

Beleidsnotitie inzake exploitatie, onderhoud en beheer gemeentelijk vastgoed

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
2 Welk gemeentelijk vastgoed heeft de gemeente.....	5
3 Verhuur en verpachting vastgoedobjecten.....	6
4 Toewijzing.....	9
5 Toegankelijkheid.....	10
6 Duurzaamheid.....	11
7 Onderhoud.....	13
8 Beheer.....	16

Bijlagen:

- 1 Begrippenlijst
- 2 Lijst van vastgoedobjecten
- 1 Inleiding**

1.1 Doel

De gemeente Montfoort is eigenaar van vastgoedobjecten. Dit zijn zeer uiteenlopende soorten gebouwen: van verenigingsgebouwen tot een kerktoeren en van sporthallen tot brandweerkazernes, maar daarnaast ook percelen zoals sportvelden die beheerd worden door lokale stichtingen of verenigingen en gronden met een recht van opstal of een recht van erfpacht. Er zijn op dit moment geen duidelijke kaders of uitgangspunten vastgelegd over de exploitatie, het onderhoud en het beheer van dit gemeentelijk eigendom. Hier is wel behoefte aan, vooral om als gemeente transparant te zijn in de uitgangspunten hiervan, voor alle verschillende categorieën vastgoed. In deze beleidsnotitie worden daarom kaders en regels beschreven inzake exploitatie, onderhoud en beheer van het gemeentelijk vastgoed in de gemeente Montfoort.

1.2 Bereik

De insteek is het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente Montfoort, bebouwd en onbebouwd. Voor de volgende situaties geldt deze beleidsnotitie niet, te weten:

1. Vastgoed waarvan de gemeente geen eigenaar maar waar wel een overeenkomst onder ligt, tussen gemeente en een derde partij;
2. Snippergroen;
3. Maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen. Een deel valt onder het buitensportaccommodatie beleid, het overige maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen valt wel onder deze beleidsnotitie (zie bijlage 2);
4. Kunstwerken in de buitenruimte (standbeelden);
5. Civieltechnische kunstwerken in de buitenruimte (onder andere bruggen);
6. Wegen en plantsoenen.

Voor schoolgebouwen voor primair onderwijs gelden alleen de hoofdstukken Toegankelijkheid en Duurzaamheid uit deze notitie bij realisatie tot oplevering van een schoolgebouw. Wanneer door het schoolbestuur namelijk besloten wordt om het onderwijs te beëindigen, dan vervalt de volledige eigendom van het betreffende schoolgebouw op grond van het economisch claimrecht aan de gemeente, omdat het schoolgebouw met overheidsgeld is bekostigd wordt de gemeente weer volledig eigenaar. Op dat moment zal dan gekeken worden wat er met dat vastgoed gedaan wordt.

1.3 Opzet

In deze beleidsnotitie wordt rekening gehouden met verschillende categorieën vastgoed. De volgende categorieën worden onderscheiden, waarbij de leidraad het gebruik is:

- Maatschappelijk vastgoed, zowel bebouwd als onbebouwd (maatschappelijk);
- Commercieel vastgoed bebouwd en onbebouwd (commercieel);
- Vastgoed voor eigen organisatie.

1.4 Overgang en afwijking

Vrijwel al het vastgoed van de gemeente is in gebruik of wordt verhuurd. Er zijn dus al bestaande situaties die niet altijd zullen voldoen aan de (deels nieuwe) regels die in dit kader worden vastgesteld zoals percelen en gebouwen die in gebruik zijn zonder dat daar een overeenkomst onder ligt of overeenkomsten waarin aangegeven is dat een gebouw om niet in gebruik is.

De komende jaren zal in het kader van contractbeheer bij het aflopen of herzien van huidige contracten de nieuwe afspraken worden doorgevoerd. Bestaande contracten worden tot die tijd gerespecteerd.

2 Welk gemeentelijk vastgoed heeft de gemeente

Vastgoed van de gemeente Montfoort is te verdelen in 3 categorieën:

- Maatschappelijk vastgoed bebouwd en onbebouwd (maatschappelijk);
- Commercieel vastgoed bebouwd en onbebouwd (commercieel);
- Vastgoed voor eigen organisatie.

Maatschappelijk vastgoed bebouwd en onbebouwd (maatschappelijk):

Met maatschappelijk vastgoed wordt verstaan een gebouw of perceel met een publieke of maatschappelijke functie die van belang zijn voor de inwoners van gemeente Montfoort. We hebben het hier over:

- Maatschappelijk bebouwd/verenigingen/stichtingen;
- Maatschappelijk bebouwd/ketenpartners;
- Maatschappelijk bebouwd/commercieel;
- Maatschappelijk bebouwd kazernes;
- Maatschappelijk bebouwd/sport;
- Maatschappelijk bebouwd/monumenten;
- Maatschappelijk bebouwd/begraafplaatsen;
- Maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen;
- Maatschappelijk onbebouwd;
- Maatschappelijk onbebouwd/masten.

Dit gemeentelijk vastgoed zal beschikbaar blijven voor maatschappelijke doeleinden. Mocht er bij het vrij komen van het vastgoed geen andere maatschappelijke organisatie zijn die gebruik van het achterblijvende vastgoed wil maken, dan kan dit achterblijvende maatschappelijk vastgoed verkocht of ontwikkeld worden of geschikt gemaakt worden voor commerciële verhuur.

Commercieel vastgoed bebouwd en onbebouwd (commercieel):

Met commercieel vastgoed wordt verstaan een gebouw of perceel dat geschikt is voor een commerciële (gebouwen en percelen) of particuliere (perceel) partij. We hebben het hier over:

- Commercieel bebouwd/monument;
- Commercieel bebouwd;
- Commercieel onbebouwd.

Dit gemeentelijk vastgoed zal beschikbaar blijven voor commerciële (bebouwd en onbebouwd) en particuliere (onbebouwd) doeleinden. Mocht door marktontwikkelingen voor dit vastgoedobject geen commerciële (bebouwd/onbebouwd) dan wel particuliere (onbebouwd) partij gevonden kunnen worden, dan kunnen in of op dit object ook maatschappelijke partijen gehuisvest worden. Mocht dit ook niet lukken dan kan dit vastgoed verkocht of herontwikkeld worden.

Vastgoed voor eigen organisatie:

Met vastgoed voor eigen organisatie wordt verstaan vastgoed waarin de gemeentelijke organisatie haar eigen bedrijfsvoering kan uitoefenen.

3 Verhuur en verpachting vastgoedobjecten

Voor een groot deel van het vastgoed dat de gemeente in eigendom heeft is een overeenkomst afgesloten dan wel een zakelijke recht gevestigd. Het kan gaan om een huur-, een pacht- of een gebruiks-overeenkomst dan wel recht van erfpacht of opstal. Het is dus belangrijk om hierover voor de toekomst eenduidige en duidelijke uitgangspunten te hebben die voldoen aan de Wet markt en overheid.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij bebouwd gemeentelijk vastgoed:

- De huurovereenkomst heeft als basis het meest recente ROZ-model[1] met algemene voorwaarden en een duidelijke tekening;
- Er wordt altijd minimaal een kostendekkende huurprijs in rekening gebracht;
- De kostendekkende huurprijs wordt berekend per m² op basis van de volgende elementen:
 1. Kapitaallasten (rente en afschrijving) (40-jarig gemiddelde);
 2. Onderhoudslasten (planmatig- en vervanging) (40-jarig gemiddelde);
 3. Zakelijke lasten (verzekeringen en belastingen);
 4. Eventuele beheerlasten (bijv. dagelijks onderhoud en nutskosten);
 5. Overheadlasten van € 7,81 m² BVO².
- Voor de vastgoedcategorie commercieel wordt minimaal een kostendekkende huur in rekening gebracht, tenzij de marktconforme huurprijs hoger is;
- De marktconforme huurprijs wordt berekend op basis van een taxatie door een erkend taxateur;

- Voor de vastgoedcategorie maatschappelijk bebouwd wordt minimaal een kostendekkende huur in rekening gebracht. Hierop zijn een aantal uitzonderingen:
 1. Maatschappelijk bebouwd/commercieel, daarvoor geldt dat daarvoor minimaal een kostendekkende prijs wordt betaald, tenzij de marktconforme prijs hoger is;
 2. Maatschappelijk bebouwd/kazernes, daarvoor is binnen het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Utrecht vastgesteld dat hiervoor gebruiksovereenkomsten worden opgesteld met een demarcatielijst, waarbij aangegeven is wie voor welk onderhoud verantwoordelijk is.
 3. Maatschappelijk bebouwd/sport, zie hoofdstuk Beheer;
 4. Maatschappelijk bebouwd/monumenten, daar wordt de kostendekkende huur evenredig verdeeld tussen eigenaar en tevens gebruiker en Hervormde gemeente Linschoten;
 5. Maatschappelijk bebouwd/begraafplaatsen, daar zullen de kosten gedekt worden uit de grafrechten.
 - Huurovereenkomsten worden in beginsel voor minimaal 1 en maximaal 5 jaar aangegaan met een (eventuele) mogelijkheid tot verlenging;
 - Afspraken over terrassen, reclame-uitingen en parkeren worden in de betreffende beleidsvelden meegenomen en niet in de huurovereenkomsten;
 - Het pand mag niet zonder schriftelijke toestemming vooraf van de verhuurder aangepast worden;
 - [1] ROZ staat voor Raad voor Onroerende Zaken en bestaat reeds vanaf 1936. Het is een platform voor professionele partijen die in het vastgoed opereren. Deze partijen hebben een format samengesteld aangaande standaard huur- en koopovereenkomsten. De daarbij behorende algemene voorwaarden beschermen zowel eigenaren en gebruikers en bieden duidelijkheid voor beide contractpartijen.
 - ² Gemiddelde personele lasten (inclusief inhuur en uitbesteden) uit Benchmark gemeentelijk vastgoed 2018, inclusief indexering 2019 (1,9%), 2020 (2,6%) en 2021 (1,1%).
 - Onderverhuur kan alleen met goedkeuring en medeondertekening van de verhuurder. Deze huurovereenkomsten mogen niet langer worden aangegaan dan de overeenkomst tussen huurder en verhuurder (eigenaar);
 - Het planmatig onderhoud ligt bij de verhuurder;
 - Het dagelijks onderhoud/beheer en de kosten voor levering van energie en water liggen bij de huurder, tenzij dit door overmacht dan wel door andere zwaarwichtige en billijke redenen niet mogelijk is;
 - Jaarlijks wordt per 1 januari de huurprijs geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) 2015 = 100 van het CBS en vastgesteld door de gemeente. Dit wordt berekend als volgt:
De gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 16 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.
- De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij onbebouwd gemeentelijk vastgoed:
- De keuze kan huur, pacht, een recht van opstal dan wel recht van erfpacht of een combinatie van opstal en erfpacht zijn;
 - Zowel bij een recht van opstal als bij een recht van erfpacht wordt de overeenkomst bij notariële akte vastgesteld door een notaris in een akte en ingeschreven in de registers. De kosten voor het opstellen van deze overeenkomst, wanneer deze wordt aangegaan met maatschappelijke organisaties, komen voor rekening van de eigenaar. In andere gevallen bij commerciële partijen;
 - Voor de vastgoedcategorie commercieel onbebouwd boven de 125 m², wordt minimaal een kostendekkende prijs (huur, canon of retributie) in rekening gebracht, tenzij de marktconforme prijs hoger is;
 - De marktconforme prijs wordt berekend op basis van een taxatie door een erkend taxateur;
 - Voor de vastgoedcategorie maatschappelijk onbebouwd en maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen (met uitzondering van de percelen die meegenomen worden in het buitensportaccommodatie beleid), wordt minimaal een kostendekkende prijs in rekening gebracht, daarbij is maatwerk mogelijk;
 - De kostendekkende prijs van maatschappelijke voorzieningen is gebaseerd op de grondprijs van maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel) conform de dan geldende Nota grondprijsbeleid en vermenigvuldigd met een percentage. Dit percentage is gebaseerd op een rentevergoeding, de tarieven op de financieringsmarkt en een kostenopslag. Voor 2021 is het percentage vastgesteld op 4% voor een periode van 5 jaar zonder jaarlijkse inflatie;
 - Voor maatschappelijk onbebouwd/masten wordt verwezen naar de dan geldende Nota grondprijsbeleid gemeente Montfoort;
 - De termijn die voor onbebouwd wordt aangegaan is voor een periode van minimaal 10 jaar en maximaal 25 jaar;
 - Zowel het recht van opstal als het recht van erfpacht mag niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente worden overgedragen;
 - De huurprijs, canon of retributie kan jaarlijks of eenmalig bij aanvang voor de gehele looptijd worden voldaan;
 - Over het onderhoud worden duidelijk afspraken gemaakt in de overeenkomst;
 - Jaarlijks wordt per 1 januari de retributie, canon dan wel huur geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) 2015 = 100 van het CBS en vastgesteld door de gemeente. Dit wordt berekend als volgt:

De gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgesteld huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 4 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 16 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.

Aanvulling tijdelijk en/of strategisch vastgoed

Bij vastgoed dat (nog) tijdelijk in eigendom is en/of binnen 2 jaar gesloopt of herontwikkeld wordt, vervallen bovenstaande uitgangspunten. Er kan eventueel overgegaan worden op leegstandsbeheer door een professionele leegstandsbeheerder, bijvoorbeeld wanneer een school "om niet" terugkomt naar de gemeente of een vereniging een bestaand pand verlaat.

Toelichting

De achterliggende gedachte van bovenstaande uitgangspunten is om het maatschappelijke belang van de gemeente ook via vastgoed op de voorgrond te zetten. Dit door niet meer dan de kostprijs te vragen. Vanuit het principe van eerlijke concurrentie wordt bij:

- Commercieel gebruik een marktconforme prijs gevraagd en is onderverhuur niet zonder meer mogelijk;
- Maatschappelijk gebruik een kostendekkend prijs gevraagd en is onderverhuur niet zonder meer mogelijk.

4 Toewijzing

Bij vrijkomend of aangekocht vastgoed, zowel bebouwd als onbebouwd, wordt normaliter een nieuwe gebruiker gezocht. Dit vraagt om vastgelegde regels over de manier van toewijzen om een eerlijke en objectieve toewijzing te garanderen.

Uitgangspunten

Voor de toewijzing worden onderstaande stappen in de genoemde volgorde doorlopen:

- De functie moet passen bij de bestemming zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan, omgevingsplan of omgevingsvergunning;
- Bij het toewijzen wordt er tussen de vastgoedcategorieën de volgende prioritering gehanteerd:
 1. Eigen organisatie;
 2. Maatschappelijke functies;
 3. Commerciële functies.
- Als er meerdere belangstellenden zijn binnen een bepaalde categorie vindt toewijzing plaats op basis van vooraf vastgestelde voorwaarden;
- Als het om een functie gaat waarvoor bepaalde certificaten of documenten nodig zijn (bijv. Drank- en Horecaverunning) vindt verhuur alleen plaats als huurder deze stukken vooraf kan overleggen.

Aanvulling tijdelijk en/of strategisch vastgoed

Voor vastgoed dat tijdelijk in eigendom is en/of op termijn binnen 2 jaar gesloopt dan wel herontwikkeld wordt, geldt bovenstaande toewijzingssystematiek niet. Dit vastgoed kan in gebruik gegeven worden aan een leegstandsbeheerder die een eigen toewijzingssysteem hanteert. De gemeente kan kandidaten voordragen.

Toelichting

De uitgangspunten zijn ingegeven vanuit de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente in combinatie met het gelijkheidsbeginsel. De achterliggende gedachte is dat de gemeente haar vastgoed in principe wil gebruiken om uitvoering te geven aan haar beleid of maatschappelijke doelstellingen. Om willekeur of een onbedoelde voorkeursbehandeling te voorkomen wordt altijd een aantal stappen doorlopen en wordt de toewijzing zo transparant mogelijk gedaan.

5 Toegankelijkheid

Op 13 december 2006 is in New York het VN Verdrag inzake de rechten van personen met een beperking tot stand gekomen. Nederland heeft dit verdrag op 14 juni 2016 geratificeerd en op 14 juli 2016 in werking laten treden. Per 1 januari 2017 geldt nu de verplichting tot het geleidelijk realiseren van de algemene toegankelijkheid en moeten onder andere openbare gebouwen verplicht toegankelijk zijn voor mensen met een beperking of handicap. De eigenaren moeten, zo stelt de wet, 'naar gelang de behoefte, doeltreffende aanpassingen verrichten'. Het doel is een samenleving te creëren waarin toegankelijkheid voor iedereen vanzelfsprekend is.

De eisen over de toegankelijkheid voor mensen met een handicap in de zogenaamde toegankelijkheidssector van bouwwerken, staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat erom dat in gedeelten van openbare gebouwen waar personen met een handicap kunnen komen, een rolstoelgebruiker zich in ieder geval zelfstandig moet kunnen verplaatsen. Er moeten voldoende manoeuvreerruimten zijn en er mogen geen, voor een rolstoel, onoverbrugbare hoogteverschillen aanwezig zijn.

Dit houdt voor het gemeentelijk vastgoed met een toegankelijkheidssector in, dat de komende jaren dit vastgoed hierop getoetst en indien nodig aangepast zal worden, mits technisch en financieel haalbaar maar ook zal gekeken worden of het vastgoed een toegankelijkheidssector heeft of zou moeten hebben, wat afhankelijk is van het geldend recht tijdens de bouw van het gebouw. Daarbij zal getoetst worden op basis van de omgevingsvergunning voor het bouwen en het Bbl, waarbij onder andere van belang is:

- Bereikbaarheid vanaf de openbare weg;
- De breedte van het pad;
- De eisen van een te nemen hellingbaan;
- De vrije hoogte en breedte van een doorgang.

Voor nieuw gemeentelijk vastgoed zal ook gekeken worden naar het Bbl. Niet elk nieuw gemeentelijk vastgoed hoeft toegankelijk te zijn voor personen met een handicap. Dit hangt af van:

- De aard waarvoor het gebouw wordt gebruikt;
- De omvang van het gebouw.

6 Duurzaamheid

In de Energieagenda Naar een CO₂-arme energievoorziening van het Ministerie van Economische Zaken staan de energieafspraken tot 2050. De Rijksministerraad keurde op 16 september 2016 het Klimaatakkoord van Parijs goed. Volgens het Klimaatakkoord moet al het (gemeentelijk) vastgoed uiterlijk 2050 beschikken over een klimaatneutrale energievoorziening. Daarbij zal gekeken worden hoe dit binnen de gemeente Montfoort haalbaar en betaalbaar en financierbaar is.

Bij nieuwbouw zal uitgegaan worden van een klimaatneutrale energievoorziening.

Duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP)

Bij de planning en uitvoering van meerjaren onderhoudsplannen (MJOP) van bestaand gemeentelijk vastgoed liggen volop mogelijkheden om de duurzaamheid van een gebouw te verbeteren. De meerjaren onderhoudsplannen worden om de 4 jaar herzien. Wanneer deze meerjaren onderhoudsplannen herzien gaan worden, worden deze plannen gefaseerd vervangen voor duurzaam meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP). Wanneer er herontwikkeling gepland staat waarin een gemeentelijk vastgoedobject betrokken is, dan zal er geen DMJOP worden opgesteld.

Voor nieuwbouw zal na oplevering direct een DMJOP worden opgesteld en bij de eerstvolgende actualisering van alle vastgoedobjecten meegenomen worden.

Het opstellen en uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen uit het DMJOP zal gefaseerd gebeuren.

Te weten:

Fase 1, 2020-2030

- Maatschappelijk gemeentelijk vastgoed;
- Vastgoed voor eigen organisatie.

Fase 2, 2030-2040

- Commercieel gemeentelijk vastgoed.

Omdat de energieafspraken een looptijd hebben tot 2050, is er gekozen om gefaseerd de verduurzaming op te pakken.

Daarbij zal rekening gehouden worden of investeringen die hiervoor gedaan moeten worden voor Montfoort haalbaar en betaalbaar zijn. Volgens kostenkengetallen voor integrale verduurzaming uit de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed kan je uitgaan van een investeringsbedrag gemiddeld van € 595,- per m² bruto vloeroppervlakte. Bij monumenten komt hier nog een percentage van 100 bovenop.

Energielabel

Het gemeentelijk vastgoed zal bij een opleveringsmoment voorzien worden van een energielabel en dat zal zichtbaar opgehangen worden. Te denken valt aan sporthallen, kantoren, maar ook schoolgebouwen voordat deze overgedragen worden aan de scholen.

Bestaand gemeentelijk vastgoed zal, indien deze gebouwen niet vallen onder herontwikkeling, binnen 1 jaar voorzien worden van een energielabel.

Energielabels zijn 10 jaar geldig en zullen om de 10 jaar herijkt worden.

Maatschappelijk verantwoordelijk inkopen

Maatschappelijk verantwoordelijk inkopen is vastgesteld in het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Montfoort. Bij maatschappelijk verantwoordelijk inkopen speelt duurzaamheid, waaronder de begrippen Total Cost of Ownership (TCO), levensduurkosten, circulair inkopen, en verduurzaming van materiaalgebruik een belangrijke rol. Per concreet geval zal worden afgewogen of een TCO-benadering bij de betreffende inkoop aangewezen is. Zo'n benadering maakt financiële afwegingen mogelijk gedurende de levenscyclus van een product, werk of dienst en is bijvoorbeeld relevant bij *circulair inkopen* en

bouwen en bij de verduurzaming van materiaalgebruik. Hiertoe wordt niet alleen gelet op aanschafkosten, maar ook op beheers-, gebruiks- en onderhoudskosten, 'sloopkosten', afvoerkosten, (eventueel) hergebruik en dergelijke.

7 Onderhoud

Om het vastgoed in een goede staat van onderhoud en functioneel te houden is het wenselijk dat er uitgangspunten worden vastgelegd voor het onderhoudsniveau, het opstellen van meerjarige onderhoudsplannen en het omgaan met onderhouds- en aanpassingsverzoeken van huurders.

Uitgangspunten

Onderhoud:

- Alle gebouwen die geen monument zijn worden onderhouden op conditieniveau 3 (redelijk) van de NEN-2767;
- Voor deze gebouwen wordt minimaal een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld;
- Het MJOP wordt opgesteld op basis van de volgende voorwaarden:
 1. NEN-2767, conditieniveau 3;
 2. Doorkijk van 10 jaar;
 3. Actualisering iedere 4 jaar.
- Voor monumenten worden instandhoudingsplannen opgesteld. Deze worden iedere 6 jaar herzien en daarvoor wordt voor het verstrijken van het 6^e jaar, subsidie aangevraagd op grond van de Subsidieregeling instandhouding monumenten (S.I.M.);
- De instandhoudingsplannen worden verwerkt in het MJOP, omdat niet alle elementen subsidiabel zijn;
- Na de actualisering worden het MJOP en de instandhoudingsplannen financieel vertaald naar de begroting;
- Restauraties van monumenten vallen niet onder de normale onderhoudscycli en hiervoor is geen voorziening ingericht. Restauraties komen vroegtijdig in beeld via de instandhoudingsplannen en de kosten worden van tevoren in de begroting opgenomen;
- Nieuwe gebouwen (aangekocht of nieuwbouw) worden altijd voorzien van een DMJOP of instandhoudingsplan;
- Percelen waarop een recht van opstal, dan wel een erfpachtrecht, of huur- of pachtovereenkomst is aangegaan, worden onderhouden door de opstalhouder dan wel erfpachter, huurder of pachter. Hierover worden aparte concrete afspraken gemaakt in de betreffende overeenkomst, maar minimaal onderhoudsniveau c volgens het kennisplatform CROW KOR 2018.

Onderhouds- en aanpassingsverzoeken huurders:

- Voor extra onderhoud of aanpassingen aan het gebouw moet altijd schriftelijke toestemming worden gevraagd aan de gemeente als verhuurder;
- De grondhouding bij dit soort verzoeken is 'ja, mits het niet de functionaliteit van het gebouw aantast op korte en lange termijn';
- Medewerking aan een verzoek kan op één van de volgende manieren:
 1. De gemeente bepaalt, investeert en de investering wordt verdisconteerd in een opslag op de huurprijs;
 2. De huurder investeert, de gemeente bepaalt mee en de gemeente betaalt de restwaarde van de investering van de huurder bij het opzeggen van de huur volgens een van tevoren afgesproken methode;
 3. De huurder investeert, de gemeente bepaalt niet mee en de huurder moet het pand bij het opzeggen van de huur opleveren in oorspronkelijk staat of als dit vanuit de gemeente wenselijk is de aanpassingen om niet overdragen aan de gemeente.

Aanvulling tijdelijk en/of strategisch vastgoed

Voor vastgoed dat tijdelijk in eigendom is en/of op termijn binnen 2 jaar gesloopt wordt dan wel voor herontwikkeling in aanmerking komt, gelden bovenstaande onderhoudsuitgangspunten niet. Er wordt voor deze gebouwen geen MJOP opgesteld en gebouwen worden wind- en waterdicht gehouden. Op basis hiervan wordt wel bij het herzien van het MJOP voor deze panden, budget beschikbaar gesteld om het pand wind- en waterdicht en functioneel te houden.

De gemeente investeert niet of minimaal in extra onderhoud of aanpassingen van panden in deze categorie. Als dit door de gebruiker wel gewenst is, zal dit alleen kunnen via de laatste beschreven methode hiervoor: de huurder investeert, de gemeente bepaalt niet mee en de huurder moet het pand bij het opzeggen van de huur opleveren in oorspronkelijk staat of als dit vanuit de gemeente wenselijk is de aanpassingen om niet overdragen aan de gemeente.

Toelichting

Door voor alle panden dezelfde uitgangspunten te hanteren kunnen er efficiëntievoordelen in onderhoud worden behaald en kan het verstrekken van opdrachten makkelijker en sneller plaatsvinden.

Voor de Nen-norm is gekozen omdat dit een objectief meetbaar onderhoudskader biedt, dat in Nederland breed wordt gehanteerd. Deze norm kent verschillende conditieniveaus:

Conditieniveaus van een gebouw volgens NEN 2767

Conditieniveau 1	Uitstekend. Nieuwbouwkwaliteit. Geen of zeer beperkte veroudering
Conditieniveau 2	Goed. Beginnende veroudering. Materiaalaantasting komt incidenteel voor
Conditieniveau 3	Redelijk. Verouderingsproces is plaatselijk op gang gekomen en er zijn incidentele gebreken. Technisch voldoet het bouwdeel nog
Conditieniveau 4	Matig. Het verouderingsproces heeft het bouw- of installatiedeel regelmatig in zijn greep. Gebreken komen regelmatig voor; gebreken veroorzaken af en toe storingen doordat een bouwdeel technisch niet voldoet
Conditieniveau 5	Slecht. Het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden. De gebreken komen zo vaak voor dat vervangen goedkoper is dan repareren. De functionaliteit van het bouwdeel komt regelmatig in gevaar
Conditieniveau 6	Zeer slecht. Maximaal gebrekenbeeld. Het bouwdeel is zeer slecht. Er treden voortdurend storingen op

Conditieniveau 3 is een 'redelijk' onderhoudsniveau. Veroudering van het gebouw mag plaatsvinden zonder dat dit tot grote technische gebreken leidt. Dit weerspiegelt qua onderhoud grotendeels de huidige praktijk en die van de afgelopen jaren. Voor monumentale waarde aan kan tasten. Instandhoudingsplannen zijn specifiek bedoeld om een doorkijk te geven in het benodigde onderhoud voor monumenten.

Verantwoording van het onderhoud bij beheerorganisatie

Het onderhoud:

Wanneer het beheer is ondergebracht bij een beheerorganisatie dan wil de gemeente na kunnen gaan of de kwaliteit van het uitgevoerde onderhoud overeenkomt met wat is afgesproken. Om die reden vraagt de gemeente de beheerorganisatie jaarlijks de volgende informatie te verstrekken:

- Terugblik: Het uitgevoerde onderhoud in het afgelopen jaar (dus de onderhoudswerkzaamheden die zijn uitgevoerd);
- Vooruitblik: Jaarlijkse onderhoudsplanning. Hoe de beheerorganisatie de kwaliteit van het object tot en met einde van de looptijd van het contract in de afgestemde kwalitatieve staat wil houden;
- Keuringsrapporten: ter beoordeling van de kwaliteit van het object volgens vastgestelde normen en wetgeving.

De financiële situatie:

De gemeente kan jaarlijks een bijdrage (exploitatiesubsidie) voor het onderhoud en beheer van het object verstrekken aan een beheerorganisatie. Omdat de gemeente verantwoording af moet leggen aan de raad over de getrouwheid en rechtmatigheid van de besteding van de ter beschikking gestelde budgetten, heeft de gemeente ook informatie van de beheerorganisatie nodig ten aanzien van de besteding van de ter beschikking gestelde subsidie. De beheerorganisatie kan dit enerzijds doen door het overleggen van een accountantsverklaring waarin het getrouwe beeld en de rechtmatigheid is vastgesteld. Anderzijds kan de beheerorganisatie dit doen door het direct afleggen van verantwoording aan de gemeente.

Voor deze directe financiële verantwoording vraagt de gemeente om de volgende stukken op te leveren:

- Staat van baten en lasten (inclusief tekstuele toelichting en duiding van eventuele bijzonderheden);
- Balans (inclusief tekstuele toelichting en eventuele duiding van bijzonderheden);
- Ter controle kan de gemeente inhoudelijke vragen stellen naar aanleiding van de aangeleverde inhoudelijke verantwoording. Tevens kan de gemeente (steekproefsgewijs) om een onderbouwing van getoonde financiële posten vragen. De beheerorganisatie wordt gevraagd om de onderliggende stukken (bijvoorbeeld facturen en betaalbewijzen) te bewaren voor deze mogelijke controle.

8 Beheer

Elk gebouw en perceel moet beheerd worden. Wie wat doet en op welke manier kan variëren. In dit hoofdstuk wordt daar een aantal uitgangspunten voor geschetst bij zelfbeheer door maatschappelijke organisaties.

Uitgangspunten

Algemeen:

- Dagelijks onderhoud en beheer ligt bij de huurder en beheerder/beheerorganisatie;
- Planmatig- en vervangingsonderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente;
- Kosten voor levering van energie en water (beheerlasten) zijn de verantwoordelijkheid van de huurder;
- Onderverhuur mag alleen in overeenstemming met de bestemming en met schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Zelfbeheer:

1. Er is een positieve grondhouding ten aanzien van zelfbeheer;

2. Bij zelfbeheer gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- Zelfbeheer mag de uitvoering van het gemeentelijk (inkoop- en aanbestedings-) beleid en doelstellingen niet in de weg staan;
 - Het bestuur van de beheerorganisatie moet terzake kundig zijn;
 - Het moet een rechtspersoon zijn;
 - Er worden duidelijke afspraken gemaakt welke vergoedingen er verstrekt worden om het zelfbeheer zelfstandig te kunnen uitvoeren;
 - De beheerorganisatie bestaat uit vrijwilligers. Eventuele financiële afspraken (bijvoorbeeld vrijwilligersvergoedingen) worden afgestemd met de eigenaar;
 - Het mag financieel geen nadeel opleveren voor de gemeente en voldoen aan de treasurywet 2021 en de financiële verordening van Montfoort;
 - Er wordt met de beheerorganisatie een proefperiode van 2 jaar aangegaan waarna een evaluatie plaatsvindt. De overeenkomst kan daarna met een nader bepalen termijn, verlengd worden;
 - Het zelfbeheer wordt vastgelegd in een overeenkomst voorzien van een plattegrond van het te beheren en onderhouden gebouw of perceel met een demarcatielijst;
 - Een beheerorganisatie kan huurovereenkomsten aangaan volgens hoofdstuk 3 en in overleg met en medeondertekend door de gemeente, maar deze huurovereenkomsten mogen niet langer aangegaan worden dan de overeenkomst tussen beheerorganisatie en gemeente.
- a. Afhankelijk van de situatie kunnen bovengenoemde voorwaarden aangevuld worden met specifieke voorwaarden.

Berekening exploitatiesubsidie bij vastgoedobject met een beheerorganisatie:

Wanneer een beheerorganisatie het zelfbeheer uitvoert, dan zullen de volgende afspraken gemaakt worden:

- Het vastgoedobject is minimaal kostendekkend;
- Er wordt een MJOP voor 40 jaar vastgesteld, inclusief jaarlijkse indexatie, waarin al het onderhoud, zowel dagelijks als planmatig en vervangingsonderhoud, meegenomen wordt. Mocht het vastgoedobject verduurzaamd zijn dan wordt er een DMJOP opgesteld;
- Aan de hand van het (D)MJOP wordt een demarcatielijst gemaakt waarin aangegeven wordt wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud;
- Het onderhoud dat ten laste komt van de beheerorganisatie (financieel evenredig per jaar), de nutskosten (jaarlijkse beheerlasten), belastingen niet eigenaarsdeel (deel jaarlijkse zakelijke lasten) en noodzakelijke verzekeringen voor de beheerorganisatie (geen opstal- en inboedelverzekering), zal totaal jaarlijks als exploitatiesubsidie verstrekt worden;
- Die subsidie wordt jaarlijks aangevraagd en verantwoord (zie hoofdstuk 7);
- Het onderhoud kan uitgevoerd worden door vrijwilligers dan wel derden (o.a. commerciële partijen) mits dit het gemeentelijk (inkoop- en aanbestedings-) beleid en doelstellingen niet in de weg staat. De reden is dat in verband met wet- en regelgeving een vrijwilliger niet alle handelingen mag en kan doen aan onderdelen van het object;
- Het planmatig- en vervangingsonderhoud dat de verantwoordelijkheid is van de verhuurder/eigenaar, kan uitgevoerd worden door de beheerorganisatie, mits dit het gemeentelijk (inkoop- en aanbestedings-) beleid en doelstellingen niet in de weg staat. Dit wordt specifiek vastgesteld in de beheerovereenkomst. Dit onderhoud zal financieel evenredig per jaar, vermeerderd worden op de exploitatiesubsidie. Het gaat hier om het onderhoud dat in het MJOP gepland staat in de periode dat de beheerovereenkomst van kracht is en zal gebruikt worden om zichzelf als beheerorganisatie te verbeteren, professionaliseren en te ontwikkelen of de beheerorganisatie kan dit gebruiken in het verbeteren of professionaliseren van het object. De beheerorganisatie neemt dit mee in haar verantwoording (zie pagina 13 onder terugblik en vooruitblik);
- Huuropbrengsten worden jaarlijks afgerekend met de gemeente. De beheerorganisatie ontvangt 1% van de huuropbrengst om zichzelf te verbeteren, te professionaliseren en te ontwikkelen of kan dit gebruiken in het verbeteren of professionaliseren van het vastgoed. De beheerorganisatie neemt dit mee in haar verantwoording (zie pagina 13 onder terugblik en vooruitblik).

Berekening exploitatiesubsidie bij vastgoedobject bij één huurder:

- Het vastgoed object is minimaal kostendekkend;
- Er wordt een MJOP voor 40 jaar vastgesteld, inclusief jaarlijkse indexatie, waarin planmatig en vervangingsonderhoud, meegenomen wordt. Mocht het vastgoedobject verduurzaamd zijn dan wordt er een DMJOP opgesteld;
- Voor het onderhoud, beheer- en zakelijke lasten dat in de huurovereenkomst de verantwoordelijkheid is van huurder, wordt geen subsidie of vergoeding verstrekt;
- Het planmatig- en vervangingsonderhoud dat de verantwoording is van de verhuurder/eigenaar, kan uitgevoerd worden door huurder, mits het gemeentelijk (inkoop- en aanbestedings-) beleid en doelstellingen niet in de weg staat. Dit wordt specifiek vastgesteld in de huurovereenkomst. Dit onderhoud zal financieel evenredig per jaar, verminderd worden op de kostendekkende huur. Het gaat hier om het onderhoud dat in het MJOP gepland staat in de periode dat de huurovereenkomst van kracht is;

- Mocht bij het omzetten naar een kostendekkende huur, de huurder eerdere kosten hebben gemaakt die eigenlijk ten laste zouden moeten komen van de eigenaar, te weten planmatig- en vervangingsonderhoud en nog op de balans staan van de huurder, dan zal dit in overleg tussen huurder en verhuurder verrekend worden met de kostendekkende huur;
- Wanneer onderverhuur mogelijk is kan de huurder een huurovereenkomsten aangaan met de onderhuurder volgens hoofdstuk 3 en in overleg met en medeondertekend door de gemeente, maar deze overeenkomst mag niet langer aangegaan worden dan de overeenkomst tussen huurder en gemeente. Een derde deel van de huursom van de onderhuurder zal dan in mindering worden gebracht op de kostendekkende huur van de huurder.

Aanvulling tijdelijk en/of strategisch vastgoed

Vastgoed dat tijdelijk in eigendom is en/of op termijn binnen 2 jaar gesloopt wordt, dan wel voor herontwikkeling in aanmerking komt, kan in beheer gegeven worden aan een leegstandsbeheerder. De algemene uitgangspunten zijn van toepassing. Van zelfbeheer is geen sprake omdat dit de strategische inzetbaarheid van het pand aantast, tenzij het anders is bepaald.

Toelichting

De achterliggende gedachte is dat de gemeente zo min mogelijk inmenging wil hebben met het dagelijks beheer van panden waar de gemeente geen gebruiker van is. De exploitatie en het beheer van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. Er is daarom een positieve grondhouding ten aanzien van zelfbeheer, mits dit onder, voor beide partijen, goede voorwaarden en omstandigheden ingeregeld kan worden (zie ook hoofdstuk 7 Onderhoud, onder Verantwoording van het onderhoud bij beheerorganisatie).

Bijlagen

1 Begrippenlijst

Canon: Een geldbedrag dat de erfpachter betaalt.

Commercieel bebouwd/monument: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente, een rijksmonumenten status heeft en waarin een commerciële organisatie zit.

Commercieel bebouwd: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente waarin een commerciële organisatie zit.

Commercieel onbebouwd: Grond die in eigendom is van de gemeente en waarop een commerciële organisatie zit.

CO₂-arm: Er vindt geen CO₂ uitstoot meer plaats.

Dagelijks onderhoud: Onderhoud dat uitgevoerd wordt, maar niet specifiek is omschreven in een onderhoudsplan. Dagelijks onderhoud is hetzelfde als niet-planmatig onderhoud.

Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan DMJOP: Hierin zijn duurzaamheid maatregelen, het (planmatig) onderhoud, en vervangingsonderhoud omschreven.

(Economisch) claimrecht: Het recht dat een gebouw of perceel van een bijzonder schoolbestuur zonder vergoedingsplicht aan zich kan laten overdragen, op het moment dat dit gebouw of perceel aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken.

Energie label: Laat zien hoe energiezuinig een gebouw is.

Energie neutraal: Er wordt net zoveel energie opgewekt als gebruikt.

Exploitatiesubsidie: De aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt, met het oog om de exploitatie dekkend te krijgen, anders dan betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde diensten of goederen.

Gebruiksovereenkomst: Een overeenkomst tussen een gebruiker en de eigenaar waarin staat dat de gebruiker het recht heeft om het gebouw of stuk grond te gebruiken.

Huurovereenkomst: Een overeenkomst waarbij de ene partij (verhuurder) zich verplicht om aan een andere partij (huurder) een pand of stuk grond in gebruik te geven, terwijl de huurder verplicht is tot het doen van een tegenprestatie (huur).

Kapitaallasten: Zijn de rente- en afschrijvingskosten van investeringen van het gebouw en de grond.

Kostendekkende huur: De minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten.

Maatschappelijk bebouwd: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente waarin een maatschappelijke organisatie zit.

Maatschappelijk bebouwd/commercieel: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente waarin een maatschappelijk organisatie zit maar wel met een winstoogmerk.

Maatschappelijk bebouwd/kazernes: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente waarin de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) gehuisvest is.

Maatschappelijk bebouwd/sport: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente waarin sport wordt beoefend.

Maatschappelijk bebouwd/monument: Bebouwing die in eigendom is van de gemeente die een rijksmonumenten status heeft.

Maatschappelijk bebouwd/begraafplaats: bebouwing die in eigendom is van de gemeente die zich bevinden op een begraafplaats.

Maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen: Grond die in eigendom is van de gemeente waarop sport wordt beoefend.

Maatschappelijk onbebouwd: Grond die in eigendom is van de gemeente waarop een maatschappelijke organisatie zit.

Maatschappelijk onbebouwd/masten: Grond die in eigendom is van de gemeente waarop een zendmast is geplaatst.

Marktconforme huur: Berekende huur gebaseerd op vraag en aanbod in de markt, onderbouwd met een taxatie.

Meerjaren Onderhoudsplan MJOP: Hierin is het (planmatig) onderhoud en vervangingsonderhoud omschreven.

NEN 2767: Is een norm om de technische kwaliteit van diverse bouw- en installatiedelen van een gebouw op een objectieve en eenduidige manier te bepalen en wordt gebruikt voor conditiemetingen.

Opstalhouder: degene die het recht van opstal heeft.

Pacht: Is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie.

Planmatig onderhoud: Onderhoud dat uitgevoerd wordt of gaat worden zoals specifiek omschreven in een onderhoudsplan.

Recht van Erfpacht: Een zakelijk recht, vastgesteld in een erfpachtovereenkomst, dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een andere te gebruiken.

Recht van opstal: Het recht, vastgesteld in een opstalovereenkomst, om in, op of boven een onroerende zaak (bijvoorbeeld stuk grond) van iemand anders gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben.

Restitutie: Een geldbedrag dat betaald wordt bij een recht van opstal.

Toegankelijkheidssector: Een voor personen met een functiebeperking zelfstandig bruikbaar en toegankelijk gedeelte van een gebouw.

Vastgoed: Grond en gebouwen waarbij een overeenkomst is aangegaan. Hieronder valt geen snippergroen.

Verpachter: Eigenaar van agrarische grond.

Vervangingsonderhoud: Zie planmatig onderhoud.

Wet markt en overheid: Het tegengaan van concurrentievervalsing.

Zelfbeheer: Het zelf beheren en onderhouden van een gebouw of stuk grond.

2 Lijst van vastgoedobjecten

Maatschappelijk

Maatschappelijk bebouwd/verenigingen en stichtingen

Scouting	Montfoort	IJsselplein 2 a
Muziekvereniging Ons Genoegen	Montfoort	Pastoor Spaanplein 3
Muziekvereniging Ons Genoegen/leegstand	Montfoort	Pastoor Spaanplein 5
Muziekvereniging Ons Genoegen/KPJ	Montfoort	Pastoor Spaanplein 5a
Muziekvereniging Ons Genoegen/Scouting	Montfoort	Pastoor Spaanplein 7
Muziekvereniging Sint Carolus	Montfoort	Pastoor Spaanplein 9
De Brede Vaart/SBML (deel cultuurhuis)	Linschoten	Laan van Rapijnen 36
De Brede Vaart/Vereniging Oud Linschoten (VOL)	Linschoten	Laan van Rapijnen 36a
Huis van Montfoort/Stichting Oud Montfoort (SOM)	Montfoort	Kasteelplein 5

Maatschappelijk bebouwd/ketenpartners

SWOM(Doe Mee Huis)/Huis van ervaring	Montfoort	Kasteelplein 7
De Brede Vaart/GGDrU	Linschoten	Laan van Rapijnen 32
De Brede Vaart/SWOM	Linschoten	Laan van Rapijnen 34
Huis van Montfoort/Jeugdteam	Montfoort	Kasteelplein 5
Huis van Montfoort/Careyn	Montfoort	Kasteelplein 5
Huis van Montfoort/Politie	Montfoort	Kasteelplein 5
Huis van Montfoort/Vluchtelingenwerk	Montfoort	Kasteelplein 5
Huis van Montfoort/GGDrU	Montfoort	Kasteelplein 5
Huis van Montfoort/SWOM	Montfoort	Kasteelplein 5

Maatschappelijk bebouwd/commercieel

De Brede Vaart/KOKO BSO	Linschoten	Laan van Rapijnen 40
De Brede Vaart/KOKO Kiekeboe	Linschoten	Laan van Rapijnen 30
De Brede Vaart/KOKO BSO	Montfoort	Bovenkerkweg 78
Voormalige Hoflandschool/KMN Kind & Co/Leegstand	Montfoort	Bovenkerkweg 74
De Brede Vaart/KMN Kind & Co	Linschoten	Laan van Rapijnen 28

Maatschappelijk bebouwd/kazernes

Brandweerkazerne Linschoten	Linschoten	Van Rietlaan 11
Brandweerkazerne Montfoort	Montfoort	Anne Franklaan 16

Maatschappelijk bebouwd/sport

Sporthal Hofland/SBML	Montfoort	Bovenkerkweg 80
-----------------------	-----------	-----------------

Sport en zalencentrum De Vaart/SBML	Linschoten	Jacob Barneveldstraat 24
Zwembad/Knoppenbad	Montfoort	Godfried van Rhenenlaan 55
<i>Maatschappelijk bebouwd/monument</i>		
Toren	Linschoten	Kerkplein 1
Zijtoren	Linschoten	Kerkplein 1
<i>Maatschappelijk bebouwd/begraafplaatsen</i>		
Begraafplaats De Stuivenberg	Montfoort	Bovenkerkweg 94
Algemene Begraafplaats	Montfoort	Julianalaan 5
Katholieke Begraafplaats	Montfoort	Lodewijkstraat 1a
<i>Maatschappelijk onbebouwd/sportpercelen</i>		
Hockey Club Montfoort ¹	Montfoort	Bovenkerkweg 14
Tennisvereniging Montfoort ¹	Montfoort	Bovenkerkweg 4
MSV (voorheen MSV '19) ¹	Montfoort	Bovenkerkweg 76
MSV (voorheen V.V. Montfoort) ¹	Montfoort	Bovenkerkweg 82
Hengelsportvereniging Montfoort	Montfoort	Grote Gracht
Watersportvereniging Montfoort	Montfoort	Julianalaan
Voetbal Vereniging Linschoten/SBSR ¹	Linschoten	De Beide Vlooswijkenlaan 45
Korfbalvereniging Linschoten/SBSR ¹	Linschoten	De Beide Vlooswijkenlaan 46
Tennisvereniging Linschoten ¹	Linschoten	Jacob Barneveldstraat 26
Honk- en softbalvereniging Green Hearts ¹	Linschoten	Nabij Oostwijk 22
Polssokvereniging ¹	Linschoten	Nabij Oostwijk 22a
<i>Maatschappelijk onbebouwd (gemeente eigenaar van de grond)</i>		
Montfoortse IJsclub	Montfoort	Bovenkerkweg 16a
Postduivenvereniging	Montfoort	Julianalaan 7a
Montfoorts Kunstenaars Collectief	Montfoort	Klaverpad 6
Het Wispelhuis	Montfoort	Nieuweweg 2
Manege	Montfoort	Willeskop 68a
Het Trefpunt	Linschoten	Jacob Barneveldstraat 17
Stichting Kinderboerderij Montfoort	Montfoort	Bovenkerkweg 16b
<i>Maatschappelijk onbebouwd/masten</i>		
WAS-mast	Montfoort	Bovenkerkweg 80
WAS-mast	Linschoten	Jacob Barneveldstraat 24
Zendmast C2000	Linschoten	Oostwijk 23
KPN	Linschoten	Oostwijk 23
Commercieel		
<i>Commercieel bebouwd/monument</i>		
Commanderij van Sint Jan	Montfoort	Hofstraat 5
Het Oude Stadhuis	Montfoort	Hoogstraat 36
Kasteel Montfoort	Montfoort	Kasteelplein 1
Woning	Montfoort	Kasteelplein 2
Leegstand/Pop-Up SWOM	Montfoort	Kasteelplein 4
<i>Commercieel bebouwd</i>		
Taxatiebureau	Montfoort	Kasteelplein 3
<i>Commercieel onbebouwd</i>		
Perceel	Montfoort	Aan Doeldijk
Parkeerplaats	Montfoort	Aan Mosterdmolenweg 4
Perceel	Montfoort	Doeldijk 7
Perceel	Montfoort	Nabij De Cope 1
Perceel	Linschoten	Dorpstraat 1
Eigen organisatie		
Gemeentewerf	Montfoort	IJsselveld 18a
Huis van Montfoort/Stadskantoor	Montfoort	Kasteelplein 5

¹ wordt meegenomen in het buitensportaccommodatie beleid.