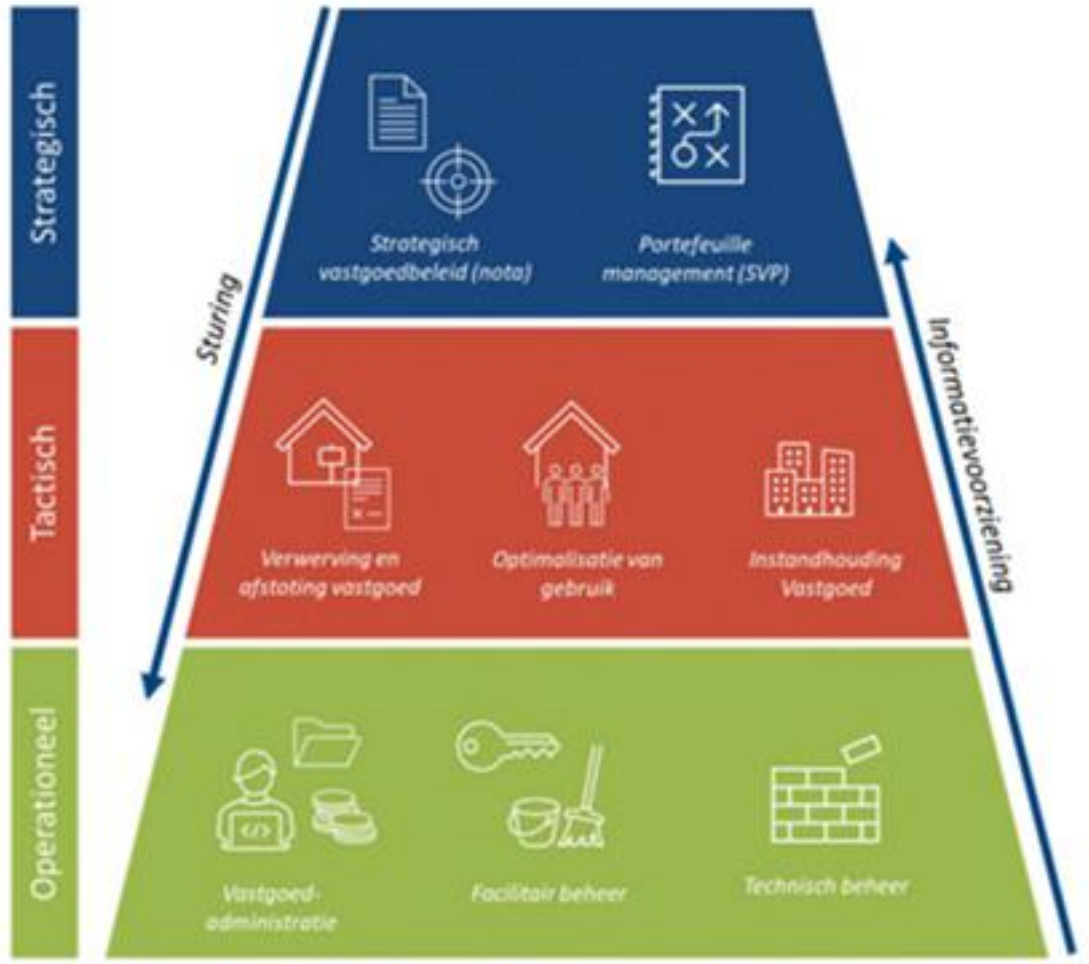


Professioneel vastgoedmanagement

Onze route 2022- 2026

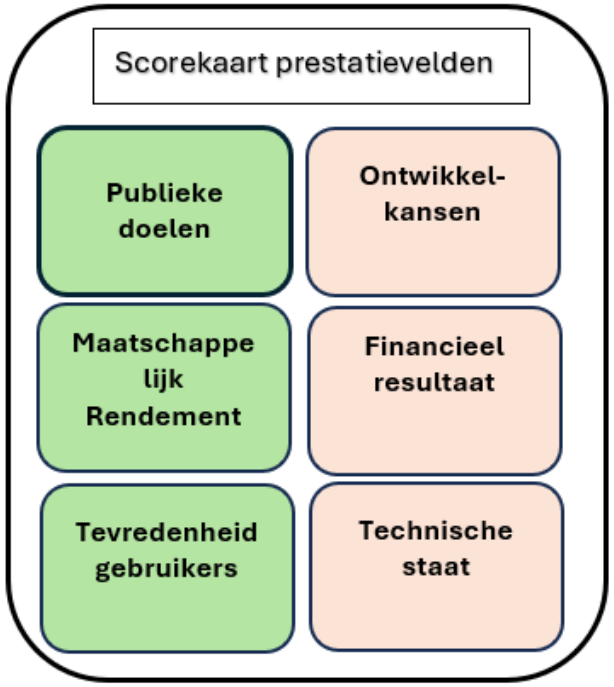
- Basis op orde
- Optimalisatie & efficiency
- Strategische sturing

‘Inzicht biedt uitzicht’



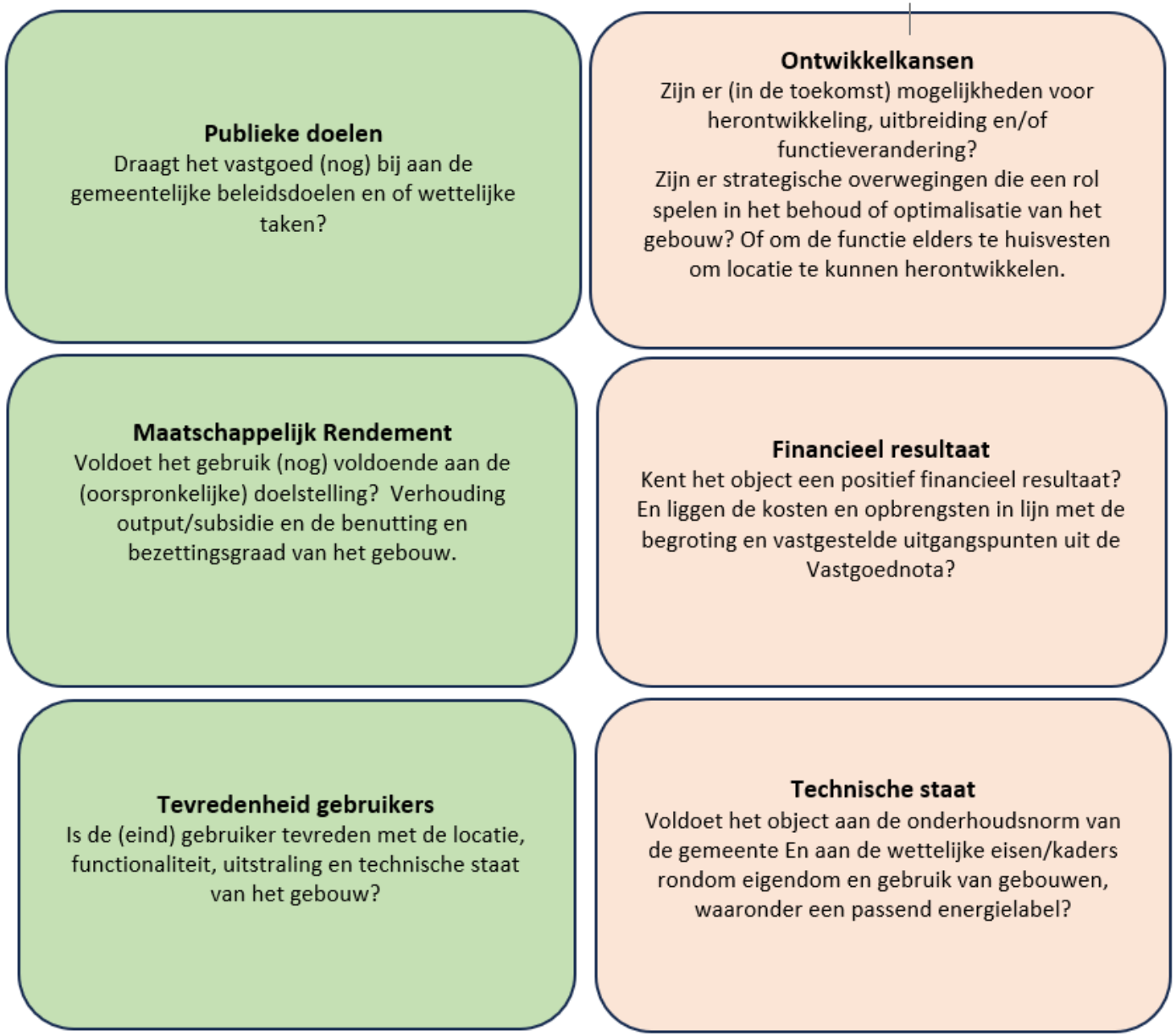
Strategisch Portefeuilleplan

- *Integraal opgesteld plan*
- *Inzicht prestatie gebouwen*
- *Geeft richting aan de verduurzamingsopgave*
- *Meerjarig vooruitkijken*
- *Optimale aansluiting vraag & aanbod*
- *Duurzame huisvestingsoplossingen*
- *Toekomstbestendige portefeuille*



➢ Vastgoedstrategie per gebouw
➢ Acties korte termijn, doorkijk lange termijn

Toelichting prestatievelden



Vastgoed strategieën

Consolideren	Instandhouding van de accommodatie is het uitgangspunt.
Investeren	Instandhouding van de accommodatie, maar er wordt in het object geïnvesteerd. De gemeente gaat actief aan de slag om de prestaties en of rendement te verbeteren.
Herontwikkelen	Object wordt behouden, maar wordt aangepast aan gewijzigde functie en gebruik van het gebouw. (Ver)nieuwbouw van het object behoort ook tot de mogelijkheden.
Heroverwegen	Voor dit object is nader onderzoek nodig om de vastgoedstrategie te bepalen.
Afstoten	Object is niet relevant vanuit (toekomstig) gemeentelijk beleid en kan worden afgestoten/verkocht.
Sloop	Het object is niet relevant vanuit gemeentelijk beleid en/of in slechte technische staat of verouderd. Object wordt gesloopt.

Conclusies & Risico’s

Conclusies:

- Inzicht prestaties panden
- Verouderd vastgoedbestand, meer dan de helft > 40 jaar
- Concrete (her)ontwikkel-plannen (strategische) panden ontbreekt of niet geëffectueerd
- In gebruikgeving zonder integrale afweging of toekomstperspectief
- Onvoldoende inzicht bezettingsgraden en maatschappelijk resultaat
- Onopgeloste maatschappelijke huisvestingsvraagstukken binnen huidige portefeuille

Risico’s:

- Portefeuille sluit niet geheel meer aan bij hedendaagse behoefte
- Vervanging/renovatiegolf
- Verpaupering
- Ad-hoc (tijdelijke) nood-oplossingen huisvestingsvraagstukken
- Ontbreken huurinkomsten
- Inefficiënt gebruik
- Ontevreden huurders/gebruikers
- Stijgende onderhouds- en verduurzamingskosten

Kansen & mogelijkheden

- Verbeteren gebruikerscomfort
- Duurzaam en efficiënt oplossen (maatschappelijke) huisvestingvraagstukken
- Synergie door combineren activiteiten en multifunctioneel gebruik gebouwen
- Integrale verkenning/onderzoek (on)mogelijkheden herinrichting strategische locaties
- Vrijspelen andere locaties voor verkoop en/of bijvoorbeeld passende woningbouw
- Toekomstbestendige portefeuille



Wat stellen wij concreet voor:

- **Vaststelling Strategisch Portefeuilleplan**

Samenstelling deelportefeuilles, ontwikkelingen, kansen, conclusies.

- **Vaststelling Uitvoeringsprogramma**

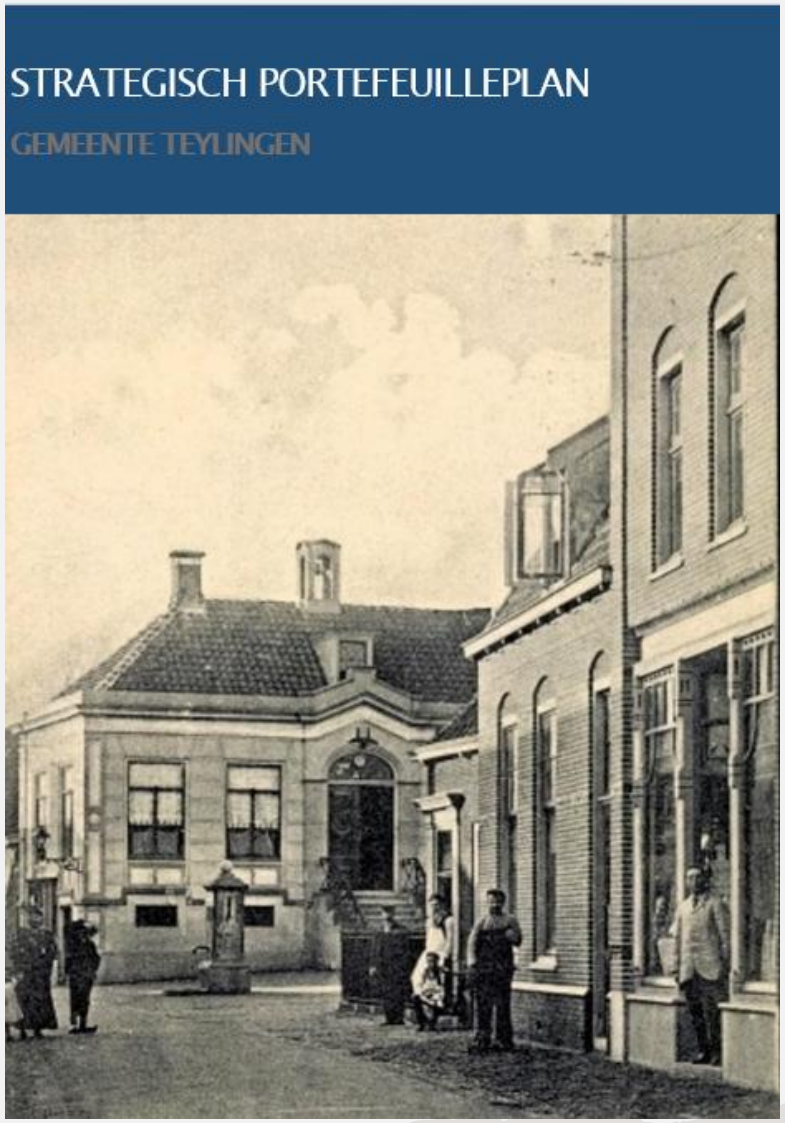
Vastgoedstrategie per pand, korte termijn acties en doorkijk lange termijn waaronder:

- Plaatsing airco's theaterzaal Trefpunt Warmond

- Integrale verkenning naar de kansen en (on)mogelijkheden voor een duurzame invulling van de strategische locaties

- **Beschikbaar stellen middelen**

T.b.v. realisatie uitvoeringsprogramma



Planning

- 15 december 2025 Beeldvormende avond
- 3 februari 2026 Oordeelsvormend commissie
- 26 februari 2026 Besluitvorming/vaststelling portefeuilleplan gemeenteraad
- 2026 Integrale uitwerking uitvoeringsprogramma
- 2026/2027 Realisatie integraal onderzoek/verkenning en korte termijn acties
- Evaluatie, terugkoppeling verkenning en afstemming vervolgacties


GOAL
STRATEGY
PLAN