STRATEGISCH PORTEFEUILLEPLAN

GEMEENTE TEYLINGEN



STRATEGISCH PORTEFEUILLEPLAN

2026 Cluster Vastgoed
Team Duurzaamheid, Grondzaken en Vastgoed
Begrotingsprogramma Leefomgeving

Inhoud

1.Inleiding 3
2. Toepassing portefeuilleplan 4
3. Vastgoedstrategie 5
4. Prestatievelden en toetsingskader 6
5. Algemene uitgangspunten 7
6. Vastgoedportefeuille 9
6.1 Portefeuille indeling 10
6.2 Portefeuille in beeld 11
7. Uitganspunten, ontwikkelingen en vastgoedopgaven 12
7.1 Eigen huisvesting en wettelijke taken 12
7.2 Maatschappelijk Vastgoed 13
7.3 Strategisch vastgoed 14
7.4 Overig Vastgoed 16
8. Conclusies en vervolgacties 18
8.1 Eindconclusie 18
8.2 Vervolgacties en uitvoeringsprogramma 19

1.Inleiding

Op 12 december 2024 heeft u de Vastgoednota 'Kaders voor professioneel vastgoedmanagement' vastgesteld. Hierin zijn de beleidskaders en spelregels vastgesteld waaraan de gemeente zich houdt om haar vastgoed op een transparante en verantwoorde wijze te managen.
Met als doel de vastgoedportefeuille en publieke middelen zo duurzaam en efficiënt mogelijk in te zetten om onze wettelijke taken en beleidsdoelen te verwezenlijken.

Onderdeel van de in de Vastgoednota beschreven route naar professioneel vastgoedmanagement is strategische portefeuillesturing:

"Strategische portefeuillesturing gaat over de toekomst, meerjarig vooruitkijken. Doel daarbij is komen tot een optimale aansluiting van vraag en aanbod voor het maatschappelijke vastgoed aansluitend aan de gemeentelijke beleidsdoelen en wettelijke taken. Dit leidt tot een toekomstvisie op de vastgoedportefeuille in de vorm van een nog op te stellen portefeuilleplan"

Uitgangspunten Vastgoednota

- Vastgoed(bezit) is geen doel maar een middel
- Vastgoed wordt efficiënt en effectief beheerd
- Verhuur tegen minimaal de kostprijs
- Vastgoed voldoet aan wet- en regelgeving
- Onderhoud functioneel (conditiescore 3 gebaseerd op de NEN 2767), tenzij
- Vastgoedinformatie is op orde en actueel
- We maken integrale en toekomstbestendige vastgoed keuzes



In de omgevingsvisie 'Een florerende toekomst voor Teylingen' wordt de lange termijnvisie voor onze gemeente op hoofdlijnen omschreven. Door middel van de Bloem van Teylingen wordt inzicht gegeven in de diverse thema's en ambities voor de fysieke leefomgeving. Deze visie vormt het uitgangspunt voor diverse beleidsdocumenten. Het gemeentelijke vastgoed is een belangrijke facilitator om deze doelstelling en ambities mogelijk te maken.

Voor u ligt nu het strategische portefeuilleplan dat richting geeft om actief te sturen op de omvang en ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en deze toekomstbestendig te maken.

Leeswijzer

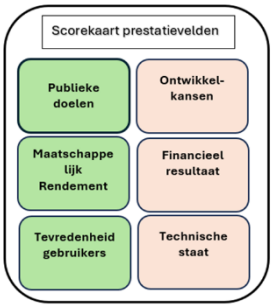
Het portefeuilleplan laat zich als volgt lezen:

- Hoofdstuk 2 Beschrijft de toepassing van het portefeuilleplan;
- Hoofdstuk 3 Geeft de vastgoed strategieën weer;
- Hoofdstuk 4 Toont de prestatievelden en het toetsingskader;
- Hoofdstuk 5 Algemene uitgangspunten en relevante beleidskaders;
- Hoofdstuk 6 Brengt de vastgoedportefeuille in beeld;
- Hoofdstuk 7 Worden de uitgangspunten en ontwikkelingen per deelportefeuille beschreven;
- Hoofdstuk 8 Beschrijft de conclusies, risico's en vervolgacties.

2. Toepassing portefeuilleplan

Het strategische portefeuilleplan dient als richtlijn om te sturen op de omvang en ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Met als doel het verkrijgen van een efficiënte en toekomstbestendige vastgoedportefeuille, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen, gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Passend bij de financiële positie van de gemeente.

In het plan wordt per deelportefeuille op pandniveau het gewenste beeld geschetst voor de korte en lange termijn. Het gewenste beeld is onder andere gebaseerd op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en (toekomstige) ontwikkelingen.



Op basis van kwalitatieve eisen en toetsingscriteria in de vorm van zes prestatievelden wordt er per object een vastgoedstrategie bepaald. Deze strategie sluit aan op het gewenste beeld voor de langer termijn. Daarnaast stellen we concrete acties voor verbetering op de prestatievelden op de korte termijn met een doorkijk naar de lange termijn. Hierbij kan worden gedacht aan maatregelen ter verbetering van de bezettingsgraad en efficiënt ruimtegebruik, technische staat, of het creëren van ontwikkelkansen. Met als doel te komen tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan geeft zicht op de ontwikkeling van vraag en aanbod en hoe hiermee om te gaan. Het geeft ons ook richting en houvast bij het nemen van concrete besluiten. Vanuit onze rollen, taken en verantwoordelijkheden als eigenaar van de vastgoedportefeuille op zowel strategisch-, tactisch en operationeel niveau.

Het portefeuilleplan is dynamisch en integraal opgesteld met de betrokken beleidsafdelingen. Minimaal (vier) jaarlijks wordt het plan geactualiseerd. Waarbij het effect van de gehanteerde maatregelen in de achterliggende periode worden geëvalueerd en vastgesteld of bijstelling nodig is. Op het moment dat interne of externe wijzigingen dit noodzakelijk maken, kan het portefeuilleplan tussentijds geactualiseerd of vernieuwd worden.

3. Vastgoedstrategie

De vastgoedstrategie geeft aan hoe het vastgoed kan bijdragen aan het realiseren van de gewenste beleidsdoelen. Voor elk pand wordt een vastgoedstrategie vastgesteld. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe deze strategie tot stand komt. Onderstaande vastgoedstrategieën zijn daarbij te onderscheiden:

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.

4. Prestatievelden en toetsingskader

Op basis van kwalitatieve eisen en toetsingscriteria in de vorm van onderstaande zes prestatievelden wordt er per object een vastgoedstrategie vastgesteld. Cluster vastgoed beoordeelt in samenwerking met andere beleidsafdelingen elk pand per prestatieveld.

Per pand wordt een format ingevuld, waarin de scores per prestatieveld en vervolgens de vastgoedstrategie wordt weergegeven. Ook is er ruimte om de beoordeling per prestatieveld toe te lichten en worden de vastgoedacties op de korte en lange termijn beschreven.

De zes prestatievelden bestaan uit:

Publieke doelen
Draagt het vastgoed (nog) bij aan de gemeentelijke beleidsdoelen en of wettelijke taken?

Ontwikkelkansen
Zijn er (in de toekomst) mogelijkheden voor herontwikkeling, uitbreiding en/of functieverandering?
Zijn er strategische overwegingen die een rol spelen in het behoud of optimalisatie van het gebouw? Of om de functie elders te huisvesten om locatie te kunnen herontwikkelen.

Maatschappelijk Rendement
Voldoet het gebruik (nog) voldoende aan de (oorspronkelijke) doelstelling? Verhouding output/subsidie en de benutting en bezettingsgraad van het gebouw.

Financieel resultaat
Kent het object een positief financieel resultaat? En liggen de kosten en opbrengsten in lijn met de begroting en vastgestelde uitgangspunten uit de Vastgoednota?

Tevredenheid gebruikers
Is de (eind) gebruiker tevreden met de locatie, functionaliteit, uitstraling en technische staat van het gebouw?

Technische staat
Voldoet het object aan de onderhoudsnorm van de gemeente En aan de wettelijke eisen/kaders rondom eigendom en gebruik van gebouwen, waaronder een passend energielabel?

5. Algemene uitgangspunten

Het bezitten van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. Vastgoed levert een bijdrage aan de ambities en beleidsdoelen uit de diverse programma's. Deze beleidsdoelstellingen en ambities worden beschreven in een aantal visie- en beleidsdocumenten waaronder de Omgevingsvisie Teylingen en de Maatschappelijke Agenda.



Ook is het gewenste voorzieningenniveau dat in de geactualiseerde Voorzieningennota Teylingen wordt vastgelegd, sterk van invloed op het gebruik, omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille. En speelt het aankomende financiële druk op de gemeentelijke meerjarenbegroting een rol bij de instandhouding en optimalisatie van de portefeuille.

Omgevingsvisie Teylingen 'Een florerende toekomst voor Teylingen'

De Omgevingsvisie beschrijft de langetermijnvisie voor Teylingen op hoofdlijnen. De spreekwoordelijke 'stip op de horizon'. Heel veel thema's komen erin terug en hebben allemaal betrekking op de fysieke leefomgeving. Denk dan bijvoorbeeld aan klimaat, energie, gezondheid, mobiliteit, recreatie, natuur en landschap, bedrijvigheid, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Het is een dynamisch koersdocument waarin de beleidsdoelstelling zijn opgenomen en dient als onderlegger voor de op te stellen omgevingsplannen. Ook geeft het richting aan initiatieven en is het van invloed op het gebruik en omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Passende voorzieningen aanbieden
Het voorzieningenniveau is in 2040 op orde (sport, zorg, detailhandel, onderwijs, welzijn en cultuur) en groeit mee met het aantal inwoners. Sportterreinen, scholen en kinderdagverblijven zijn multifunctionele locaties waar ook buurtfuncties aan zijn gekoppeld. We maken ontmoetingsclusters met onderwijs, opvang en gezondheid.

Teylingen beweegt: op weg naar duurzame ruimte voor sport en beweging
Bestaande sportaccommodaties worden beter en voor meerdere doeleinden benut waardoor lokale sportverenigingen makkelijker een maatschappelijke rol kunnen vervullen. Bij de inrichting van sportaccommodaties wordt rekening gehouden met mindervaliden.

Monumenten in het Rijksbeschermd dorpsgezicht van Warmond
Gemeentelijke monumenten worden beschermd door een gemeentelijke verordening. De gemeente legt beeldbepalende objecten vast in het omgevingsplan en gebruikt hiervoor drie criteria (cultuurhistorische-, architectonische-en situationele waarde), zodat ingezet kan worden op behoud van het exterieur en als het kan vergunningsvrij gebouwd kan worden. Het behoud van gebouwd erfgoed brengt ook een spanningsveld met zich mee. Onder andere op het gebied van woningbouw/-transformatie, de verduurzaming van gebouwen (denk aan onder andere het plaatsen van zonnepanelen) en recreatieve ontwikkelingen.

Naar een energieneutraal Teylingen
We staan voor de opgave om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn, zodat ook de generaties na ons prettig kunnen leven in Teylingen. Gebouwen moeten van 'het aardgas af' en aangesloten worden op een beschikbare duurzame warmtebron.

Fijn wonen voor iedereen
In de centra gaan we in gesprek met eigenaren van leegstaande winkels buiten het kernwinkelgebied en panden over herbestemming. Op braakliggende terreinen waarop (permanente) woningbouw is voorzien, maar de ontwikkeling en bouw nog op zich laat wachten verkent Teylingen kansen voor tijdelijke (flex)woningen voor jongeren en spoedzoekers. Zo mogelijk worden leegstaande gebouwen, waaronder scholen, kantoor-en bedrijfspanden, omgebouwd tot betaalbare woningen.

Omgevingsvisie Teylingen

Maatschappelijke Agenda 'Leven lang meedoen'

De Maatschappelijke agenda (MAG) gaat over wat er nodig is in het dagelijks leven: wonen, leren, werken, gezondheid, bewegen, cultuur, zorg voor elkaar en ondersteuning als dat nodig is.

Het geeft de gezamenlijke visie en opgaven in het brede sociale domein weer. Het bundelt en verbindt bestaand beleid weergegeven in 6 pijlers.

Het is de basis van het samen realiseren van de gezamenlijke ambities. Dit doen we samen met inwoners verenigingen, religieuze gemeenschappen, maatschappelijke organisatie, ondernemers en gemeente. Ieder met een eigen rol en verantwoordelijkheid.

Het gemeentelijke vastgoed is een belangrijke facilitator om deze ambities en wettelijke taken uit de MAG mogelijk te kunnen maken. De ontwikkelingen binnen het sociale domein zijn van invloed op het gebruik en omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille



Verduurzamingsopgave

De in de Omgevingsvisie beschreven opgave om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn vindt zijn oorsprong in het in 2015 internationaal afgesloten Klimaatakkoord van Parijs. We zien dat deze doelstelling steeds meer worden verankerd in lokaalbeleid en vastgelegd in (gebouw gebonden) wet- en regelgeving.

In dit strategische portefeuilleplan stellen we het toekomstperspectief op gebouwniveau vast. Hiermee komt er inzicht in het deel van de vastgoedportefeuille dat langdurig in gemeentelijkbezit zal blijven en hiermee in aanmerking komt voor actief verduurzamen. Met deze informatie kan de routekaart en planning verder worden uitgewerkt tot concrete verduurzamingsvoorstellen.

6. Vastgoedportefeuille

De gemeente Teylingen heeft 75 gebouwen exclusief de schoolgebouwen in haar portefeuille. Dit onroerend goed is in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) geregistreerd (onroerend, toegankelijk en afsluitbaar) en hebben een verblijfsruimte of verblijfsgebied [1].

Opstalrechten, gronden, kunstwerken en niet toegankelijke objecten in de openbare buitenruimte maken geen deel uit van deze vastgoedportefeuille en worden niet meegenomen in dit portefeuilleplan.

Onderwijsgebouwen

De scholen hebben door het economisch claimrecht[2] een bijzondere positie binnen de vastgoedportefeuille. De strategische sturing op dit onderdeel van de portefeuille vindt apart plaats via het onlangs door u vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2025-2040 (IHP).

Hierin is in overleg met de schoolbesturen op basis van visie, leerlingenprognoses en wettelijke taken richting gegeven voor de lange termijn. Ook zijn de benodigde toekomstige investeringen in onderwijshuisvesting in beeld gebracht. Om de vier jaar wordt het IHP herijkt en sluit hierbij aan bij de cyclus van het strategische portefeuilleplan.

Van invloed op de vastgoedportefeuille is de in het IHP omschreven ambitie om te streven naar een sterke samenwerking tussen gemeente, schoolbesturen en kinderopvangorganisatie. Hierbij worden de scholen gezien als een multifunctionele ontmoetingsplek voor kinderen, ouders, verenigingen en ouderen die bijdragen aan de sociale verbinding en leefbaarheid in de wijken. Medegebruik van onderwijsruimte wordt gestimuleerd en kan buiten onderwijstijd worden gebruikt voor activiteiten. Dit geldt ook voor leegstaande ruimten binnen de scholen.

Daarnaast is de gemeente vanuit de onderwijswetgeving verplicht te voorzien in ruimte voor bewegingsonderwijs. Dit heeft effect op de huisvestingsbehoefte en het gebruik van onze gymzalen.





[1] *Een verblijfsruimte is een ruimte in een gebouw waarin de mensen verblijven of waarin activiteiten plaatsvinden volgend de gebruiksfunctie. Een verblijfsgebied is een deel van het gebouw, waarin zich tenminste één verblijfsruimte bevindt.*

[2] *Op het moment dat de school het gebouw verlaat valt het eigendom terug naar de gemeente.*

6.1 Portefeuille indeling

De vastgoedportefeuille kunnen we onderverdelen in een viertal hoofdcategorieën:

- Wettelijke taak en eigen huisvesting
- Maatschappelijk vastgoed
- Strategisch vastgoed
- Overig vastgoed



De hoofdgroepen; eigen huisvesting, maatschappelijk vastgoed en strategisch vastgoed hebben we in bezit om:

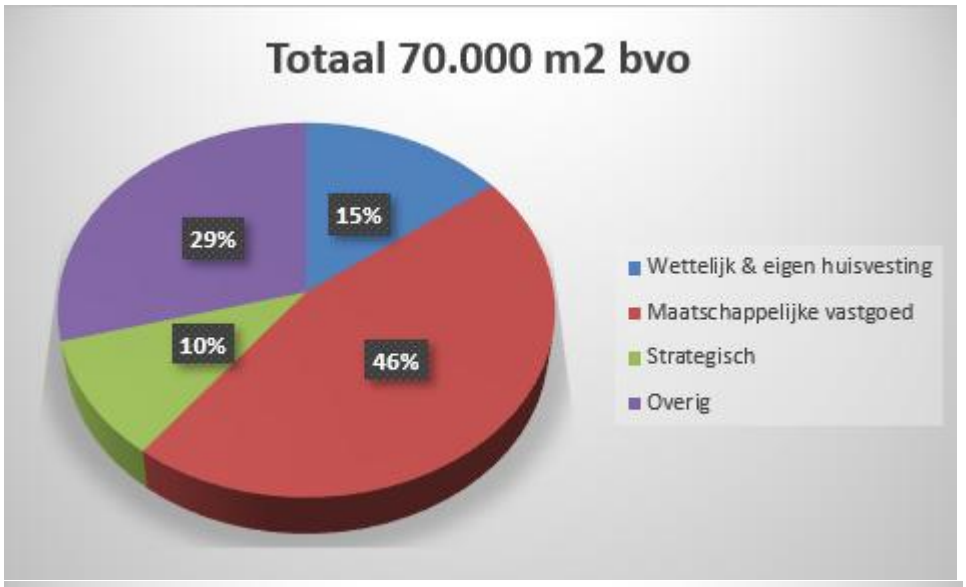
- De bestuurlijke en ambtelijke organisatie te huisvesten;
- De uitvoering van wettelijke taken te faciliteren.
- Om maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen mogelijk te maken.

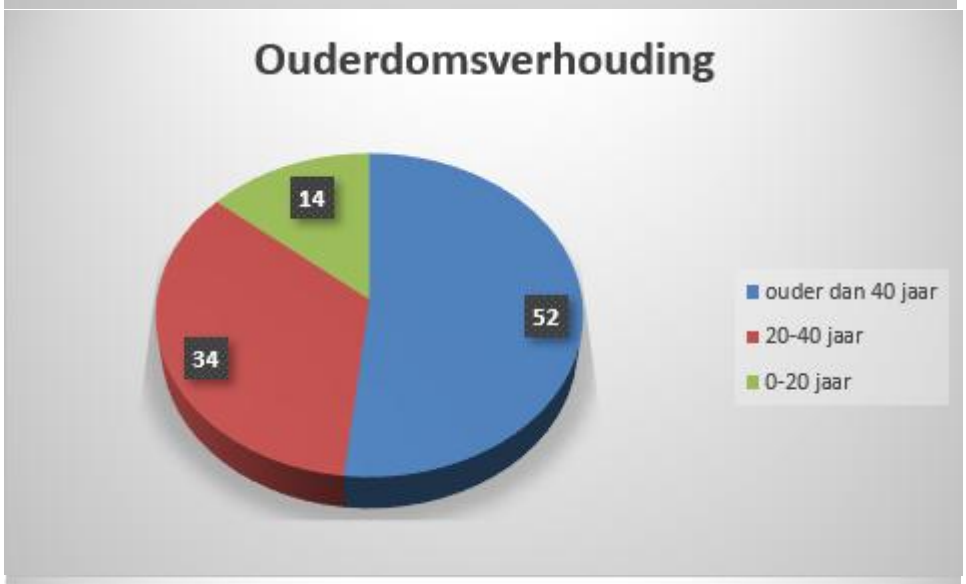
Deze panden brengen we onder in de "**kernportefeuille**".

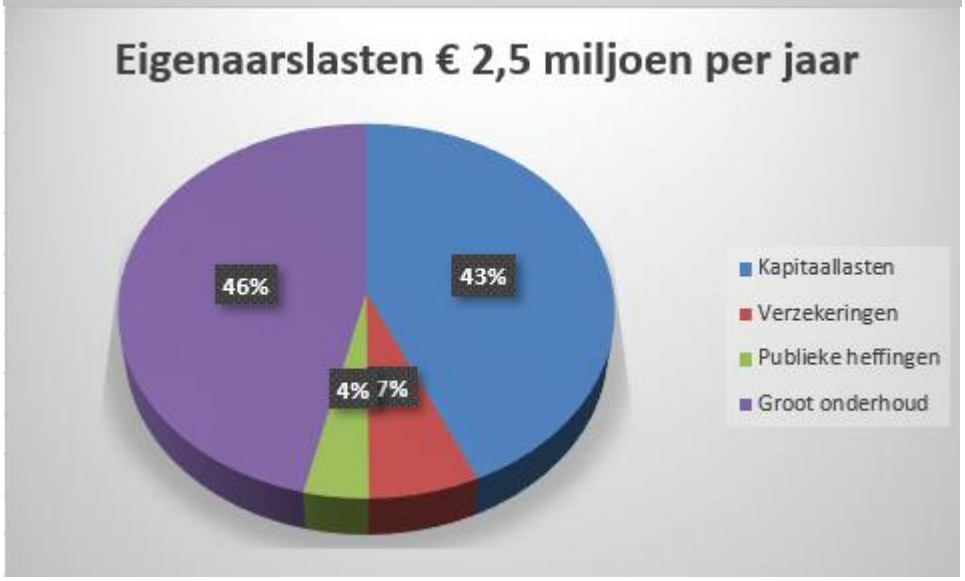
Het overige vastgoed brengen we onder in de "**niet-kernportefeuille**".
Daarin zit het vastgoed dat niet meer nodig is om beleidsdoelen te realiseren of de eigen organisatie te huisvesten. Het betreft onder andere vastgoed dat daardoor op de nominatie staat om afgestoten te worden, of waarvan om specifieke reden besloten is, om het pand aan te houden zonder dat daar specifiek beleid aan ten grondslag ligt.

In hoofdstuk 7 wordt per deelcategorie de huidige portefeuille, beleidsuitgangspunten, relevante ontwikkelingen en vastgoedopgaven nader toegelicht.

6.2 Portefeuille in beeld







7. Uitganspunten, ontwikkelingen en vastgoedopgaven

In dit hoofdstuk worden per deelcategorie de huidige portefeuille, beleidsuitgangspunten en relevante ontwikkelingen en vastgoedopgaven toegelicht.

7.1 Eigen huisvesting en wettelijke taken

Het gemeentehuis en bestuurscentrum dienen voornamelijk voor het huisvesten van het bestuur en de ambtelijke organisatie. Ook is het een plek waar onze inwoners terecht kunnen voor officiële documenten en informatie.

De aanwezigheid van brandweerkazernes vloeit voort uit de omschreven brandweertaken in de Wet veiligheidsregio's en de hierin opgenomen verplichte aanrijtijden.

De Wet milieubeheer legt de gemeente een zorgplicht op om te zorgen voor een goede inzameling en verwerking van huishoudelijk afval, inclusief de mogelijkheid om grofvuil te deponeren bij een milieustraat.

Eigen huisvesting en wettelijke taak		
Gebouwsoort	**Aantal**	**m2 BVO**
Eigen huisvesting		
Gemeentehuizen	2	5634
Wettelijke taken		
Brandweerkazerne	3	1511
Gemeentewerf, dienstgebouw en opslagterrein	6	3039
Totaal	11	10184

Ontwikkelingen en opgaven

Digitale dienstverlening en technologische ontwikkelingen
Afgelopen jaren zijn er grote stappen gezet in het kader van digitale dienstverlening. Hierdoor is een fysiek bezoek aan een gemeentehuis niet altijd meer noodzakelijk en is de frequentie gedaald. Ook hebben de Coronapandemie en technologische ontwikkelen ervoor gezorgd dat waar mogelijk, gedeeltelijk thuiswerken voor het ambtenarenapparaat de nieuwe norm is geworden.
Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de huisvestingsbehoeften en biedt kansen om te kijken naar passende oplossingen die aansluiten bij de verduurzamingsambities, toekomstbestendige aanpak van dienstverlening en efficiënt werken van de ambtelijke organisatie. Wij stellen voor op termijn in HLT-verband een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden voor centralisatie van de kantoorfunctie waarbij de publieksfuncties per gemeente ingericht blijven.

Locatie Parklaan 176 Sassenheim
De mogelijke ontwikkelkansen van deze locatie waar onder andere de brandweerkazerne en de buitendienst zijn gevestigd wordt nader toegelicht bij paragraaf 7.3 Strategisch vastgoed.

Het toekomstperspectief voor het dienstgebouw op het eiland Koudenhoorn wordt meegenomen in het bij de in paragraaf 7.2 Maatschappelijk vastgoed beschreven project 'Basis op orde' eiland Koudenhoorn.

7.2 Maatschappelijk Vastgoed

De deelportefeuille maatschappelijke vastgoed kunnen we onderverdelen in de subcategorieën Welzijn en Zorg, Kunst en Cultuur en Sport.

Het voorzien in huisvesting voor maatschappelijke activiteiten is geen wettelijke taak van de gemeente. Uitzonderingen zijn de verantwoordelijkheid om bewegingsonderwijs te faciliteren en de invulling van de bibliotheekfunctie binnen de kaders van de Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen. Het faciliteren van huisvesting voor aan de MAG gerelateerde activiteiten is geen (wettelijke) verplichting maar wel maatschappelijk gewenst.

Maatschappelijk vastgoed		
Gebouwsoort	**Aantal**	**m2 BVO**
Welzijn en Zorg		
Activiteitencentrum	2	4552
Jongerencentrum	2	1896
Kinderboerderij	3	241
CJG incl. aanhuur	2	990
Kunst en Cultuur		
Bibliotheek	2	1595
Theater	2	830
Cultureel Erfgoed	5	353
Sport		
Zwembad	1	4314
Gymzaal en sporthal	6	16727
Verenigingsgebouw	2	447
Totaal	27	31945

Ontwikkelingen en opgaven

Voorzieningennota Teylingen
Binnenkort wordt door Maatschappelijke Ontwikkeling de Voorzieningennota voor Sociaal-maatschappelijke en culturele organisaties geactualiseerd. Hierin zijn de kaders en omvang van het gewenste voorzieningenniveau beschreven. Ook is er een toetsingskader ontwikkelt waarmee op een heldere wijze de afweging wordt gemaakt of en op welke wijze de gemeente een voorziening wil faciliteren.

In het bijbehorende uitvoeringsprogramma 0-5 jaar zijn de actuele projecten benoemd waaronder:

- Toekomstvisie zwembad Sassenheim
- Huisvestingsverzoek Oranje- en muziekverenigingen
- Omvang en spreiding bibliotheekfunctie

De uitkomst van deze huisvesting gerelateerde vraagstukken zijn van invloed op de gewenste omvang en inzet van de maatschappelijke deelportefeuille. Bij de uitvoering van de uit het portefeuilleplan voortvloeiende acties, onderzoeken en projecten wordt de samenhang en uitkomst hiervan meegenomen.

Verbeteren gebruikscomfort theaterzaal Trefpunt Herenweg 80 Warmond
De grote zaal in het Trefpunt wordt in de zomer te warm en blijft in de winter te koud. Door het plaatsen van airco's die zowel warme als koude lucht leveren willen wij de aanhoudende klachten verhelpen en het binnenklimaat en gebruikscomfort van deze locatie verbeteren.

Project Basis op orde Koudenhoorn
Naar aanleiding van de diverse uitdagingen die spelen op dit recreatie eiland is de gemeente in het najaar van 2025 gestart met dit project waarin onderlinge samenwerking, duidelijkheid en wederzijds respect centraal staan. Met als uiteindelijke doel Koudenhoorn een mooie en plezierige plek te laten zijn voor mens, flora en fauna. De uitkomst van dit project kan gevolgen hebben voor het gebruik en de omvang van het op het eiland aanwezige gemeentelijke vastgoed. Waaronder het onderkomen van de buitendienst en het verenigingsgebouw van de scouting wat aanzienlijke technisch gebreken vertoond. Waar mogelijk is bij het opstellen van het toekomstperspectief van deze panden rekening gehouden met de verwachte ontwikkelingen en besluitvorming rondom dit project.

7.3 Strategisch vastgoed

De strategische deelportefeuille kenmerkt zich met panden die beperkt worden onderhouden in afwachting van de herontwikkeling. Voor een deel van deze panden is al een project opgestart om de toekomstvisie van het betreffende object verder vorm te geven.

Strategisch vastgoed		
Gebouwsoort	**Aantal**	**m2 BVO**
Winkel/wonen	10	1334
Bedrijfsgebouw	4	5905
Totaal	14	7239

Denk hierbij aan de voormalige bollenschuur Westerbeek aan de Teylingerlaan die onderdeel uitmaakt van het project Ruïne van Teylingen. De onlangs aangekochte panden aan de Herenstraat in Voorhout maken onderdeel uit van het Centrumplan Voorhout.

Een aantal panden uit deze categorie zijn al decennia geleden aangemerkt als strategisch maar laten concrete herontwikkelingsplannen op zich wachten of zijn plannen nog niet geeffectueerd. Door het ontbreken van concrete plannen zijn sommige ruimtes (tijdelijk) ingebruik gegeven aan (maatschappelijke) organisaties waarbij afspraken en verwachtingen soms onvoldoende zijn vastgelegd.

Ontwikkelingen en opgaven

Herontwikkeling Parklaan 176 Sassenheim



Het herontwikkelingsplan ‘Sassenheim aan de Kaag’ voor de voormalige gemeentewerf uit 1938 aan de Parklaan 176 in Sassenheim is ten tijde van de kredietcrisis in 2008 gesneuveld. Daarna zijn er geen nieuwe concrete initiatieven voor deze locatie ontwikkeld terwijl de staat van deze panden verder achteruitgaat. De gebouwdelen voor de brandweer en de buitendienst zijn in redelijke staat maar het woonhuis en de tijdelijk in gebruik gegeven gebouwdelen aan de voedsel- en kledingbank laten te wensen over.

Deze locatie biedt een unieke kans om de mogelijkheid te onderzoeken om één of twee bedrijfsverzamelgebouw te realiseren en hiermee, naast het duurzaam huisvesten van de brandweer, een aantal maatschappelijke huisvestingsvraagstukken op te lossen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het permanent huisvesten van de kleding- en voedselbank, het repaircafé of de oranje- en muziekverenigingen eventueel aangevuld met woningbouw.

Daarnaast kan een flexibel ingericht gebouw, waar multifunctioneel gebruik het uitgangspunt is, synergie ontstaan tussen de verschillende organisaties. En kan één locatie voldoen voor meerdere gebruikers op verschillende tijdstippen waardoor er minder m2 maatschappelijk vastgoed gerealiseerd hoeft te worden. Dit sluit aan bij de in de Vastgoednota en Voorzieningennota opgenomen kaders en uitgangspunten m.b.t. het optimaal (multifunctionele)gebruik van onze accommodaties.

Door de verschuiving van functies naar deze locatie kunnen mogelijke andere locaties worden vrijgespeeld voor nadere maatschappelijke invulling en/of voor woningbouw. Waarmee indirect financiële middelen kunnen worden gegenereerd ter bekostiging van de nieuwbouw of renovatie. Bij het uitvoeringsprogramma worden middelen opgenomen voor integraal onderzoek naar de koppelkansen en mogelijkheden van deze ontwikkellocatie.

Woningbouw St. Antoniuslaan 24a Sassenheim



In 2016 is per raadsbesluit besloten *'de voormalige Kastanjehof aan de Antoniuslaan in Sassenheim onder voorwaarden te verkopen aan een private partij en te transformeren tot reguliere woningen in een goedkoop segment'*. Dit besluit is tot op heden nog niet geeffectueerd terwijl de woningnood aanhoudt.

Het schoolgebouw is in 1955 gebouwd en heeft een periode gediend als tijdelijk huisvesting voor de volksuniversiteit en daarna voor de basisschoolleerlingen van het Sterrenwerk. Medio 2024 wordt het gebouw ingezet als tijdelijke huisvesting (maximaal 5 jaar) voor stichting Jojo/repaircafé.

Voorstel is om een onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden voor de uitvoering van het raadsbesluit, rekening houdende met de herhuisvesting van Jojo. Bij het uitvoeringsprogramma worden middelen opgenomen voor integraal onderzoek naar de kansen en mogelijkheden van deze voor woningbouw bestempelde locatie.

7.4 Overig Vastgoed

Dit deel van de portefeuille kenmerkt zich door vastgoed dat niet meer nodig is om beleidsdoelen te realiseren of de eigen organisatie te huisvesten.

Overig vastgoed		
Gebouwsoort	**Aantal**	**m2 BVO**
Parkeren	2	12945
Woonwagens/bergingen	11	370
Woning	1	72
Kinderopvang	4	1386
Bedrijfsgebouwen	5	5556
Totaal	23	20329

Ook betreft het vastgoed dat mogelijk verkocht kan worden of om specifieke reden besloten is het pand aan te houden zonder dat daar direct beleid aan ten grondslag ligt. Zoals het bezitten van een eigen parkeergarage wat geen wettelijke taak of direct beleidsdoel is maar wel een bijdrage levert aan de bereikbaarheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Dit geldt ook voor de door de gemeente gefaciliteerde bergingen bij de standplaatsen voor woonwagens. Deze leveren een bijdrage in het voorzien van en geschikte woonomgeving voor deze doelgroep.

Een aantal van de gedateerde panden uit deze deelportefeuille zijn in het verleden (tijdelijk) verhuurd aan (semi) maatschappelijke organisatie. Ander panden worden commercieel verhuurd aan onder andere kinderopvangorganisaties.

Ontwikkelingen en opgaven

Kagerdreef 90 en 51a Sassenheim
Deze voormalige gymzaal en schoolgebouw zijn verhuurd aan Kringloop Op Dreef.
In de huurovereenkomsten met deze partij is opgenomen dat de locaties op termijn worden ingezet voor woningbouw. De aankomende geactualiseerde Voorzieningennota moet duidelijkheid geven of de gemeente een faciliterende rol heeft bij deze voorziening. Op basis van die uitkomst kan worden heroverwogen of we deze panden willen blijven verhuren voor deze activiteiten of dat er op termijn plannen kunnen worden ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locaties.

Wilhelminalaan 1-3 Sassenheim



Met het vertrek van het Sikkensmuseum uit het Oude Raadhuis in Sassenheim is de locatie tijdelijk ingezet voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne. In uw motie van april 2024 heeft u het college gevraagd een toekomstvisie voor deze locatie te ontwikkelen voor na vertrek van de tijdelijke opvang.

Omdat de oorlog in de Oekraïne helaas nog voortduurt blijft het Oude Raadhuis voorlopig nodig als opvang voor de huidige ontheemden. Ook als de oorlog wordt beëindigd zal het nog geruime tijd duren voordat zij weer veilige kunnen terugkeren naar hun thuisland. Pas dan kan er concreet worden gekeken naar het toekomstperspectief. We stellen voor om, indien t.z.t. blijkt dat de locatie niet meer nodig is voor maatschappelijke invulling, de mogelijkheden te onderzoeken voor verkoop onder voorwaarden met (beperkte) woonbestemming. Met behoud van de bescherming van de monumentale waarde van het gebouw.

Voormalig schoolgebouw Diligence 19 Sassenheim



De inmiddels veertig jaar oude voormalige school is in 2016 terug vervallen aan de gemeente door het vertrek van basisschool de Rank die het gebouw als dislocatie gebruikte. Vooruitlopend op mogelijke toekomstige herontwikkeling van de locatie was deze voor de schooljaren 2016 tot en met 2019 tijdelijk gedeeltelijk ingebruik gegeven als overlooplocatie aan basisschool het Bolwerk. Gedurende deze 3 jaar moest blijken of permanente uitbreiding van het Bolwerk noodzakelijk was en waar deze dan gevonden kon worden. Met het schoolbestuur was afgesproken dat zij alleen het hoognodige onderhoud zouden uitvoeren aan het gedateerde pand.

De overige ruimte is in 2020 tijdelijk in gebruik gegeven aan de volksuniversiteit. Nu de noodzaak van permanente uitbreiding voor het Bolwerk is aangetoond is er een geschikte locatie gevonden in het vrijgekomen schoolgebouw aan de Antoniuslaan 15. Met de aankomende verhuizing in de loop van 2026, is het moment gekomen een definitieve keuze te gaan maken over de toekomstige invullen van dit perceel. Een integraal onderzoek naar de koppelkansen en mogelijkheden van deze locatie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

8. Conclusies en vervolgacties

Met het opstellen van het strategische portefeuilleplan is meer inzicht gekomen in de prestaties van ons vastgoed en de huisvestingsbehoeftes vanuit de beleidsafdelingen. Ook stelt ons in staat om integrale en toekomstbestendige vastgoedkeuzes te maken. En biedt richting en houvast bij het uitvoeren van onze vastgoedtaken op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

8.1 Eindconclusie

Verouderd vastgoedbestand
We zien dat het vastgoedbestand van de gemeente Teylingen sterk verouderd is. Meer dan de helft van de gebouwen zijn meer dan 40 jaar oud en minder dan vijftien procent is jonger dan 20 jaar. Dit betekent dat veel gebouwen aan het einde van hun (technische) levensduur zitten en renovatie, nieuwbouw en verduurzaming op termijn noodzakelijk zijn. Dit heeft gevolgen voor de omvang van de benodigde toekomstige investeringen.

Aansluiting vraag en aanbod
Het huidige vastgoedaanbod sluit nog niet afdoende aan op de (toekomstige) huisvestingsbehoefte. Er zijn binnen de huidige samenstelling van de portefeuille onvoldoende mogelijkheden om de nu voorliggende en uit de Voorzieningennota voortvloeiende maatschappelijke huisvestings-vraagstukken duurzaam op te kunnen lossen.

Ontbreken toekomstperspectief strategisch locaties
Ook concluderen we dat decennia geleden een aantal locaties als strategisch zijn aangemerkt waarvoor nu nog steeds concrete plannen ontbreken of nog niet zijn geeffectueerd. Dit betreft o.a. de locaties Parklaan 176, Diligence 19 en St. Antoniuslaan 24a in Sassenheim. Door het integraal ontwikkelen van concrete plannen voor deze locaties ontstaan er koppelkansen en mogelijkheden om een aantal (maatschappelijke) huisvestingsvraagstukken permanent op te lossen. En door verschuiving en samenvoegen van activiteiten andere locaties mogelijk vrij te spelen voor verkoop en/of passende woningbouw.

Inefficiënt gebruik
Een aantal van deze locaties zijn in het verleden (tijdelijk) verhuurd of in gebruik gegeven aan partijen zonder dat daar een duidelijke toekomstvisie of beleid aan ten grondslag lag. Hierdoor worden kostbare m2 soms niet (meer) optimaal benut om beleidsdoelen te faciliteren. En blijven deze gebruikers in onzekerheid over een permante huisvesting.

Optimalisatie regie en inzicht
Er kan nog een optimalisatie van de (prestatie) afspraken plaatsvinden binnen de subsidie- of exploitatie-overeenkomst met betrekking tot inzicht en regie op de bezettingsgraden, energieverbruik en het maatschappelijke resultaat van onze partners in ons maatschappelijke vastgoed.

Risico's

- Vervanging/renovatiegolf
- Onvoldoende aansluiting vraag en aanbod
- Verpaupering
- Ontbreken huurinkomsten
- Inefficiënt gebruik
- Instandhouding (tijdelijke) noodoplossingen
- Ontevreden huurders/ gebruikers
- Stijgende onderhouds- en verduurzamingskosten

8.2 Vervolgacties en uitvoeringsprogramma

Het portefeuilleplan geeft nu richting aan de vastgoedportefeuille, om het aanbod aan te laten sluiten bij de (toekomstige) huisvestingsbehoefte. Voor een aantal objecten gaan we actief aan de slag om het gebruikscomfort te verbeteren.

Voor de strategische locaties stellen wij voor om als eerste stap in samenhang de koppelkansen en (on)mogelijkheden voor deze ontwikkellocaties te gaan onderzoeken, kijkend naar o.a. de (toekomstige) huisvestingsbehoefte, planologische mogelijkheden, verduurzamingsopgaven, woningbouwbehoefte en de behoeftes van de omgeving. Het doel is om uiteindelijk op integrale wijze te komen tot toekomstbestendige, duurzame en efficiënte oplossingen voor een aantal langdurige (maatschappelijke) huisvestingsvraagstukken binnen de gemeente en een constructieve bijdrage te leveren aan het optimaliseren van de fysieke leefomgevingen en het verjongen van de vastgoedportefeuille.

Uitvoeringsprogramma

Het opstellen en vaststellen van het uitvoeringsprogramma valt binnen het taakveld en bevoegdheid van het college. In het uitvoeringsprogramma zijn per pand de vastgoedstrategie en de benodigde acties op de korte termijn beknopt beschreven. Ook vindt er een doorkijk plaats naar de lange termijn.