

Strategisch Portefeuilleplan Vastgoed

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-25-464621

Datum collegevergadering: 13 januari 2026

datum raadsvergadering: 26 februari 2026

agendapunt:

portefeuillehouder: Dhr. F. Nederstigt

behandelend ambtenaar: Susan de Vos

emailadres: s.devos@hltsamen.nl

programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Het Strategisch Portefeuilleplan gemeente Teylingen vast te stellen waarin onder andere wordt voorgesteld om:
 - a) Een integraal onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden voor herontwikkeling op het perceel van Parklaan 176 Sassenheim, rekening houdend met de huidige gebruikers;
 - b) Een integraal onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden herontwikkeling op het perceel Diligence 19 Sassenheim, rekening houdend met de huidige gebruikers;
 - c) Een integraal onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden voor de uitvoering van de in 2016 besloten woningbouwplannen voor de locatie vm. Kastanjehof Antoniuslaan 24a Sassenheim, rekening houdend met de (her)huisvesting van Jojo;
 2. Voor het uitvoeren van een integraal onderzoek naar de koppelkansen en mogelijkheden voor de locaties Parklaan, Diligence en Antoniuslaan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €150.000.
 3. Voor het plaatsen van airco's in de theaterzaal van het Trefpunt ter bevordering van het gebruikscomfort, een krediet van €40.000 beschikbaar te stellen en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
 4. Begrotingswijziging R4003 vast te stellen.
-

Inleiding

De gemeentelijke panden zijn belangrijke kapitaalgoederen die bijdragen aan de uitvoering van onze wettelijke taken en beleidsdoelen. Tegelijkertijd vertegenwoordigt de vastgoedportefeuille een aanzienlijke waarde en zijn aan het bezit beheerstaken en (financiële) verantwoordelijk verbonden, wat vraagt om op een professioneel wijze gemanaged te worden.

Hiervoor heeft u eind 2024 de Vastgoednota 'Kaders voor professioneel vastgoedmanagement' vastgesteld. Hierin zijn de beleidskaders en spelregels omschreven 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 en een waardevolle bijdrage te leveren aan de gemeenschap. Onderdeel van de in de Vastgoednota beschreven route naar professioneel vastgoedmanagement is strategische portefeuillesturing.

In de omgevingsvisie 'Een florerende toekomst voor Teylingen' wordt de lange termijnvisie voor onze gemeente omschreven. Hierin is onder andere aandacht voor zelfredzaamheid, gezondheid, een passend voorzieningenniveau, multifunctioneel gebruik van onze accommodaties, verduurzaming en het creëren van kansen voor woningbouw. Deze visie vormt het uitgangspunt voor de diverse beleidsdocumenten.

Het gemeentelijke vastgoed is een belangrijke facilitator om deze doelstelling en ambities mogelijk te maken. Terwijl de wereld om ons heen verandert en de druk op de beschikbare ruimte en gemeentelijke financiën toeneemt.

Het nu voorliggende strategische portefeuilleplan geeft richting om actief te sturen op de omvang en ontwikkeling van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en deze toekomstbestendig te maken. In dit plan is per deelpartefeuille 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.

Aanpak

Op basis van kwalitatieve eisen en toetsingscriteria in de vorm van zes prestatievelden is er per object op integrale wijze 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 gebruikscomfort, of het creëren van ontwikkelkansen. Met als doel te komen tot een toekomstbestendige vastgoedportefeuille waarbij vraag en aanbod op elkaar blijven aansluiten.

Eén van de conclusies uit het plan is het verouderde vastgoedbestand en het ontbreken van een toekomstvisie voor een aantal gedateerde strategische locaties. Deze leeggekomen locaties zijn in het verleden (tijdelijk) verhuurd of in gebruik gegeven aan partijen zonder dat daar een duidelijke toekomstvisie, beleid of integrale afweging aan ten grondslag lag. In afwachting van concrete herontwikkeling.

In dit plan stellen wij voor actief aan de slag te gaan om de koppelkansen en (on)mogelijkheden voor deze strategische locaties als eerste stap in samenhang te inventariseren. En vervolgens hiermee op integrale wijze te komen tot toekomstbestendige, duurzame en efficiënte oplossingen voor een aantal langdurige (maatschappelijke) huisvestingsvraagstukken binnen de gemeente. Waarbij voor de eventuele herhuisvesting van maatschappelijke organisatie het nog vast te stellen afwegingskader van de voorzieningennota de basis vormt. Hiermee leveren we een constructieve bijdrage aan het optimaliseren van onze fysieke leefomgevingen het verjongen van de vastgoedportefeuille.

Bestaand kader en context

Vastgoednota 'Kaders voor professioneel vastgoedmanagement'
Omgevingsvisie 'Een florerende toekomst voor Teylingen'
Maatschappelijke Agenda 'Leven lang meedoen'

Beoogd effect

Een efficiënte en toekomstbestendige vastgoedportefeuille, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen, gemeentelijke beleidsuitgangspunten en ambities. Passend bij de financiële positie van de gemeente.

Argumenten

1.1 Doorontwikkeling professioneel vastgoedmanagement.

Strategisch sturing is de essentiële vervolgstap van onze route naar professioneel vastgoedmanagement. Vanuit de basis op orde en vervolgens de efficiency en optimalisatie slag is met het portefeuilleplan de laatste ontwikkelfase bereikt. Het plan geeft zicht op de huidige prestaties van de panden, 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.

1.2 Duurzaam oplossen (maatschappelijke) huisvestingsvraagstukken

De gemeente Teylingen kent een rijk verenigingsleven en maatschappelijke partijen die een belangrijke en waardevolle bijdrage leveren aan de fysieke leefomgeving. Voor de uitvoering van hun activiteiten wordt een deel van deze partijen gefaciliteerd door gebruik te maken van gemeentelijk vastgoed. Er liggen nu een aantal maatschappelijke huisvestingsvraagstukken waarvoor (nog steeds) geen passende en duurzame oplossing mogelijk is binnen de huidige samenstelling van de vastgoedportefeuille. Hierdoor kunnen we geen passend aanbod bieden en blijven we zoeken naar ad-hoc en tijdelijke oplossingen. Waardoor huurders/gebruikers in onzekerheid blijven. Met het integraal onderzoeken van de mogelijkheden en koppelkansen van een aantal strategische locaties willen wij deze vraagstukken op een duurzame en toekomstbestendige wijze oplossen. Waarbij synergie kan ontstaan tussen partijen en efficiënt ruimtegebruik worden bevorderd. Voor de eventuele herhuisvesting van maatschappelijke organisatie vormt het nog vast te stellen afwegingskader van de voorzieningennota de basis.

1.3 Koppelkansen integrale aanpak ontwikkelpotentieel

Door op een slimme en integrale wijze te kijken naar de koppelkansen en mogelijkheden voor deze locaties, die aansluiten bij onder andere de geactualiseerde voorzieningennota, verduurzamingsopgaven en woningbouwbehoefte, kunnen er mogelijk op één locatie meerdere wensen en ambities worden gerealiseerd. En gebouwen multifunctioneler worden gebruikt. Ook kunnen er door het verschuiven van activiteiten kansen en/of mogelijkheden ontstaan op andere locaties.

1.4 Risico's verouderde locaties

Meer dan de helft van de gemeentelijke gebouwen is ouder dan 40 jaar. Een aantal locaties binnen de portefeuille zijn soms al decennia geleden aangemerkt als strategische herontwikkellocaties waarbij concrete plannen ontbreken of nooit zijn gerealiseerd. De gebouwen worden in afwachting hierop beperkt onderhouden en zijn tijdelijk verhuurd of in gebruik gegeven. Hierdoor verpauperen de locaties en sluiten ze niet meer aan bij de hedendaagse wensen en behoeftes van de gebruikers en omgeving. Ook vraagt het om investeringen om te blijven voldoen aan de (toekomstige) gebouw gebonden wettelijke eisen.

1.a Noodzaak locatie Parklaan 176 Sassenheim

De oude gemeentewerf uit 1938 bestaat uit een aantal aan elkaar verbonden gedateerde gebouwdelen. Hierin zijn de brandweer en buitendienst gehuisvest. De overige ruimten zijn tijdelijk in gebruik gegeven aan de kleding- en voedselbank. In het vervallen woonhuis zijn momenteel ontheemden gehuisvest. Concrete herontwikkelplannen voor deze locatie zijn in 2008 gesneuveld. Het betreft een sterk verouderde locatie met een hoog ontwikkelpotentieel om naast het duurzaam huisvesten van de brandweer een aantal maatschappelijke huisvestingsvraagstukken op te lossen, rekening houdend met de huidige gebruikers.

1.b Noodzaak locatie Diligence 19 Sassenheim

Het veertig jaar oude schoolgebouw is in 2016 terug vervallen aan de gemeente. Het gebouw wordt gedeeltelijk ingezet als tijdelijke dislocatie voor basisschool het Bolwerk die

in de loop van dit jaar verhuist naar een deel van het schoolgebouw aan de Antoniuslaan 15. Het overige deel van het gebouw is tijdelijk verhuurd aan de volksuniversiteit. Met het naderende vertrek van de school heeft het onze prioriteit om concrete plannen te ontwikkelen voor deze verouderde locatie, rekening houdend met de huidige gebruikers. Vooruitlopend op deze plannen zal de leegkomende ruimte van de vertrekkende school tijdelijk worden ingezet voor maatschappelijke invulling.

1.c Noodzaak locatie Antoniuslaan 24a Sassenheim

In 2016 heeft u besloten de voormalige Kastanjehof uit 1955 te verkopen ten behoeve van woningbouw. Dit besluit is tot op heden nog niet geëffectueerd. In de tussentijd wordt het pand beperkt onderhouden en heeft het gediend als tijdelijk onderkomen voor de volksuniversiteit en de leerlingen van het Sterrenwerk tijdens de nieuwbouwperiode. Nu wordt het pand tijdelijk verhuurd aan de Jojo in afwachting van concrete herontwikkeling in overeenstemming met het raadsbesluit. Zowel vanuit vastgoed- als huurdersperspectief is op korte termijn duidelijkheid gewenst over de duurzame inzet van deze locatie. Rekening houdend met de herhuisvesting van Jojo.

Kanttelingen

Geen.

Financiële consequenties

Voor het uitvoeren van een integraal onderzoek naar de koppelkansen en mogelijkheden voor de locaties Parklaan, Diligence en Antoniuslaan is een voorbereidingskrediet van €150.000 nodig. Het investeringsbedrag is meegenomen in de begrotingswijziging. De hieruit voortvloeiende afschrijvingslasten worden verwerkt in de begroting zodra de werkelijk gemaakte kosten bekend zijn en hieraan de juiste afschrijvingstermijnen kunnen worden gekoppeld en komen ten laste van het begrotingssaldo.

De investering voor het plaatsen van airco's in de theaterzaal van het Trefpunt om het gebruikscomfort te verbeteren bedraagt €40.000. Per saldo komt dit neer een jaarlijkse afschrijvingslast van € 2667,- gedurende 15 jaar. Hiervoor is binnen in de reguliere budgetten geen dekking beschikbaar en stellen wij voor deze kosten ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

Juridisch kader

Artikel 108 van de Gemeentewet stelt dat de gemeenteraad de strategische uitgangspunten en kaders vaststelt waarbinnen de gemeentelijke eigendommen worden beheerd.

Artikel 189 en artikel 192 omschrijven het budgetrecht en de mogelijkheid van het tussentijds wijzigen van de begroting gedurende het begrotingsjaar door de gemeenteraad.

Artikel 160 lid a van de Gemeentewet stelt dat het college bevoegd is om het dagelijkse bestuur van de gemeente te voeren, zover niet bij of krachtens de wet de raad of burgemeester hiermee is belast.

Aanpak, uitvoering en participatie

Bij het opstellen van het plan zijn de betreffende beleidsafdelingen, accounthouders en planvorming betrokken en de gebruikers van de strategische locaties geïnformeerd. Na vaststelling van het plan worden de acties en projecten uit het uitvoeringsprogramma op integrale en programmatische wijze uitgewerkt en uitgevoerd. Hierbij wordt samenhang gezocht met o.a. de projecten voortvloeiend uit de actualisatie van de Voorzieningennota voor Sociaal-maatschappelijke en culturele organisaties, de woningbouw- en verduurzamingsopgaven, planologische (on)mogelijkheden en de behoeftes van de omgeving.

Duurzaamheid

Met het vaststellen van het toekomstperspectief per gebouw wordt richting gegeven aan de prioritering van de uitvoering van onze verduurzamingsopgave voor de gemeentelijke gebouwen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het betreft een voorstel specifiek voor de gemeente Teylingen.

Urgentie

Het is van belang om op korte termijn helderheid te verschaffen over de het toekomstperspectief van de vastgoedportefeuille voor de uitvoering van alle vastgoedtaken op zowel operationeel, tactisch en strategisch niveau. Daarnaast is het belangrijk om onze huurders/gebruikers perspectief te kunnen bieden over hun huidige locatie en/of huisvestingsvraagstuk.

Evaluatie

Tijdens de uitvoering van het programma zal bij de afronding van (deel)projecten een tussentijdse terugkoppeling en evaluatie plaatsvinden. Wij stellen de gemeenteraad op de hoogte van de uitkomst van de integrale onderzoeken om gezamenlijk te komen tot concrete (herontwikkeling)plannen voor deze locaties. De evaluatie van het totale programma maakt onderdeel uit van de actualisatie van het portefeuilleplan.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Strategische Portefeuilleplan gemeente Teylingen
2. Begrotingswijziging R4003

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. C.G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 13 januari 2026 met als onderwerp **Strategisch Portefeuilleplan Vastgoed**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108, artikel 189 en artikel 192 en artikel 160 lid a van de Gemeentewet.

Besluit:

1. Het Strategisch Portefeuilleplan gemeente Teylingen vast te stellen waarin onder andere wordt voorgesteld om:
 - a) Een integraal onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden voor herontwikkeling op het perceel van Parklaan 176 Sassenheim, rekening houdend met de huidige gebruikers;
 - b) Een integraal onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden herontwikkeling op het perceel Diligence 19 Sassenheim, rekening houdend met de huidige gebruikers;
 - c) Een integraal onderzoek in te stellen naar de kansen en mogelijkheden voor de uitvoering van de in 2016 besloten woningbouwplannen voor de locatie vm. Kastanjehof Antoniuslaan 24a Sassenheim, rekening houdend met de (her)huisvesting van Jojo;
2. Voor het uitvoeren van een integraal onderzoek naar de koppelkansen en mogelijkheden voor de locaties Parklaan, Diligence en Antoniuslaan een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van €150.000 en dit bedrag ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
3. Voor het plaatsen van airco's in de theaterzaal van het Trefpunt ter bevordering van het gebruikscomfort, een investeringsbedrag van €40.000 beschikbaar te stellen en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
4. Begrotingswijziging R4003 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 februari 2026,

Mevr. M. van Egeraat
Griffier

Mevr. C.G.J. Breuer
Voorzitter