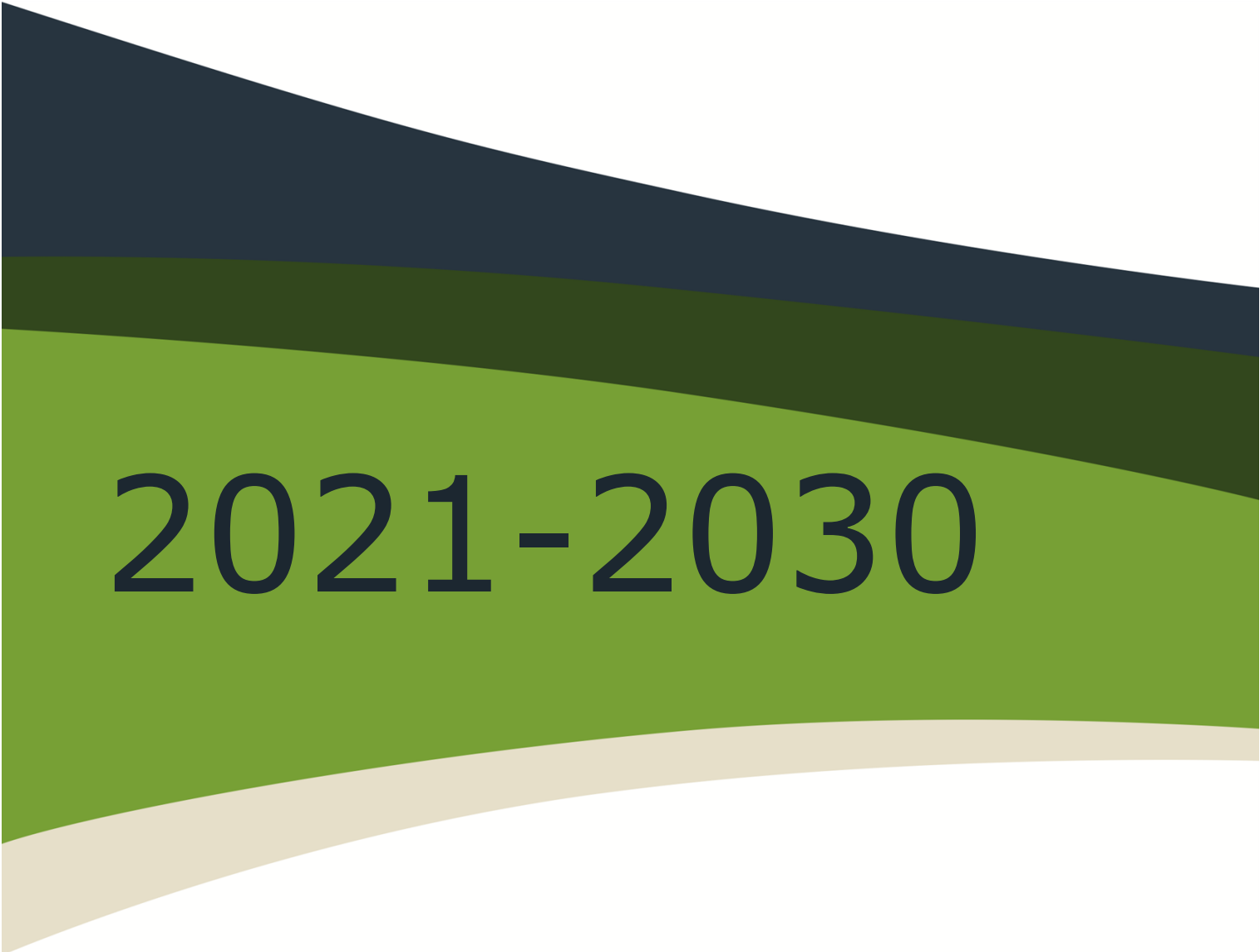


Visie op Vastgoed en Voorzieningen

Een strategische benadering van het vastgoed in eigendom van de gemeente



2021-2030

Inhoudsopgave

- 0. Samenvatting*
- 1. Aanleiding*
- 2. Vastgoed in eigendom van de gemeente*
- 3. Redenen om vastgoed in eigendom te houden*
- 4. Voorzieningen in eigendom van de gemeente*
- 5. Taken en rollen ten aanzien van vastgoed*
- 6. Voorwaarden beheer gemeentelijk vastgoed*
- 7. Nadere uitwerking korte termijn*

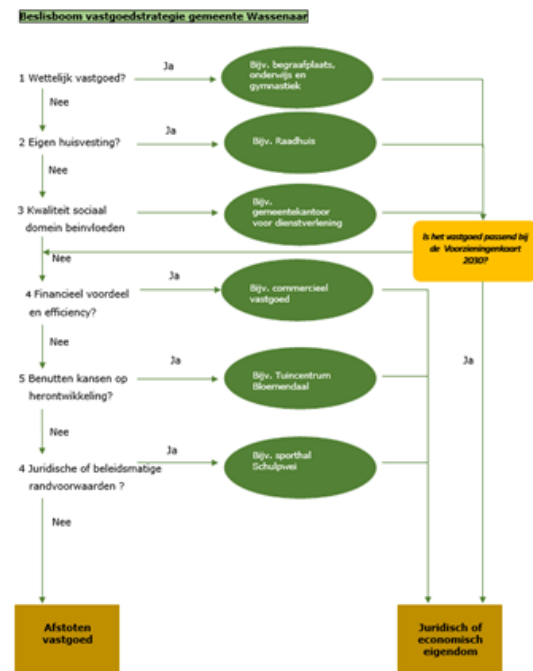
Bijlage 1 Vastgoed in eigendom d.d. 1-1-2021

0 Samenvatting

Vastgoed is een belangrijk instrument om gemeentelijke doelstellingen mee te helpen realiseren. Deze nota 'Visie op Vastgoed en Voorzieningen' geeft aan hoe we dat in Wassenaar willen doen.

De gemeente heeft verschillende doelstellingen bij het in eigendom willen hebben van vastgoed:

- 1 Wettelijk vastgoed;
- 2 Eigen huisvesting ("baas in eigen huis");
- 3 Financieel voordeel en efficiency verkrijgen;
- 4 De kwaliteit van het sociaal domein te beïnvloeden via eigendom en beheer van maatschappelijke voorzieningen;
- 5 Kansen benutten om ambities te realiseren op termijn (herontwikkeling).



Om de keuze gestructureerd te kunnen maken voor eigendom danwel afstoten van vastgoed wordt gewerkt met een beslisboom en een voorzieningenkaart 2030. De **beslisboom** (zie ook blz.17) structureert en biedt de kaders voor het optimaliseren van de vastgoed-portefeuille en afstoten van vastgoed.

De **voorzieningenkaart 2030** (zie blz. 12, 13 en 14) geeft een beeld van welke voorzieningen de gemeente haar inwoners wil bieden en waarbij het gemeentelijke vastgoed kan bijdragen aan realisatie van de doelstellingen uit het sociaal domein. Voor de voorzieningenkaart 2030 is het volgende uitgangspunten gehanteerd:

*De **inwoners** laagdrempelige, toegankelijke, veilige en duurzame voorzieningen bieden met een goede gebruiks- en belevingswaarde,*

*waarbij de **organisaties die huren**, gefaciliteerd worden en gestimuleerd ten aanzien van samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering ter versteviging van de Wassenaarse samenleving, en bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke doelstellingen, zoals verwoord in het beleidsplan sociaal domein 2018-2022 "ieder een doet mee":*

- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie;
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen;
- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden;
- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning. De ondersteuning vindt dicht bij huis plaats;
- Inwoners die hulp nodig hebben, krijgen de juiste ondersteuning op tijd.

Daarnaast is als randvoorwaarde voor de verdere exploitatie, het beheer en onderhoud van al het vastgoed het volgende opgenomen:

- *Minimaal kostendekkend, kosteneffectief en transparant (laten) exploiteren, beheren, onderhouden en financieren, waarbij commerciële verhuur marktconform plaatsvindt*
- *Doelmatig, efficiënt en effectief gebruik; voor de voorzieningen onder andere gericht op de kwaliteit van het sociaal domein*
- *Voldoen aan wet- en regelgeving*

1 Aanleiding

Op het gebied van vastgoed dateert het laatste door de Raad vastgestelde nota uit 2012: het 'Uitvoeringskader Wassenaarse accommodaties'. Hierin was het in eigendom, beheer en onderhoud hebben van het vastgoed met name gericht op *"het zo efficiënt mogelijk huisvesten van instellingen op het gebied van sport, welzijn en andere maatschappelijke activiteiten"*.

Verruiming van de blik

De gemeente heeft een grote hoeveelheid vastgoed in eigendom, zowel juridisch als economisch. Op verschillende onderdelen ontbrak het aan een visie hierop. Daarom verruimen we nu de blik en stellen een visie op voor àl het gemeentelijk vastgoed in eigendom van de gemeente. Deze visie beperkt zich dus niet tot de accommodaties, waarvoor de gemeente ook het beheer en onderhoud in handen heeft.

Verandering van de maatschappij en de ontwikkeling van het sociaal domein

Vastgoed kan een grote bijdrage leveren aan het realiseren van gemeentelijke doelstellingen; met name liggen er grote opgaves in het sociaal domein, die sinds 2015 aan de gemeente zijn toebedeeld. Samenwerking tussen maatschappelijke organisaties, de gemeente en de inwoners wordt steeds belangrijker. Vastgoed kan faciliterend en stimulerend bijdragen aan de realisatie van de doelstellingen vanuit dat sociaal domein met betrekking tot participatie, integratie, gezondheid, veiligheid etc.

De rol van de gemeente en financiële druk

Ook is er de afgelopen jaren een verandering te constateren met betrekking tot de rol die gemeenten willen innemen; dat geldt ook voor de motivatie ten aanzien van het hebben van vastgoed. Eigendom en verhuur van vastgoed betreft de privaatrechtelijke rol van de gemeente. In deze nota is aandacht besteed aan de motivatie die de gemeente Wassenaar heeft t.a.v. het gemeentelijk vastgoed en wat dat betekent voor de vastgoedportefeuille.

In de begroting 2021-2024 is voor het beheer van vastgoed een lastenstijging zichtbaar als gevolg van het geactualiseerde beheerplan Vastgoed. Vanaf 2022 is in verband met deze lastenstijging een ombuigingstaakstelling van € 50.000 opgenomen, die oploopt tot € 100.000 in 2024. Het structureel sluitend krijgen van de gemeentelijke exploitatiebegroting wordt steeds lastiger en dit vraagt een kritischer blik t.a.v. het eigen vastgoed dan voorheen.

'Wassenaar op weg naar 2030'

De gemeenteraad van Wassenaar besloot op 18 juni 2019 om de realisatiekracht van de gemeente duurzaam te versterken. Begin 2020 is, als uitwerking daarvan, door het college de nota 'Wassenaar op weg naar 2030' opgesteld en zijn, bij het onderdeel 'Bouwen aan een solide basis', al enkele ambities en beoogde doelen opgenomen die direct of indirect kaderstellend zijn voor het vastgoed.

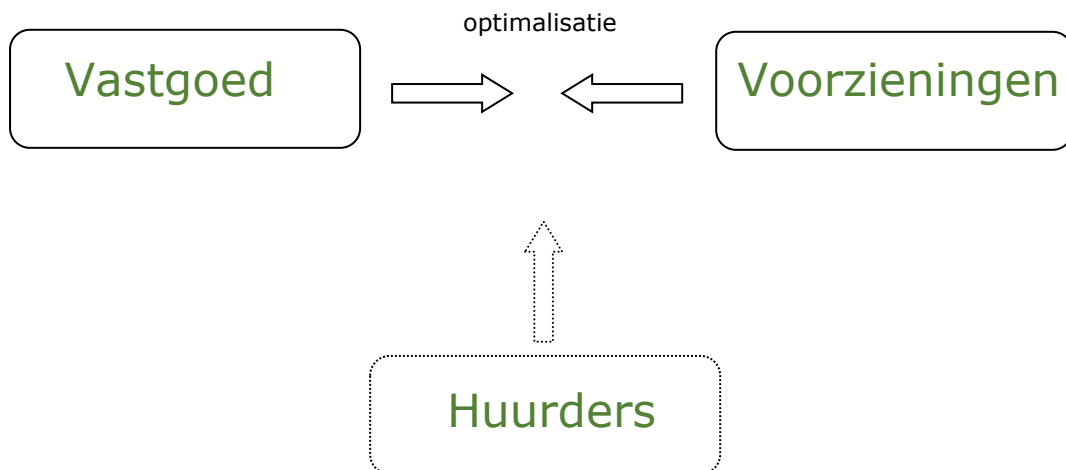
Ambities 2030

- ◆ *Wassenaar beschikt over kwalitatief hoogwaardige voorzieningen;*
- ◆ *Wassenaar is financieel transparant;*
- ◆ *De gemeentelijke vastgoedportefeuille is teruggebracht tot de kern;*
- ◆ *Wassenaar is, in een omgeving van steeds schaarsere middelen, financieel goed voorbereid op de toekomst;*
- ◆ *De gemeente Wassenaar is een dienstverlenende en servicegerichte organisatie.*

Doelen 2030

- ◆ *Nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd binnen vastgestelde termijnen en budgetten;*
- ◆ *De verhuur van vastgoed en gronden voldoet al geruime tijd aan de Wet Markt en Overheid;*
- ◆ *De maatschappelijk relevante vastgoedportefeuille wordt efficiënt gebruikt en goed onderhouden.*

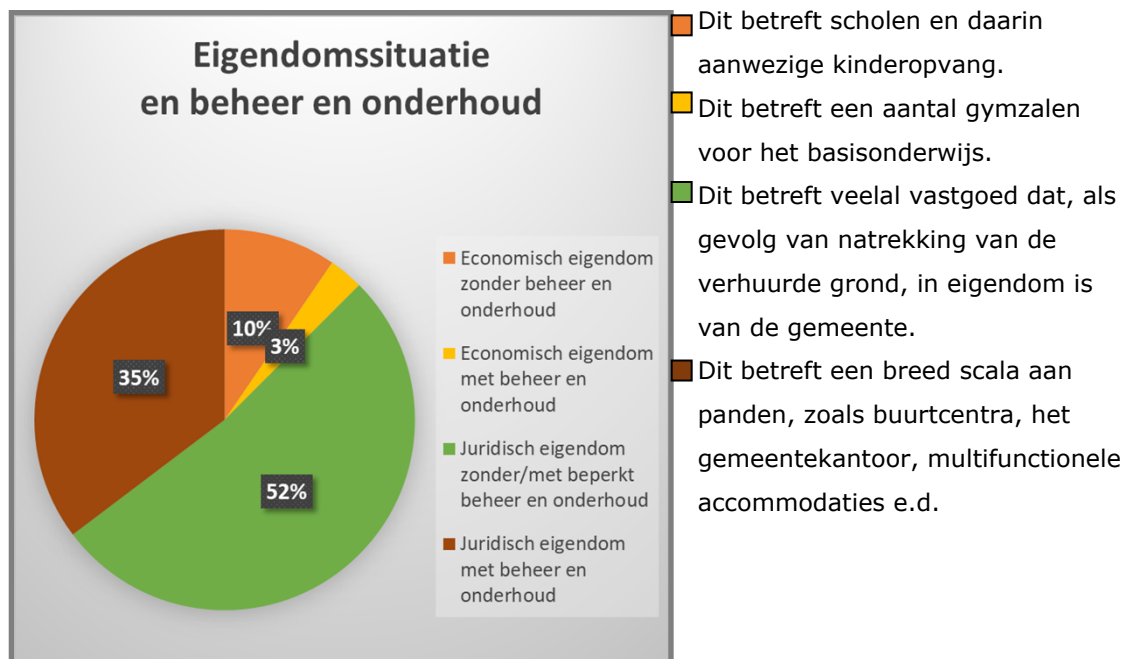
Dit alles vraagt om een hernieuwde blik op het vastgoed. Eerst was het "*huisvesten van instellingen*" leidend voor het vastgoed. De nu voorliggende visie gaat uit van een gemeente die sturender op en vanuit haar vastgoed handelt, met een visie op het bieden van voorzieningen voor haar inwoners. Verenigingen en organisaties kunnen hier ingepast worden, wanneer deze instellingen passen in die specifieke voorziening en bijdragen aan de doelstellingen die de gemeente heeft en verwoord zijn in deze visie.



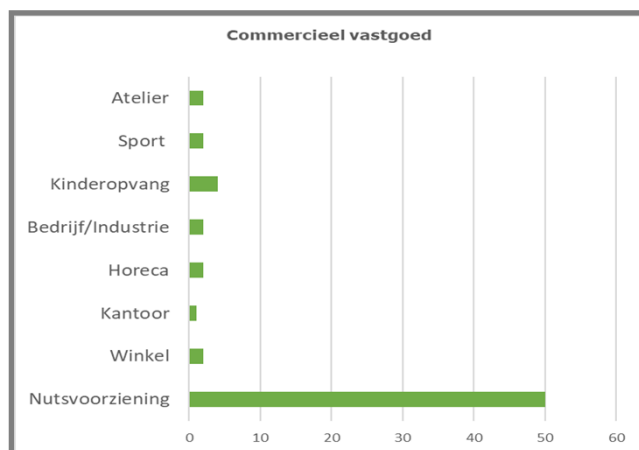
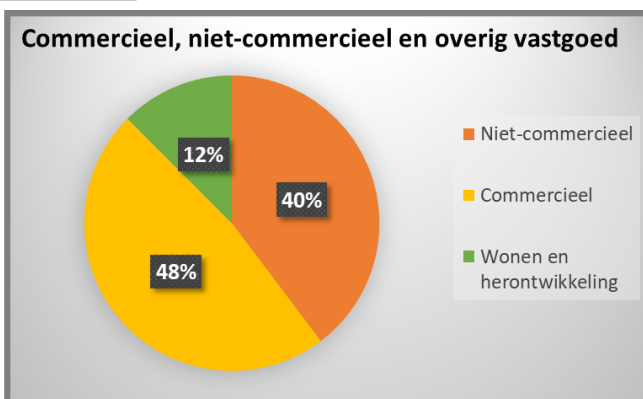
2 Vastgoed in eigendom van de gemeente

Zoals al aangegeven gaat deze visie in op al het vastgoed in eigendom van de gemeente. Daarom is het goed om eerst enig inzicht te verkrijgen in de nadere karakteristieken van dat vastgoed.

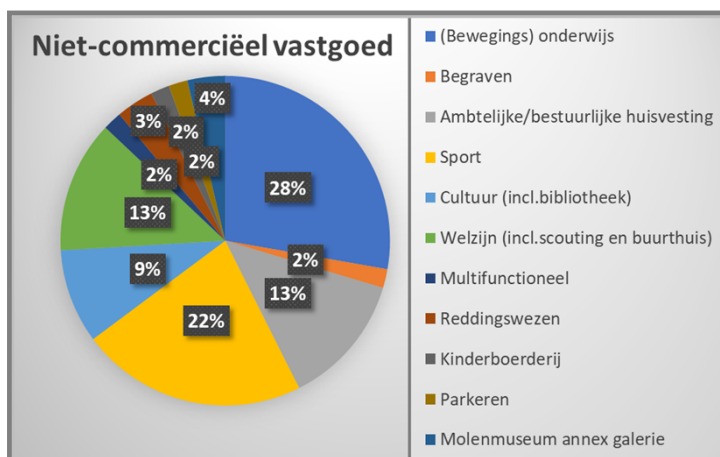
De gemeente Wassenaar heeft 136 vastgoedobjecten (of delen ervan) in juridisch danwel economisch eigendom. Dit vastgoed heeft een gezamenlijke WOZ-waarde van 85 à 90 miljoen euro.



Het vastgoed in eigendom van de gemeente bestaat uit zowel commercieel (65) als niet-commercieel vastgoed (54). Dit niet-commerciele vastgoed wordt gehuurd door stichtingen. Daarnaast zijn er nog 16 woningen en is er 1 herontwikkelingslocatie, die zijn functie al heeft verloren (vml. Den Deijlschool).

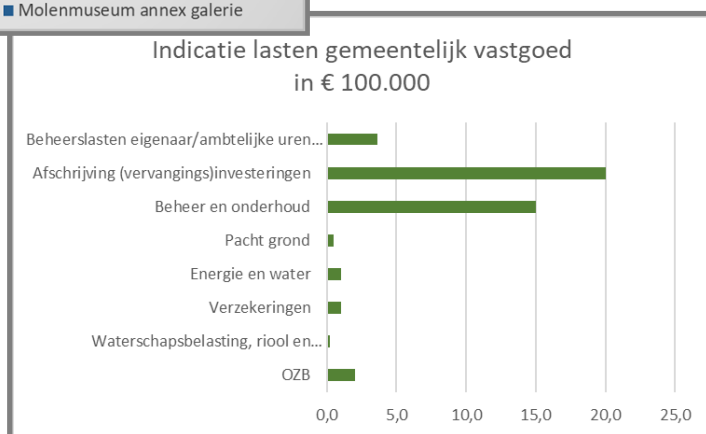


De 65 commerciële vastgoedobjecten zijn divers van aard. Kinderopvang, dat in het verleden als maatschappelijke voorziening werd gezien, is, mede door sturing van het Rijk, tegenwoordig ook een commerciële bedrijfstak.



Het niet-commerciële vastgoed is wederom divers van aard. Het bestaat uit de economisch in eigendom zijnde scholen (10) en gymlokalen (4 van de 5) en nog eens 40 vastgoedobjecten met verschillende functies in het juridisch eigendom van de gemeente.

r is daarnaast nog een aantal vastgoedobjecten, dat ook in juridisch eigendom is bij de gemeente en in beheer en onderhoud, maar niet in deze nota 'Visie op Vastgoed en Voorzieningen' wordt meegenomen. Dat zijn objecten, meestal in de



openbare ruimte, die niet gebruikt kunnen worden voor huisvesting van activiteiten. Daarbij moet gedacht worden aan grenspalen, oorlogsmonumenten en dergelijke. Ook zijn er nog kunstobjecten in de openbare ruimte, die als vastgoed aangemerkt kunnen worden, maar eveneens niet in deze Visie op Vastgoed en Voorzieningen zijn genomen.

De baten van de exploitatie van het gemeentelijk vastgoed zijn ongeveer 0,5 miljoen. De lasten daar tegenover zijn jaarlijks meer dan 4 miljoen. De afschrijvingslasten van 2 miljoen hebben voor het grootste deel te maken met investeringen in scholen. Daar staat tegenover dat de gemeente voor de scholen, via de algemene uitkering (AU), ook een bijdrage krijgt van het Rijk. Dit bedrag in de AU is vrij besteedbaar. Daarom is het niet bij de baten van de onderwijshuisvesting terug te vinden.

Voor de eigen huisvesting en het gebruik van gymzalen door scholen o.a. wordt geen huur in rekening gebracht. Ook bij de invoering van kostendekkende huren zal er derhalve altijd nog een verschil blijven ontstaan tussen de baten en de lasten van het vastgoed.

Om transparantie te bieden ten aanzien van het subsidieren van huurders van het maatschappelijk vastgoed dient gewerkt te worden met minimaal kostendekkende huren. Het deel van het commercieel vastgoed, wat vaak niet in beheer en onderhoud is bij de gemeente, zorgt voor een positieve bijdrage ten aanzien van de exploitatiebegroting van de gemeente. De lasten zijn daar minder dan de baten.

3 Redenen om vastgoed in eigendom te houden

Het hebben van vastgoed is niet per se een gemeentelijk taak. Veel van de gemeentelijke taken of het huisvesten van (maatschappelijke) organisaties kan ook geschieden in panden die in eigendom zijn van derden. Toch zijn er diverse redenen voor een gemeente om wél vastgoed in eigendom te hebben of te houden.

1 Wettelijk vastgoed

Voor een beperkt aantal taken is het in eigendom hebben van vastgoed wettelijk vastgelegd. Doordat de gemeente verplicht is onderwijshuisvesting te bekostigen, dit doet met overheidsgelden en hiertoe ook grond beschikbaar stelt, wordt de gemeente economisch eigenaar van de onderwijshuisvesting. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar en hebben de daarbij behorende verantwoordelijkheden, maar de gemeente heeft recht op het pand als dat niet meer wordt gebruikt. Dat is wettelijk vastgelegd.

De gemeente dient ook fysiek gelegenheid te bieden voor bewegingsonderwijs voor het basisonderwijs, door het beschikbaar stellen van gymnastieklokalen. De gemeente Wassenaar heeft ervoor gekozen het overgrote deel van de door de gemeente bekostigde gymnastieklokalen ook in juridisch eigendom te geven aan de scholen. Het economisch eigendom ligt hiervan dan ook weer bij de gemeente.

De gemeente is bovendien wettelijk verplicht faciliteiten te hebben om te kunnen begraven. Naast de daadwerkelijke begraafplaats betekent dat vrijwel altijd ook het hebben van een aula.

2 Eigen huisvesting

Daarnaast kiezen ook veel gemeenten ervoor om in ieder geval de huisvesting van het eigen personeel in eigendom te hebben, in het kader van 'Baas in eigen huis'. Dat doet ook de gemeente Wassenaar. Door de eigen huisvesting (voor bestuur, ambtelijk apparaat en uitvoering beheer) zelf in eigendom te hebben, is er ook volledige zeggenschap over dat betreffende vastgoed en is de gemeente daarbij niet afhankelijk van derden. Het onderhoudsniveau, de uitstraling etc. bepaalt de gemeente zelf. Bij huur van derden is dat in mindere mate het geval.

Gemeenten hebben daarnaast nog meer vastgoed en wel om verschillende redenen:¹

3 Financieel voordeel verkrijgen;

4 De kwaliteit van het sociaal domein te beïnvloeden via eigendom en beheer van maatschappelijke voorzieningen;

5 Kansen benutten om ambities te realiseren (herontwikkeling).

¹ Naar Marc van Leent "Waarom hebben gemeenten vastgoed?" in Real Estate en op Wijkplaats.nl

ad 3 Financieel voordeel en efficiency verkrijgen

Eigen vastgoed benutten is over het algemeen goedkoper dan vastgoed huren (een marktpartij wil uiteraard ook winst behalen) en de kans op financieel nadeel door leegstand is voor de gemeente over het algemeen minder groot dan voor een marktpartij (waardoor minder risico-opslag benodigd is).

Het verhuren van grond en/of vastgoed zorgt voor structurele inkomsten voor de gemeente en kan bijdragen aan de gemeentelijke exploitatiebegroting. Als de huurprijzen marktconform of commercieel zijn, levert dat over het algemeen een financieel voordeel voor de exploitatiebegroting van de gemeente. Zeker als de gemeente niet verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het pand. Hoewel het in eigendom hebben van commercieel vastgoed geen streven is, kan het commerciële vastgoed wat reeds in eigendom is, wel in eigendom blijven.

Het beheren van meerdere panden bij elkaar door de gemeente kan daarbij een efficiencyvoordeel opleveren; beheerplannen worden in 1 keer opgesteld en onderhoudswerkzaamheden kunnen in 1 keer worden aanbesteed.

Natuurlijk kan altijd nog geopteerd worden voor het huren van vastgoed; het biedt namelijk de flexibiliteit om tijdelijk het aantal m2 uit te breiden en snel in te kunnen spelen op veranderingen, zonder later vast te zitten aan leegstaand of onrendabel vastgoed.

Ad 4 De kwaliteit van het sociaal domein te beïnvloeden via eigendom en beheer van maatschappelijke voorzieningen

Subsidies en het inzetten publiekrechtelijke instrumenten schieten vaak tekort om te sturen op de kwaliteit van het sociaal domein en bijvoorbeeld de samenwerking daarbinnen. Het meervoudig gebruik van de publieke voorzieningen en locaties, uitstraling en inrichting, dragen wezenlijk bij aan maatschappelijke doelen via het vastgoed.

De gemeente Wassenaar heeft daarom als doelstelling m.b.t. het maatschappelijk vastgoed:

*De **inwoners** laagdrempelige, toegankelijke, veilige en duurzame voorzieningen bieden met een goede gebruiks- en belevingswaarde,*

*waarbij de **organisaties die huren**, gefaciliteerd worden en gestimuleerd ten aanzien van samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering ter versteviging van de Wassenaarse samenleving, en bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke doelstellingen, zoals verwoord in het beleidsplan sociaal domein 2018-2022 "ieder een doet mee":*

- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie;*
- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen;*
- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden;*
- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning. De ondersteuning vindt dicht bij huis plaats;*
- Inwoners die hulp nodig hebben, krijgen de juiste ondersteuning op tijd.*

Ad 5 Kansen benutten om ambities te realiseren (herontwikkelingsmogelijkheden)

De gemeente kan ook panden in bezit houden om hiermee een strategische (grond)positie te behouden. Wanneer een pand geen rol meer vervult, kan de locatie dit nog juist wel doen. Zowel de bouw zelf als het bezit van vastgoed(locaties) biedt mogelijkheden om de gemeentelijke ambities te realiseren, zonder daarbij afhankelijk te zijn van derden. Dat kan zijn op de kortere termijn, maar ook herontwikkelingsmogelijkheden op de langere termijn.

De beslisboom ondersteunt bij het maken van keuzes

Er zijn gemeenten waarvoor er slechts één reden maatgevend is voor het samenstellen van de vastgoedportefeuille. Voor de gemeente Wassenaar zijn alle bovengenoemde vijf redenen in feite valide voor het maken van de keuzes ten aanzien van het in eigendom hebben van vastgoed.

De gemeente Wassenaar kiest per vastgoedobject op basis van de, in hoofdstuk vijf opgenomen, beslisboom. De beslisboom structureert en biedt de kaders voor het optimaliseren van de vastgoedportefeuille.

In de beslisboom zijn de redenen voor het in eigendom hebben van vastgoed voor de gemeente Wassenaar verwerkt.

Vijf redenen voor het hebben van vastgoed

1. Wettelijk vastgoed;
2. Eigen huisvesting ("baas in eigen huis");
3. Financieel voordeel en efficiency verkrijgen;
4. De kwaliteit van het sociaal domein te beïnvloeden via eigendom en beheer van maatschappelijke voorzieningen;
5. Kansen benutten om ambities te realiseren op termijn (herontwikkeling).

Juridische of overige beleidsmatige randvoorwaarden

Als laatste onderdeel van de beslisboom zijn de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden opgenomen. Bijv. wanneer is sprake is van juridisch eigendom op basis van een opstalrecht, kan de gemeente een pand niet verkopen zonder toestemming van de eigenaar van de grond. Deze juridische randvoorwaarden kunnen ertoe leiden dat niet overgegaan kan worden tot het afstoten van het betreffende vastgoed en de gemeente daarom ook vastgoed in eigendom houdt.

Voor wat betreft beleidsmatige randvoorwaarden wordt bijvoorbeeld gedoeld op het, bij het opstellen van deze visie, vigerende erfgoedbeleid en de structuurvisie. Daarin is opgenomen "de gemeente behoudt uitsluitend de panden die belangrijk zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de karakteristiek van Wassenaar danwel belangrijk zijn voor en deel uitmaken van de gemeentelijke landgoederen". Hoewel de structuurvisie niet bindend is voor derden en niet bedoeld is om privaatrechtelijke uitspraken te doen, is het wel te beschouwen als richtinggevend voor al het gemeentelijk beleid. Hier is slechts, goed onderbouwd, vanaf te wijken. Als de structuurvisie of het erfgoedbeleid herzien worden op termijn op dit punt, dan vervalt deze belemmering. Een wijziging van de visie kan

plaatsvinden als bijvoorbeeld de privaatrechtelijke eigendomssituatie niet langer wordt gezien als noodzakelijke of gewenste waarborg om de ruimtelijke kwaliteit te handhaven of via de privaatrechtelijke weg bij verkoop duurzaam de kwaliteit is af te dwingen. Ook kan de gemeente ervoor kiezen om meer in te zetten op de publiekrechtelijke rol van handhaving. Het wijzigen van de structuurvisie vraagt echter een zorgvuldig te doorlopen procedure, waar betrokkenheid van inwoners en inspraak aan de orde is. Op termijn, na invoering van de Omgevingswet, zal het integrale Omgevingsplan maatgevend worden voor de ruimtelijk beleid voor de gehele gemeente.

In de beslisboom wordt daarom niet naar specifiek beleid verwezen, omdat beleid ook in de tijd kan variëren. Gebruikelijk is beleid eens per 4 jaar te actualiseren. De beslisboom verwijst daarom in algemene zin naar vigerend beleid, zodat de beslisboom voor de hele periode tot en met 2030 te hanteren is.

4 Voorzieningen in eigendom van de gemeente

In het vorige hoofdstuk is aangegeven hoe de gemeente haar **maatschappelijk vastgoed** wil inzetten en welke doelstelling de gemeente daarmee heeft:

*De **inwoners** laagdrempelige, toegankelijke, veilige en duurzame voorzieningen bieden met een goede gebruiks- en belevingswaarde,*

*waarbij de **organisaties, die huren** gefaciliteerd worden en gestimuleerd ten aanzien van samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering ter versteviging van de Wassenaaarse samenleving en bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke doelstellingen, zoals verwoord in het beleidsplan sociaal domein 2018-2022 "iedereen doet mee".*

Onder voorzieningen verstaan we in deze nota de ruimtelijke stedenbouwkundige elementen, zoals een sportcomplexen, scholen, buurthuizen e.d.

Laagdrempelige en toegankelijke voorzieningen zijn te creëren door functies te combineren. Voor inwoners is het gebruiksvriendelijk wanneer functies die een connectie met elkaar hebben, op één fysieke locatie te vinden zijn; als 1 ruimtelijke voorziening. Doordat er vaker een bezoek gebracht wordt aan deze voorzieningen, is er meer bekendheid mee en wordt de voorziening ook laagdrempeliger. Het gebruik van bepaalde voorzieningen, met name in sociaal domein, kan ook een zeker schroom te weeg brengen bij inwoners. Bijvoorbeeld de dienstverlening op het gebied van werk-en inkomen. Door alle dienstverlening te combineren bijv. wordt de voorziening laagdrempeliger.

Veilige voorzieningen lijken een vanzelfsprekendheid, maar niet alleen bouwkundige maatregelen moeten daarvoor getroffen worden. Ook door combinatie van intensief gebruikte voorzieningen en het verhogen van bezoekersaantallen op een locatie, kan het sociaal toezicht en daarmee de veiligheid van de voorzieningen verhoogd worden.

Het stimuleren van samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden door het combineren en intensiveren van het gebruik van het gemeentelijk vastgoed.

Spreiding

Omdat Wassenaar een kleine gemeente is en veel voorzieningen maar 1 keer voorkomen, is de spreiding van voorzieningen minder relevant. Veelal verdient een centrale of goed bereikbare locatie de voorkeur.

Voor de scholen en gymzalen geldt dat echter niet. Daar is spreiding en afstand tussen gymzaal en school van belang. Hiervoor wordt verwezen naar het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2019-2034.

De locatie van de 3 buurthuizen kent zijn oorsprong in het verleden. Het is niet beoogd om het aantal bestaande buurthuizen in eigendom van de gemeente uit te breiden of de locatie te wijzigen. Wel kunnen bestaande voorzieningen multifunctioneler worden gebruikt,

waardoor ook sportkantines, scoutinggebouwen e.d. een toenemende functie voor de buurt kunnen gaan vervullen en ook andere wijken daarmee een voorziening voor de buurt krijgen.

Deze **Voorzieningenkaart 2030** geeft een beeld van welke ruimtelijke voorzieningen de gemeente haar inwoners wil bieden en waarbij eigendom van het vastgoed, juridisch dan wel economisch, gewenst is. Onderstaande tabel geeft in de **groene kaders** weer welke voorzieningen de gemeente laagdrempelig, toegankelijk, veilig en duurzaam wil bieden. Dat is de **voorzieningenkaart 2030**.

In de **witte kaders** is indicatief aangegeven hoe het gemeentelijke vastgoed daarbij kan worden ingezet, en hoe samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering gefaciliteerd en gestimuleerd kunnen worden door de plaatsing van huurders in of gebruikers van deze voorzieningen. Dit dient nader uitgewerkt te worden voor de optimalisatie van het vastgoed.

VOORZIENINGENKAART 2030

Vastgoedobject	Mogelijke huurders/gebruikers passend bij deze voorziening
Bestuurscentrum Een volwaardig bestuurscentrum: huisvesting voor bestuur en een groot deel van de ambtelijke organisatie, met ruimtes voor de dialoog en samenwerking tussen inwoners en de gemeente, en waar trouwerijen kunnen plaatsvinden in een historische context.	
De Paauw/Raadhuislaan 22	Raad, college, deel ambtelijke organisatie
Dienstverleningscentrum Alle dienstverlening van de gemeente op één centrale locatie.	
Gemeentekantoor/Johan de Wittstraat 45 (of ander te verwerven vastgoedobject in het centrum van Wassenaar)	Hierbij wordt gedacht aan het KCC van de gemeente, SAD, CJG, SMOW w.o. Zelfstandigenloket, vrijwilligerscentrale, Werk- en Inkomen/participatiewet, maatschappelijk werk, schuldhulpverlening, Wmo en Bouwloket
Centraal informatiecentrum Deze voorziening voor inwoners is gericht op lezen, leren, informeren, kunst & cultuur en ontmoeting en debat. Daarnaast is er ook, als nevenactiviteit, toeristische informatie verkrijgbaar.	
Bibliotheek/Langstraat 40	Bibliotheek
3x Buurtcentrum+ Een buurtcentrum, waarin het buurthuis multifunctioneel en intensief wordt gebruikt voor sociale activiteiten, vergaderen, schilderen, etc. bij voorkeur in ruimtelijke combinatie en/of in samenwerking met sport, jongerenplek/jongerenwerk en andere maatschappelijke functies om een kloppend hart van de wijk voor jong en oud te vormen. Door medegebruik van andere voorzieningen uit deze lijst, kunnen er ook aanvullende buurtcentra ontstaan in andere wijken.	
Deylercentrum/Hofcampweg 3	Buurtvereniging Deyleroord

i.c.m. Gymzaal Burmanlaan Buurthuis/Charlottestraat 3/5 i.c.m. complex SvKerkehout/Charlottestraat 7 en JOP Buurthuis Oostdorp/Mansveltkade 9 i.c.m. Bplus en kinderopvang (geen eigendom gemeente) en sportcomplex Mansveltkade	Diversen Buurtvereniging Kerkehout en Sv Wassenaar Buurtvereniging Oostdorp & Omgeving BplusC en sportverenigingen
Sportcomplex Mansveltkade Een complex met diverse hoogwaardige sportfaciliteiten en ruime parkeergelegenheid. Ook in combinatie met Buurtcentrum Oostdorp.	
Sportcomplex/Dr. Mansveltkade 7 naast Schietbaan/Dr. Mansveltkade 3 Verenigingsgebouwen en opslag/ Dr. Mansveltkade 1a, 3a, b, c en d Jeu de Boule/Dr. Mansveltkade 5 Golfbaan/Dr. Mansveltkade (Hoge Klei 99999) Sporthal Schulpwei/Dr. Mansveltkade 1 en Sporthal/Dr. Mansveltade 11 te vervangen door 1 nieuwe sporthal op het complex	Sv Blauw-Zwart Diverse schietverenigingen Postduivenvereniging en Oranjevereniging Wassenaarse Petanque Club Wassenaarse Golfclub Rozenstein Diversen De Kieviten
Aquacentrum Een zwembad en fitnesscentrum met gelegenheid voor instructie en samenkomst/sociale contacten.	
Het Sterrenbad/Gen. Winkelmanlaan 2	Diversen
Strandpost Een centraal op het strand gelegen post, waarvan uit de reddingsbrigade haar (vrijwilligers)werk ten aanzien van de veiligheid van het Wassenaarse strand uitvoert.	
Strandpost WRB/De Wassenaarse slag K	De Wassenaarse Reddingsbrigade
Onderhouds- en afvalbrengstation Een goed bereikbaar "station" voor het gemeentelijk onderhoud en opslag/gemeentewerf kan goed gecombineerd worden met het brengen van afval.	
Gemeentewerf/Johan de Wittstraat 45 Afvalbrengstation/Hogeboomseweg 6 In geval van uitplaatsing van beide voorzieningen is het realiseren van 1 gezamenlijke locatie wenselijk. Het gebruik is vergelijkbaar en goed te combineren.	Gemeente Avalex
Begraafplaats Het bieden van deze voorziening is een wettelijk plicht voor de gemeente.	
Algemene begraafplaats/Het Kerkehout 6	Inwoners
Scouting/YMCA Voorzieningen waarin jongeren hun talenten kunnen ontwikkelen en sociale contacten leggen, maar welke ook daarbuiten benut kan worden als bijeenkomst voor derden (intensivering van het gebruik).	

Scouting/Paauwlaan 12 Scouting/van Duivenvoordelaan 560 YMCA/Duinrellweg 1	Scouting De Paauw Scouting van Woosik YMCA
(bewegings)Onderwijslocaties Onderwijs, beweging(sonderwijs) en sport en kindcentra; die optimaal benut kunnen worden "24/7"; ook voor andere sport- en bewegingsactiviteiten en de combinatie scholen en commerciële kinderopvang kan worden gefaciliteerd. De realisatie van vastgoed voor commerciële kinderopvang is echter hierbij geen gemeentelijke taak. Voor de onderwijshuisvesting wordt verwezen naar het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2019-2034	
Gymlokaal Burmanlaan 69 (nieuwbouw) School en gymlokaal/Anemonenweg 17 en Clematislaan 20 School en gymlokaal/Bloemcampaan 52 School, sporthal en sportveld/Backershagenlaan 5 en Gen.Winkelmanlaan School en gymlokaal/Kloosterland 5 School/Thorbeckestraat 37 School/Zanderijpad 10 School/Zijllaan 39 School, sporthal en sportveld/Deylerweg 163 School en speellokaal annex gymzaal/Herenweg 4 School/Buurtweg 16 Sportveld/Ammonslaantje 1	Scholen en diverse andere gebruikers St. Jan Baptistschool Bloemcampschool Rijnlands Lyceum St. Bonifaciuschool/Kinderopvang St. Jozefschool Montessorischool/Kinderopvang Nutsschool Adelbert College Herenwegschool Kievietschool/Kinderopvang American School of the Hague
Kinder-/zorgboerderij De kinderboerderij doet de laatste jaren ook dienst als zorgboerderij. Zo heeft deze voorziening niet alleen een educatieve functie, maar wordt ook bijgedragen aan participatie aan de samenleving.	
Kinderboerderij/Rodenburglaan 80	Stichting Kinderboerderij

Intensivering van gebruik

Het is wenselijk dat deze ruimtelijke voorzieningen zo veel mogelijk uur per dag gebruikt worden. Momenteel worden veel voorzieningen diverse dagdelen niet gebruikt. Intensivering van het gebruik zal gestimuleerd (moeten) worden. Het terugbrengen van het door de gemeente beschikbaar gestelde vastgoed is daar een middel voor. Verenigingen kunnen de buurthuizen, het zwembad, de sportkantines e.d. gebruiken voor diverse doeleinden. Medegebruik kan veelal door eenvoudige aanpassing binnen het vastgoed mogelijk gefaciliteerd worden: extra afsluitbare kasten, vergrendeling van ruimten e.d. en geen verhuur aan 1 club.

Hiertoe zijn drie mogelijkheden:

1. De gemeente zet zich actief in om ruimten meer uren per dag te verhuren;
2. Een gebouw heeft een hoofdhuurder die zorgt voor een optimale bezetting, binnen de kaders passend bij de visie op het gebouw;
3. Een externe exploitant verzorgt de verhuur aan alle huurders.

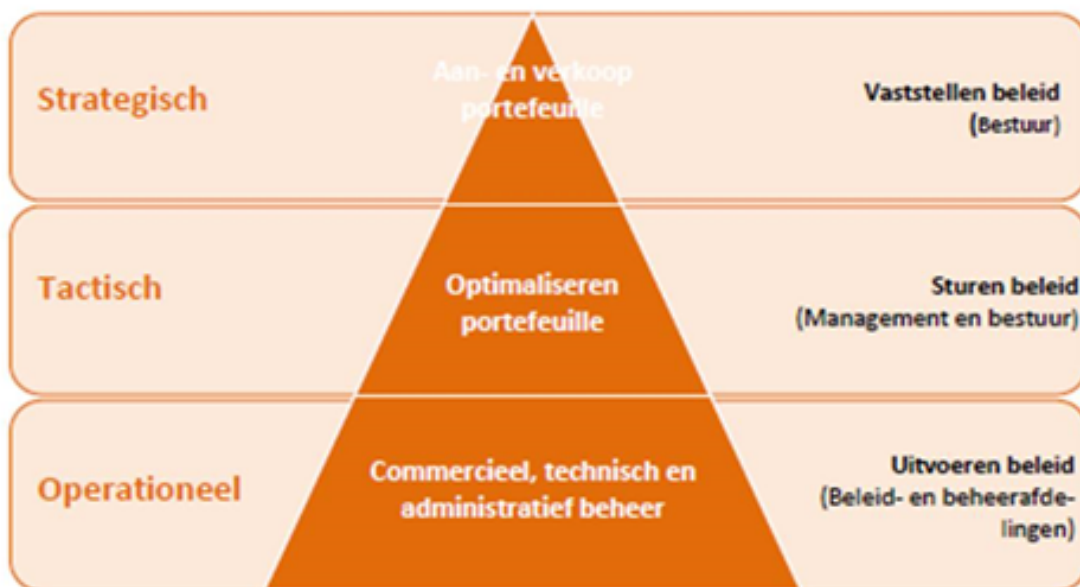
We bekijken dit per situatie. Mede in overleg met de huidige hoofdgebruiker wordt beoordeeld welke variant het best passend is.

De gemeente kan een faciliterende rol hebben bij de communicatie rondom verhuur en de beschikbaarheid van ruimten.

Als intensivering van het gebruik van het vastgoed, passende bij de genoemde voorzieningen, niet toereikend is voor het huisvesten van de gewenste gebruikers, kan, zoals genoemd in hoofdstuk 2, over gegaan worden tot (tijdelijke) huur van vastgoed van derden.

5 Taken en rollen ten aanzien van vastgoed

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verschillende rollen, het beleid en de kaders op het gebied van vastgoed, en daarmee ook de ruimtelijke voorzieningen, zich verhouden.²



Figuur 1: Weergave verschillende niveaus en rollen binnen gemeente

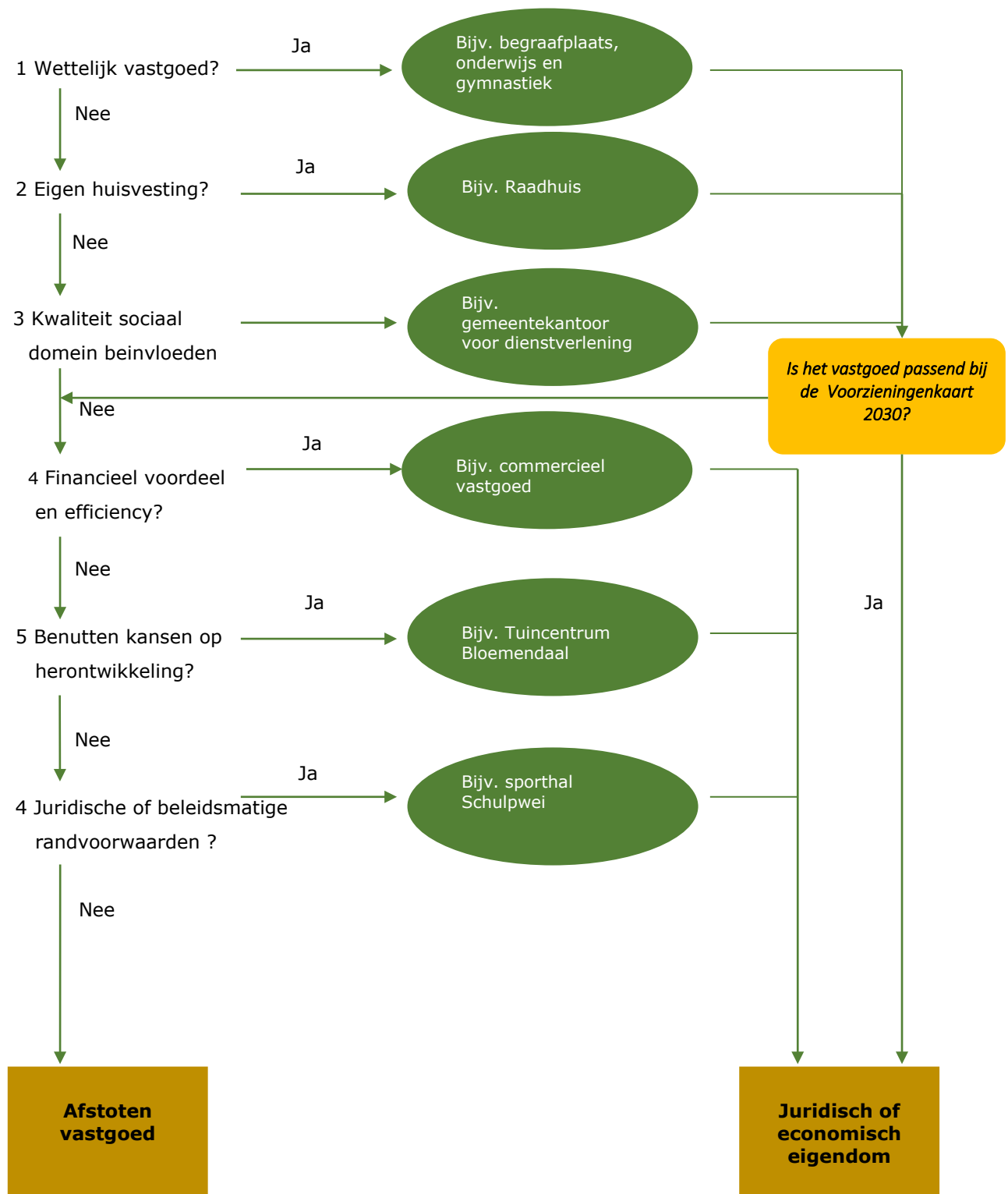
Dat betekent voor de rolverdeling voor de gemeente Wassenaar concreet het volgende:

Raad: aan- en verkoop portefeuille	- "Visie op Vastgoed en Voorzieningen" - Wensen en bedenkingen verkoop - Voteren kredieten vastgoed/vaststellen begroting - Fin. verordening m.b.t. afschrijvingen vastgoed
College: optimaliseren portefeuille	- Aan- en verkoop na raadpleging raad - Beheerplan vastgoed - Uitvoeringskaders vaststellen voor beheer, onderhoud en exploitatie - Evt. subsidieregeling huurcompensatie etc.
Ambtelijk: commercieel, technisch en administratief beheer	Uitwerking en uitvoering van exploitaties, beheer en onderhoud, contractmanagement en project- en procesmanagement binnen de kaders van de "Visie op Vastgoed en Voorzieningen", het Beheerplan Vastgoed en de gevoteerde kredieten en de nader door het college te bepalen uitvoeringskaders.

² Naar Nota Vastgoedbeleid Gemeente Gorinchem 2014

Op basis van de 5 redenen om vastgoed in eigendom te hebben uit hoofdstuk 3 en de voorzieningenkaart uit hoofdstuk 4, is de beslisboom opgesteld. Deze beslisboom kan door het college benut worden voor een gestructureerde afweging op basis van deze visie om, na raadpleging van de raad, over te gaan tot optimalisatie van de vastgoedportefeuille.

Beslisboom vastgoedstrategie gemeente Wassenaar



6 Voorwaarden beheer gemeentelijk vastgoed

Zoals al eerder in deze nota aangegeven geldt de volgende **doelstelling** voor het gemeentelijk vastgoed wat is opgenomen in de Voorzieningenkaart 2030:

het bieden van laagdrempelige, toegankelijke, veilige en duurzame voorzieningen met een goede gebruiks- en belevingswaarde voor de inwoners

Concreet betekent dat de exploitatie, het beheer en het onderhoud van de voorzieningen het gemeentelijk vastgoed daarbij moet aansluiten. Tenzij panden zijn aangemerkt of in onderzoek m.b.t. sloop of herontwikkeling, worden zij in stand gehouden, geëxploiteerd, beheerd en onderhouden, gericht hierop.

Het aanbieden van voorzieningen, overeenkomstig bovenstaande doelstelling, stelt ook nadere eisen aan de realisatie, exploitatie, beheer en onderhoud van het vastgoed.

Toegankelijk

Onder toegankelijk verstaan we natuurlijk dat deze ook voor mensen met beperkingen goed toegankelijk en zo veel mogelijk bruikbaar zijn. Daarbij moet gedacht worden aan hellingbanen, liften e.d., maar ook maatregelen voor bijv. visueel gehandicapten als bebording in de juiste kleuren en aanduidingen in braille, verdienen aandacht.

Veilig

Onder veilig verstaan we niet alleen dat er aandacht is voor het voorkomen van letsels bij de voorzieningen, maar ook dat er aandacht is voor sociale veiligheid en toezicht door het intensiveren van het gebruik van panden en goede verlichting en verkeersveiligheid rondom de panden.

Duurzaam

Onder duurzame voorzieningen verstaan we duurzaam in de breedste zin van het woord. Panden, waarbij de investering in onderhoud langdurig meegaat, materiaalkeuze aandacht heeft zowel qua productiewijze als grondstoffen en wordt bijgedragen aan realisatie van de doelstellingen CO₂-neutraal en energiearm. Ook het inspelen op de energietransitie maakt daar onderdeel van uit.

Daarbij gelden de volgende **randvoorwaarden voor de exploitatie, het beheer en onderhoud** van de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente:

- *Minimaal kostendekkend, kosteneffectief en transparant (laten) exploiteren, beheren, onderhouden en financieren, waarbij commerciële verhuur marktconform plaatsvindt*
- *Doelmatig, efficiënt en effectief gebruik; voor de voorzieningen onder andere gericht op de kwaliteit van het sociaal domein*
- *Voldoen aan wet- en regelgeving*

Op basis van deze uitgangspunten kan ambtelijk, op basis van nader te stellen uitvoeringskaders en de mandatering van het college, uitvoering geven worden aan de verhuur van het gemeentelijk vastgoed.

Minimaal kostendekkend, kosteneffectief en transparant

Op basis van de Wet Markt en Overheid worden gemeenten verplicht een integrale kostprijs voor het gebruik van vastgoed door te berekenen, tenzij er een besluit van 'algemeen belang' wordt genomen door de raad. Met de kostendekkende huur is de gemeente in staat om alle vastgoedgerelateerde kosten te dekken. Hierbij moet men denken aan kapitaalslasten, onderhoudskosten, verzekeringen en belastingen, beheerkosten (personele kosten) en het afdekken van eventuele risico's. Voor commerciële partijen wordt een marktconforme huur berekend.

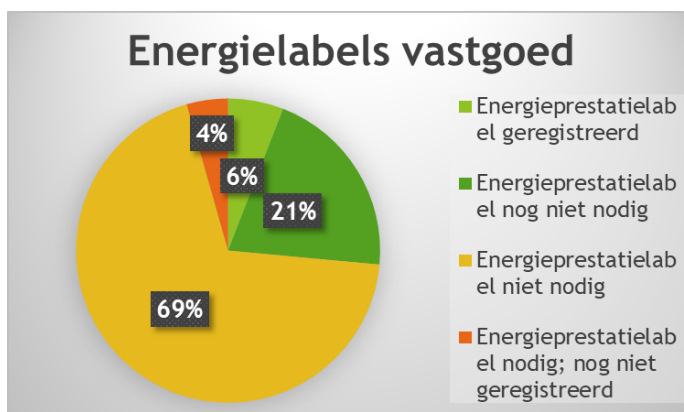
Ook om de kostendekkendheid te vergroten en het pand kosteneffectiever te exploiteren, wordt steeds meer ingezet op een optimale bezetting van een pand.

Daarnaast is transparantie gewenst ten aanzien van de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden en is eenduidigheid het streven. Wie verantwoordelijk is voor het onderhoud, verzekering, ozb etc. moet helder in huurovereenkomsten zijn vastgelegd. Hierbij wordt gewerkt met standaardovereenkomsten. Op beperkte onderdelen kan maatwerk worden verricht.

Voldoen aan wet- en regelgeving

Er is wet- en regelgeving waaraan de gemeente, als gebouweigenaar, moet voldoen. 'Voldoen aan wet- en regelgeving' kan dan ook inhouden dat bij wijziging hiervan, de gemeente aanpassingen moet doen in de uitvoering.

Een voorbeeld hiervan is de wet- en regelgeving t.a.v. de verduurzaming van vastgoed. Bij nieuwbouw realiseert de gemeente vastgoed dat Energie Neutraal (ENG) is of bijna Energie Neutraal (BENG) is. Ook zullen er panden verder worden verduurzaamd om bij te dragen aan de doelstelling om in 2050 een CO2-neutrale en energie-arme gemeente te zijn; in lijn met het rijksbeleid. Kantoorpanden moeten voor 1 januari 2023 voorzien zijn van een label C of beter. Het gemeentekantoor voldoet daaraan met label C. Gebruik van de Paauw als kantoorpand is van deze regels uitgezonderd, omdat het een monument betreft. Panden met een monumentale status zijn uitgezonderd van deze verplichting.



Voor een 3-tal panden heeft de gemeenteraad eind 2020 krediet gevoteerd om in 2021 de eerste stappen tot verduurzaming van het vastgoed te concretiseren, t.w. de bibliotheek Langstraat 40, aula begraafplaats Het Kerkehout 6 en scouting Paauwlaan 12.

Een 8-tal panden heeft een geregistreerd label. Van deze panden worden alle panden met label C, F en G herontwikkeld of er vindt onderzoek plaats naar mogelijke herontwikkeling.

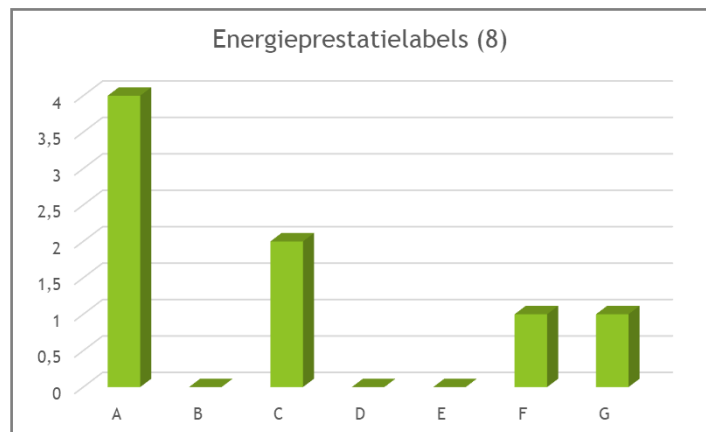
Transparant (laten) exploiteren, beheren en onderhouden

Gedegen vastgoedmanagement vraagt vooral om helderheid en transparantie t.a.v. de verantwoordelijkheden. Soms is de gemeente, als eigenaar van de grond, als gevolg van natrekking, ook juridisch eigenaar van het pand dat erop is gezet door derden. De gemeente is dan als juridisch eigenaar verantwoordelijk voor diverse zaken. Op zich is dat niet erg; het eigendom heeft namelijk ook

voordelen. Bijvoorbeeld bij mogelijke herontwikkeling van locaties op de korte of lange termijn.

In ieder geval is transparant vastleggen van de verantwoordelijkheden en inzicht in de wettelijke verantwoordelijkheden van groot belang. Dit realiseert de

gemeente via een standaard demarcatielijst ten aanzien van beheer en onderhoud, dat kan via het verlenen van een recht van opstal of het gedegen vastleggen van de verplichtingen van de huurder en verhuurder in een maatwerkcontract.



Ten aanzien van sportcomplexen is de insteek, zoals verwoord in de Sportnota 2016-2020, dat beheer en onderhoud zoveel mogelijk bij de verenigingen/de huurders wordt gelegd. De gemeente houdt hierbij de eindverantwoordelijkheid via toezicht op het naleven van de onderhoudsplicht.

7 Nadere uitwerking korte termijn

De strategische visie is zodanig opgesteld, dat deze de komende 10 jaar bruikbaar is. Om te komen tot de voorzieningen overeenkomstig de Voorzieningenkaart 2030, gaan enige jaren voorbij en moet nog veel nader onderzocht en uitgewerkt worden.

Hieronder wordt inzicht gegeven in een aantal concrete acties, dat op basis van deze visie uitgevoerd moet gaan worden.

Een volledige doorkijk m.b.t. de uitvoering voor de komende 10 jaar is vanzelfsprekend niet mogelijk; mede in verband met wijzigende inzichten.

De acties betreffen de uitwerking van de visie op onderdelen en vormen de kaders voor de uitvoering met betrekking tot het commercieel, technisch en administratief beheer.

Het overgrote deel van de uitwerking is ter besluitvorming van het college. Een aantal punten vraagt nadere besluitvorming danwel raadpleging van de raad.

<i>De inwoners laagdrempelige, toegankelijke, veilige en duurzame voorzieningen bieden met een goede gebruiks- en belevingswaarde,</i> <i>waarbij de organisaties die huren gefaciliteerd worden en gestimuleerd ten aanzien van samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering ter versteviging van de Wassenaarse samenleving en bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke doelstellingen, verwoord in het beleidsplan voor het sociaal domein 2018-2022 "Iedereen doet mee":</i> <i>- Wassenaar is veilig en er is sociale cohesie;</i> <i>- Inwoners groeien gezond en veilig op en kunnen zich maximaal ontwikkelen;</i> <i>- Inwoners zijn zelfredzaam en kunnen zo lang mogelijk de regie over hun eigen leven houden;</i> <i>- Er is een duurzaam systeem voor zorg en ondersteuning. De ondersteuning vindt dicht bij huis plaats;</i> <i>- Inwoners die hulp nodig hebben, krijgen de juiste ondersteuning op tijd.</i>				
	Actie	Doel	Planning	Kosten
1	Optimaliseren van het vastgoed i.r.t. Voorzieningenkaart 2030: o.a. Dienstverleningscentrum realiseren en vrijspelen van Heeckerenhuis Heeft samenhang met herontwikkelingsstudie gemeentewerf/gemeentekantoor en realisatie volwaardig bestuurscentrum Alvorens van Heeckerhuis wordt afgestoten raadpleging raad	Organisaties faciliteren en stimuleren in samenwerking, synergie en kwaliteitsverbetering Daarmee wordt tevens het doel bereikt om snel helderheid te krijgen over vrijkomende locaties t.b.v. herontwikkeling voor woningbouw	Vanaf Q3 2021	Voor nader onderzoek/ PL PVA: € 50.000,- te dekken uit Reserve grote projecten
2	Woningverkoop Raadpleegbrief voor verkoop van alle woningen	Optimaliseren vastgoedportefeuille	Q2/Q3 2021	Loopt
3	Plan van aanpak afstoten rest vastgoed op basis van beslisboom, w.o. trafohuisjes, atelier, etc.	Inzicht verschaffen in voorwaarden en consequenties van afstoten vastgoed.	Q1 en Q2 2022	Voor nader onderzoek/ PL € 40.000,- te

	en uitvoering ervan			dekken uit reserve grote projecten
4	Locatieonderzoek onderhouds- en afvalbrengstation	Uitplaatsen van het afvalbrengstation uit de groene zone bij Valkenburg en vrijspelen locatie gemeentewerf voor herontwikkeling (t.b.v. woningbouw)	n.t.b.	n.t.b.
Uitvoering randvoorwaarden vastgoed: - <i>Minimaal kostendekkend, kosteneffectief en transparant (laten) exploiteren, beheren, onderhouden en financieren, waarbij commerciële verhuur marktconform plaatsvindt;</i> - <i>Doelmatig, effectief en efficiënt gebruik onder andere gericht op de kwaliteit van het sociaal domein;</i> - <i>Voldoet aan wet- en regelgeving.</i>				
	Actie	Doel	Planning	Kosten
5	Centrale reserveringssite (laten) opzetten voor incidentele dan wel structurele verhuur van de voorzieningen	Doelmatig, effectief en efficiënt gebruik vastgoed, en voor inwoners/gebruikers vereenvoudiging reserveringsmogelijkheid	2022	n.t.b. o.b.v. offerte
6	Per pand onderzoeken en treffen maatregelen voor multifunctioneel en intensiever gebruik ruimten (bijv. extra afsluitbare kasten en deuren) passend bij de voorziening	Doelmatig, effectief en efficiënt gebruik vastgoed	2022 e.v.	n.t.b.
7	Huurbeleid actualiseren en in lijn brengen met deze visie, ter vervanging van Deel 2 Uitvoeringskader 2012 en waarbij ook aandacht voor nadere uitwerking van exploitatie, onderhuur, toezicht, demarcatie, voorzieningendefinitie etc.	Kosteneffectief en transparant (laten) exploiteren, beheren, onderhouden, - Doelmatig, effectief en efficiënt gebruik onder andere gericht op de kwaliteit van het sociaal domein; voldoet aan wet- en regelgeving.	2022	n.t.b.
8	Kostendekkende huren invoeren en e.v.t. subsidieregeling voor huurcompensatie	Voldoen aan wet- en regelgeving, transparantie en kostendekkende huren	Doorrek enen Q3 en Q4 2021; Uitvoering in 2022; inwerkingtreding 2023	n.t.b. t.a.v. onderdeel uitvoering in 2022
9	Onderzoek of commerciële huurprijzen ook daadwerkelijk marktconform zijn of hoger kunnen	Commerciële verhuur is marktconform	Q4 2021	Inhuur taxateur: n.t.b. lasten
10	Verplichte energieprestatielabels laten opstellen en registreren	Voldoen aan wet- en regelgeving	wanneer dit aan de orde is	n.t.b.
11	Financiële verordening	Kostendekkende huren en	Q2	Loopt

	aanpassen m.b.t. afschrijving vastgoed	voldoen aan wet- en regelgeving	2021	
12	Opstellen DMJOP: verduurzamingsplan i.r.t. beheerplan; Beheerplan vastgoed actualiseren, gebeurt elke 4 jaar, laatst in 2020	Kosteneffectief en transparant beheren en onderhouden	2024	n.t.b.

Bijlage 1 Vastgoed in eigendom d.d. 1-1-2021

Adres	Omschrijving vastgoed	
Divers vastgoed in beheer bij gemeente		
Backershagenlaan 7	Woning (1-9-20 in verkoop)	W
Backershagenlaan 7a	Verenigingsgebouw/opslag WRB	N-C
Burchtplein	Muziektent en gebouwde elementen park	N-C
Burmanlaan 69	Gymzaal Burmanlaan (nieuwbouw in 2021)	N-C
Buurtweg 116	Koffiehuisje (in verkoop)	C
Charlottestraat 1	Atelier Ellen	C
Charlottestraat 3 /5	Buurthuis (buurtvereniging Kerkehout)	N-C
De Wassenaarse Slag K	Reddingsbrigade (WRB)	N-C
Dr. Mansveltkade 1	Sporthal De Schulpwei	N-C
Dr. Mansveltkade 9	Buurthuis Oostdorp en Omgeving	N-C
Dr. Mansveltkade 9a	W-boxing	N-C
Dr. Mansveltkade 9b	BplusC, muziekschool	N-C
Fabritiuslaan 2	Bewegingscentrum	H
Generaal Winkelmanlaan 2	Zwembad Het Sterrenbad	N-C
Generaal Winkelmanlaan 2 boven	Fitness	C
Het Kerkehout 6	Algemene begraafplaats (aula en bijgebouw)	N-C
Hofcampweg 3	Groot Deijlcentrum	N-C
Kerkstraat 75	Cultureel centrum De Warenar	N-C
Langstraat 40	Bibliotheek	N-C
Langstraat 00=Molenstraat 1	Parkeergarage Langstraat (onder Hema o.a.)	N-C
Middelweg 31a en 31a 1	Kinderopvang Dol-Fijn= naschoolse opvang	H
Middelweg 33	vml. Den Deijlschool	H
Molenplein 10b (huisnummer op gevel 10)	Molen museum en galerie	N-C
Molenplein 10a	Bijgebouw bij molen galerie	N-C
Molenplein 10 (huisnummer op gevel 10b)	Bijgebouw bij molen kantoor notariaat	C
Paauwlaan 10	Bijeenkomstgebouw	N-C
Paauwlaan 12	Scoutinggebouw De Paauw	N-C
Raadhuislaan 22 achter	Theehuisje in Landgoed Ruys bij de Paauw	C
Van Heeckerenstraat 2	Van Heeckerenhuis	N-C
Vastgoed voor eigen gebruik		
Burmanlaan 71 Achter	Groenvoorziening	N-C
Johan de Wittstraat 41 (-43)	Gemeentewerf	N-C
Johan de Wittstraat 45	Gemeentekantoor	N-C
Raadhuislaan 22	Bestuurscentrum/ SAD	N-C
Schouwweg 94a (kleine houten keet)	Groenvoorziening	N-C
Schouwweg 94b	Bij groenvoorziening	N-C
Raadhuislaan 22 naast (keet)	Groenvoorziening	N-C
Woningen		
Backershagenlaan 13	Woning, bij WBS	W
Berkheistraat 12	Woning, bij WBS	W
Berkheistraat 15	Woning, bij WBS	W
Oud Wassenaarseweg 16	Woning, bij WBS	W
Raaphorstlaan 14	Woning, bij WBS	W

Ruigelaan 7	Woonwagen	W
Schoolstraat 29	Woning, bij WBS	W
Schouwweg 94	Woning, bij WBS	W
Schouwweg 98	Woning, bij WBS	W
Schouwweg 100	Woning, bij WBS	W
Teylingerhorstlaan 31	Woning, bij WBS	W
Verlengde Kerkeboslaan 42	Woning, bij WBS	W
Overig vastgoed (niet of deels beheer en onderhoud gemeente)		
Ammonslaantje 1 (velden)	Sportvelden ASH/ABF	N-C
Charlottestraat 7	Kunstgrasvelden en kantine SV Wassenaar	N-C
De Wassenaarse Slag 13	Woning met opslag/distributie bij parkeerterrein	N-C
Dr. Mansveltkade 3	Schietvereniging De Schulpwei (en Diana, Juliana en Defensie)	N-C
Dr. Mansveltkade 1a (clubgebouw)	Postduivenvereniging "De Gevleugelde Vrienden"	N-C
Dr. Mansveltkade 3d	Oranjevereniging Kon. Wilhelmina	N-C
Dr. Mansveltkade 5	Clubhuis Wassenaarse Petanque Club	N-C
Dr. Mansveltkade 7 naast	Kunstgrasvelden met tribune en kleedkamers	N-C
Dr. Mansveltkade 11	Sporthal en kunstgrasvelden	N-C
Dr. Mansveltkade 11	Fitness in Sporthal	C
Duinrellweg 1	YMCA	N-C
Duinrellweg 1a	Tuincentrum "De Kleine Markt"	C
Hoge Klei 99999	Golfbaan	N-C
Hogeboomseweg 6	Avalex	N-C
Katwijkseweg 2	Paviljoen/eetcafe De Klip BV	C
Lagerweide 12	Woonwagen	W
Molenstraat 22	Woning	W
Rodenburglaan 80	Kinderboerderij (stallen en bijhuis)	N-C
Van Duivenvoordelaan 560	Scoutinggebouw van Woesik	N-C
Van Zuylen van Nijeveltstraat bij 372	Benzinestation	C
Waalsdorperlaan 1d	Tuincentrum "Bloemendaal"	C
Vastgoed in economisch eigendom gemeente		
Anemonenweg 17	St. Jan Baptistschool	N-C
Backershagenlaan 5	Rijnlands Lyceum	N-C
Bloemcampaan 52	Bloemcampschool	N-C
Kloosterland 5	St. Bonifaciusschool	N-C
Kloosterland 5	Kinderopvang	N-C
Thorbeckestraat 37	St. Jozefschool	N-C
Zanderijpad 10	Montessorischool	N-C
Zanderijpad 10	Kinderopvang	N-C
Zijllaan 39	Nutsschool	N-C
Deylerweg 163	Adelbert College	N-C
Herenweg 4	Herenwegschoon	N-C
Buurtweg 16	Kievietschool	N-C
Buurtweg 16	Kinderopvang	N-C
Herenweg 4	Gymzaal bij Herenwegschoon	N-C
Clematislaan 20	Gymzaal bij St Jan Baptistschool	N-C
Kloosterland 5	Gymzaal bij St. Bonifaciusschool	N-C

Bloemcamplaan 52	Gymzaal bij Bloemcampschool	N-C
Vastgoed nutsvoorziening		
Achter de Luifelbaan 30 (grenzend aan Schoolstraat 70)	Trafohuis(je)	C
Adriananastraat 2a (tussen 2 en 4)	Trafohuis(je)	C
Backershagenlaan 5a (voor nr 3)	Trafohuis(je)	C
Baronielaan 2a	Trafohuis(je)	C
Broekweg 12a (tussen nr 12 en 14)	Trafohuis(je)	C
Buurtweg 114a	Trafohuis(je)	C
Deijlerweg 153a	Trafohuis(je)	C
Deijlerweg 26a (Rijksstraatweg bij nr.330)	Trafohuis(je)	C
Dennenlaan 1a (Dennenlaan naast nr.30)	Trafohuis(je)	C
Dirk de Raetlaan 128	Trafohuis(je)	C
Duynsteelaan 2 (achter 's Gravensandeweg 62c)	Trafohuis(je)	C
Duynsteelaan 5	Trafohuis(je)	C
Eikensteinlaan 9a (Eikensteinstraat tussen nr 9 en flat)	Trafohuis(je)	C
Generaal Winkelmanlaan 2 (Zanderijlaan ingang zwembad)	Trafohuis(je)	C
Gladiolusstraat 11 (Gladiolusstraat achter nr.9)	Trafohuis(je)	C
Groot Haesebroekseweg 30 (Gr. Haesebroekseweg t.o. nr 27)	Trafohuis(je)	C
Groot Haesebroekseweg 58 (Koninginnelaan/Gr. Haesebroekseweg)	Trafohuis(je)	C
Hangarweg 7	Trafohuis(je)	C
Hofcampweg 286b (achter Hofcampweg nrs. 288-296)	Trafohuis(je)	C
Irisstraat 11 (Irisstraat naast nr.9)	Trafohuis(je)	C
Kerkeboslaan 2a (Kerkeboslaan naast nr. 2)	Trafohuis(je)	C
Langstraat 3b (Langstraat achter nrs. 3+5)	Trafohuis(je)	C
Lodesteijnstraat 27 (Lodesteijnstraat bij nr.27)	Trafohuis(je)	C
Meijendelseweg 1c (Meijendelseweg nst nr.1b)	Trafohuis(je)	C
Nieuw Rijksdorp 68	Trafohuis(je)	C
Paauwlaan 2b (Paauwlaan naast nr. 2, t.o. nr. 7)	Trafohuis(je)	C
Prinsenweg 111a (naast Prinsenweg 111)	Trafohuis(je)	C
Prinses Marielaan 7a (Pr. Marielaan tussen nr. 7 en nr. 9)	Trafohuis(je)	C
Raaphorstlaan 29g (Raaphorstlaan schuin t.o. nr.29e)	Trafohuis(je)	C
Raaphorstlaan 33a (Raaphorstlaan naast ingang nr. 34)	Trafohuis(je)	C
Rijksstraatweg 450 (Rijksstraatweg tussen 440-464)	Trafohuis(je)	C
Rijksstraatweg 548 (Rijksstraatweg bij v. Ommerenlaan 5)	Trafohuis(je)	C
Schouwweg 60a (Schouwweg naast 61/Papegaaienlaan)	Trafohuis(je)	C
Speerpuntkreek 2a	Trafohuis(je)	C

Storm v. 's Gravensandeweg 110a (achter S.v.'s Gravensandeweg 110)	Trafohuis(je)	C
Ter Weerlaan 1 (Ter Weerlaan naast nr. 3)	Trafohuis(je)	C
Tuinpad 1	Trafohuis(je)	C
Tuinpad 93 (tuinpad tussen nrs. 89-91)	Trafohuis(je)	C
Van Bommellaan 47	Trafohuis(je)	C
Van Cranenburchlaan 121b	Trafohuis(je)	C
Van Duivenvoordelaan 414a	Trafohuis(je)	C
Van Hallstraat 25a (v. Hallstraat tussen 25 en 27)	Trafohuis(je)	C
Van Polanenpark 199I (Polanenpark bij nr 219, 173 en 159)	Trafohuis(je)	C
Van Warmondlaan 21j (Prof.Molenaarlaan achter 40)	Trafohuis(je)	C
Vleysmanlaan 2a (Vleysmanlaan naast nr. 2)	Trafohuis(je)	C
Waldeck Pyrmontlaan 1a (Waldeck Pyrmontlaan tussen 1-3)	Trafohuis(je)	C
Waldeck Pyrmontlaan 31 (Pr. Frederik/ Meckelenburgln)	Trafohuis(je)	C
Weijermanstraat 0 gar. Wassenaar (=12)	Trafohuisje	C
Wiegmanstraat 114	Trafohuis(je)	C
Zanderijlaan 3 (zakelijk recht Hoogheemraadschap)	Stroomdistributiecentrum	C

N-C = Niet-commerciele huurder(s)

C = Commerciele huurder(s)

W = Wonen

H = Herontwikkeling