

# Nota Vastgoedbeleid 2023



# Culemborg



# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Leeswijzer	4
<b>2.</b>	<b>Visie en Ambitie</b>	<b>5</b>
2.1	Visie: Gemeentelijk vastgoed om Culemborg sterker en beter te maken	5
2.2	Ambities en opgaven	5
2.2.1	Duurzaam vastgoed	5
2.2.2	Ouder wordende gebouwen	5
2.2.3	Financiën	6
<b>3.</b>	<b>Vastgoedportefeuille</b>	<b>6</b>
3.1	Vastgoed in eigendom	6
3.2	Huren van vastgoed	6
3.3	Gemeentelijke vastgoedportefeuille	7
3.4	Criteria voor aankoop of het bouwen van vastgoed	8
3.5	Verkoop of sloop van vastgoed	9
3.5.1	Herbestemmen	9
3.5.2	Afstoten	9
3.5.3	Sloop	10
<b>4.</b>	<b>Exploitatie</b>	<b>11</b>
4.1	Wet Markt en Overheid	11
4.2	Huurprijsbeleid	11
4.2.1	Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed	11
4.2.2	Subsidiëring huurder	11
4.2.3	Marktconforme huur bij incidentele commerciële verhuur	11
4.3	Verhuurbeleid	12
4.3.1	Contractpartij huurovereenkomst	12
4.3.2	Leegstand	12
<b>5.</b>	<b>Onderhouden, beheren en verbeteren</b>	<b>13</b>
5.1	Uitgangspunten vastgoed exploitatiebeleid	13
5.2	Onderhoudsniveau	13
5.3	Kwaliteitsverbetering	13
5.4	Wettelijke kaders vastgoed	13
5.5	Meerjaren onderhoudsplannen (MJOP) en regulier onderhoud	14
<b>6.</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>14</b>
6.1	Voorbeeldfunctie	14
6.2	Verduurzaming	14

6.3	Beperkingen van de portefeuille .....	14
6.4	Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) .....	14
6.5	Zwembad de Waterlinie.....	15
7.	Bijlagen .....	16
	Bijlage 1: Overzicht vastgoedportefeuille gemeente Culemborg .....	16

# 1. Inleiding

Met het vaststellen van het Accommodatiebeleid heeft de Gemeenteraad begin 2023 richting gegeven aan het Vastgoedbeleid van de gemeente Culemborg. Belangrijk uitgangspunt dat daarbij is vastgelegd:

*“Wij bezitten vastgoed als instrument om maatschappelijke- en publieke doelstellingen (op het gebied van cultuur, welzijn, zorg, economie, sport en eigen bedrijfsuitvoering) te behalen. Het bezit van gemeentelijk vastgoed is geen doel op zich, maar is enkel een instrument om maatschappelijke doelstellingen te faciliteren.”*

In de voorliggende nota Vastgoedbeleid gaat het over de werkwijze van Gemeente Culemborg ten aanzien van de inzet van het gemeentelijk vastgoed. Daarbij worden ambities en opgaven geformuleerd, plus kaders neergelegd voor het ontwikkelen, exploiteren, beheren en onderhouden van vastgoed. Tevens wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gemeente haar duurzaamheidsopgave vertaald.

Het gemeentelijk vastgoedbeleid wordt met deze beleidsnotitie geactualiseerd. Het doel daarbij is om enerzijds aan te sluiten bij de diverse ontwikkelingen en veranderende werkprocessen in de gemeentelijke organisatie. Anderzijds beoogd deze actualisatie in te spelen op een aantal opgaven waar de gemeente Culemborg voor staat en de ambities die daarbij zijn geformuleerd. Denk hierbij aan opgaven op het gebied van het sociaal domein, zorg, onderwijs, sport en cultuur.

## 1.1 Leeswijzer

Zoals hierboven geformuleerd is het Vastgoedbeleid deels een uitvloeisel van het Accommodatiebeleid. Het Accommodatiebeleid geeft richting aan de sturing omtrent de inzet van gemeentelijke- en privaat vastgoed ten behoeve van maatschappelijke opgaven.

Het Vastgoedbeleid geeft kaders over het ontwikkelen, beheren en onderhouden van gemeentelijke eigendom. Eigendom dat wordt ingezet op de wijze waarop binnen het Accommodatiebeleid kaders zijn geformuleerd.

In het verlengde van het Vastgoedbeleid wordt de financiële vertaling van een deel van de uitvoering van dit beleid vastgelegd in het Duurzaam Meer Jaren Onderhoudsplan (DMJOP). Specifiek met betrekking tot onderwijshuisvesting wordt de daarmee samenhangende investeringsplanning vastgelegd in een Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs (IHP). Beide uitvoeringsprogramma's worden separaat behandeld in een apart besluitvormingsproces.

Deze beleidsnotitie is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de visie en ambitie geformuleerd. Tevens worden daarbij de belangrijkste opgaven waar de gemeente ten aanzien van haar eigendom voor staat geformuleerd.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarbij komt aan de orde hoe deze portefeuille is opgebouwd, wat kaders zijn om vastgoed in eigendom te hebben en op welke wijze veranderingen in de portefeuille Culemborg worden aangestuurd.

Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de wijze waarop het gemeentelijke vastgoed wordt geëxploiteerd. Daarbij gaat het onder andere over kaders ten aanzien van verhuurbeleid en daarmee samenhangende tarieven.

Hoofdstuk 5 geeft kaders voor de wijze van beheer en onderhoud van het vastgoed. Tevens gaat het daarbij om de wijze waarop verbeteringen van het vastgoed worden aangestuurd. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 specifiek ingegaan op duurzaamheid. Daarbij wordt een link gelegd met het DMJOP.

## **2. Visie en Ambitie**

### **2.1 Visie: Gemeentelijk vastgoed om Culemborg sterker en beter te maken**

Gemeentelijk vastgoed is van waarde en in belangrijke mate bepalend voor het functioneren van de stad. Naast de economische- en gebruikswaarde die het gemeentelijk vastgoed vertegenwoordigt, is het ook een middel om de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van veiligheid, economie, vervoer, welzijn, sport, onderwijs en cultuur mede te realiseren. Dit is de beleidswaarde van het gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast heeft het gemeentelijk vastgoed een waarde voor de omgeving. Gemeentelijk vastgoed heeft bijgedragen aan de groei van de stad. Scholen, gymzalen, sporthallen, buurtcentra, bibliotheken en theaterzalen zijn gebouwd als belangrijke voorzieningen die bijdrage leveren aan de kwaliteit van de stad. Om de stad aantrekkelijk en leefbaar te houden zal blijvend geïnvesteerd moeten worden in (aantrekkelijke) voorzieningen.

### **2.2 Ambities en opgaven**

#### **2.2.1 Duurzaam vastgoed**

Nederland staat in nationaal- en internationaal verband voor de uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen fors terug te brengen. Nederland heeft het akkoord van Parijs ondertekend. De doelstellingen hiervan zijn vertaald in de Klimaatwet. Daartoe is ook een Klimaatakkoord gesloten tussen overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties. De doelstelling is om in 2050 de uitstoot van CO<sub>2</sub> met 95% gereduceerd te hebben ten opzichte van 1990. In 2030 moet hiervan 49% zijn gerealiseerd. Culemborg heeft zich op lokaal-, regionaal- en landelijk niveau gecommitteerd aan deze uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen terug te brengen en energieneutraal te worden. In 2040 zal de gebouwde omgeving en dus het gemeentelijk vastgoed volledig CO<sub>2</sub> arm moeten zijn.

Het streven naar een volledig energie neutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2040 is een langdurige-, complexe- en financieel omvangrijke opgave en gaat verder dan de tot nu toe genomen maatregelen. Om de duurzaamheidsambities te realiseren vraagt dit om te investeren in ons vastgoed. Een aantal van die maatregelen zal overigens in toenemende mate worden afgedwongen via wet- en regelgeving.

Om verdere verduurzamingsuitdaging vorm te geven hebben wij uitgangspunten benoemd (zie hoofdstuk 6) die de route markeren waarlangs wij verder willen verduurzamen.

#### **2.2.2 Ouder wordende gebouwen**

De gemeente Culemborg staat voor de uitdaging dat zij in steeds grotere mate te maken krijgt met een ouder wordend gebouwenbestand. Hoewel zeker niet elk gebouw na 40 jaar vervangen hoeft te worden, wordt de noodzaak om oudere gebouwen te renoveren en weer technisch en functioneel geschikt te maken voor verder gebruik steeds groter.

Het streven is om naast de noodzakelijke uitbreiding van de onderwijs- en bewegingsvoorzieningen ook de bestaande voorzieningenstructuur voor onderwijs- en bewegingsonderwijs gefaseerd te vernieuwen. Hierdoor zullen ook de oudere stadsdelen voorzien worden van passende-, eigentijdse- en toekomstgerichte onderwijsvoorzieningen. Dit streven zal worden meegenomen in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting (IHP).

De overige niet-onderwijsgebouwen zullen in kaart worden gebracht om een inschatting te maken van de vraag in hoeverre de voorzieningen wel of niet gehandhaafd moeten blijven. Daarnaast zal gekeken worden op welke manier deze niet-onderwijsgebouwen verder in stand moeten worden gehouden, bijvoorbeeld door middel van renovatie, levensduurverlening of vervangende nieuwbouw. Dit wordt verder toegelicht in het DMJOP in hoofdstuk 6.

### **2.2.3 Financiën**

Er ligt een stevige opgave om maatschappelijke opgaven kosten-efficiënt uit te voeren.

Dit leidt ertoe dat ook scherp moet worden gekeken of we onze vastgoedportefeuille efficiënter en doelmatiger kunnen beheren en exploiteren. Daarbij speelt dat we telkenmale kritisch moeten zijn wat de noodzaak is om vastgoed in eigendom te hebben en of er geen andere wegen zijn om de huisvestingsbehoefte die samenhangt met een bepaalde maatschappelijke opgave op andere wijze te faciliteren.

## **3. Vastgoedportefeuille**

### **3.1 Vastgoed in eigendom**

Vastgoed is een belangrijk instrument voor de gemeente Culemborg en cruciaal voor het functioneren van de stad. Culemborg heeft vastgoed in bezit, maar het in eigendom hebben is geen doel op zich.

Mede gelet op de financiële opgave zoals in paragraaf 2.3.3. geformuleerd, is het van belang om scherp te bieden in de noodzaak tot het in eigendom hebben van vastgoed. Wat zijn de noodzakelijke, dan wel strategische redenen om vastgoed in eigendom te hebben? We hanteren daarbij vier redenen, namelijk:

1. Het huisvesten van een wettelijke taak (zoals onderwijsgebouwen);
2. De cultureel historische waarde van het vastgoed zonder dat daar een exploitabel gebruik tegenover staat (zoals onze Binnenpoort);
3. Het strategische karakter van het eigendom met het oog op een toekomstige ontwikkeling of het beschikbaar hebben van een basale infrastructuur in de stad (zoals een basaal aantal wijk/ontmoetingscentra);
4. Het huisvesten van gemeentelijke organisatieonderdelen met een specifiek karakter (denk bijvoorbeeld aan de Raadszaal).

In alle overige gevallen zal er worden bekeken hoe de huisvestingsbehoefte behorend bij een bepaalde maatschappelijke opgave zo kosten efficiënt mogelijk kan worden ingevuld. Die afweging kan vervolgens leiden tot een eigendomspositie of het aangaan van een huurrelatie.

### **3.2 Huren van vastgoed**

Nieuwe huisvestingsbehoeften worden zo veel als mogelijk ingevuld binnen de bestaande vastgoedportefeuille. Hierbij wordt gekeken naar de beschikbaarheid en de geschiktheid van ons vastgoed. Tevens zal zoveel als mogelijk worden gestuurd op een optimale bezetting van ons bestaande eigendom. Multifunctioneel ruimtegebruik is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Blijkt een huisvestingsbehoefte niet direct te passen binnen ons bestaande eigendom, dan wordt onderzocht of het mogelijk is vastgoed met een aantal aanpassingen wel geschikt te maken. Is er geen of ongeschikt vastgoed binnen de eigen vastgoedportefeuille, dan wordt gekeken hoe de huisvestingsbehoefte door het huren van vastgoed kan worden ingevuld.

Bij het aangaan van een huurrelatie wordt nadrukkelijk gekeken naar geschiktheid, huurprijs en specifieke huurvoorwaarden. Daarbij hanteren we normen die we ook in acht nemen als ware wij het vastgoed zelf in eigendom zouden hebben. Denk daarbij aan de norm die we onszelf opleggen op het gebied van duurzaamheid.

### 3.3 Gemeentelijke vastgoedportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is kortweg in te delen in de volgende categorieën:

- **Onderwijsgebouw:** voor primair-, (voortgezet) speciaal- en voortgezet onderwijs, inclusief gym- en sportzalen en tijdelijke gebouwen voor onderwijshuisvesting (Bijvoorbeeld: Brede School West)
- **Welzijnslocaties:** Welzijnslocaties verwijzen naar specifieke locaties of faciliteiten die primair gericht zijn op het bevorderen van het welzijn en de kwaliteit van leven van de lokale gemeenschap. Deze locaties worden doorgaans gebruikt voor sociale activiteiten, educatieve doeleinden, gezondheids- en welzijnsdiensten, recreatie en andere maatschappelijke voorzieningen. (Bijvoorbeeld: De Salaamander)
- **Monumenten:** Monumenten verwijzen naar gebouwen, structuren, objecten of locaties die van historisch-, cultureel-, architectonisch- of artistiek belang zijn en daarom wettelijke bescherming genieten. (Bijvoorbeeld: Fransche School, Barbaratoren)
- **Sport en Verenigingsaccommodaties:** Verenigingsaccommodaties verwijzen naar faciliteiten, gebouwen of locaties die specifiek zijn bestemd voor het gebruik door verenigingen en gemeenschapsorganisaties. Deze accommodaties bieden ruimte voor activiteiten zoals vergaderingen, trainingen, sport, evenementen en andere vereniging gerelateerde functies. (Bijvoorbeeld: Corsoloods)
- **Gemeentelijke huisvesting:** Gemeentelijke huisvesting verwijst naar vastgoedobjecten en faciliteiten die eigendom zijn van de gemeente en worden gebruikt voor diverse gemeentelijke functies en diensten. Deze huisvesting kan onder andere betrekking hebben op kantoren, vergaderfaciliteiten, openbare gebouwen, culturele centra, sportcomplexen en andere gemeentelijke voorzieningen. (Bijvoorbeeld Stadskantoor en Triosingel).

De vastgoedportefeuille van de gemeente Culemborg wordt weergegeven in bijlage 1: omvang en samenstelling vastgoedportefeuille

De gemeente Culemborg heeft drieënnegentig (93) vastgoedobjecten in volledige eigendom. Dit zijn verschillende soorten vastgoed, van een urinoir tot aan het stadskantoor. Naast de door stenen opgebouwde objecten hebben wij ook twee sportparken, met elk meerdere sportvelden. De portefeuille waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt ten aanzien van het (groot) onderhoud omvat eenennegentig (91) objecten.

Onderwijsgebouwen hebben een speciaal karakter. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van scholen in het basis-, voortgezet- en speciaal onderwijs. De gemeente ontvangt hiervoor een financiering vanuit het Gemeentefonds. Na oprichting van de schoolgebouwen zijn de schoolbesturen verantwoordelijk voor het vastgoedkundig beheer. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) zal de wijze van investeren in onderwijshuisvestingsgebouwen worden toegelicht.

De Brede school is hierbij een uitzondering. Het bestuur heeft de juridische eigendom van het schoolgebouw. De overige instellingen, zoals commerciële partijen, die gehuisvest zijn binnen het schoolgebouw vallen onder de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Het totaal aantal objecten van gemeente Culemborg geeft de indruk dat de omvang van de portefeuille passend is voor de aard en omvang van de gemeente. Wel zijn er objecten met een bijzonder-, minder regulier karakter of ook wel een bestemming die vreemd is aan de gemeentelijke taakstelling. Voor de gemeente Culemborg kunt u denken aan Fort 't Spoel, het restaurant op de Haven en de Kiosk op 't Jacht.

De gemeente heeft niet alle gemeentelijke objecten in eigen beheer of onderhoud. De gemeente heeft het beheer en onderhoud van meerdere objecten overgedragen aan vrijwilligersorganisaties. Ook zijn er vastgoedobjecten waar wij op dit moment niet naar omkijken. In bijlage 1 is een totaalbeeld van het gemeentelijk vastgoed weergegeven. In deze bijlage is tevens opgenomen of er door gemeente Culemborg momenteel onderhoud uitgevoerd wordt aan gemeentelijke objecten.

Een aantal monumentale panden zijn op de vastgoedlijst als monumenten aangemerkt en aangeduid als 'erfgoed/historie'. Als de markt de monumenten niet opvangt behoudt de gemeente deze panden in eigendom. Deze monumenten hebben een rijke geschiedenis en zijn bepalend voor het imago en de identiteit van Culemborg. Het in eigendom hebben van deze panden vindt de gemeente belangrijk om maximaal te kunnen sturen op het (maatschappelijk) gebruik en het gewenste onderhoudsniveau.

Het bezit van deze panden heeft echter ook een keerzijde. De kosten voor beheer en onderhoud zijn over het algemeen hoog. Daarom wordt kritisch bekeken welke monumentale panden in eigendom worden behouden en welke kunnen worden verkocht indien er zich een kansrijke exploitatie aandient.

### **3.4 Criteria voor aankoop of het bouwen van vastgoed**

De afdelingen Grondzaken en Vastgoed zijn verantwoordelijk voor het aankopen en bouwen van vastgoed. Het initiatief voor het aankopen of bouwen van vastgoed ontstaat vanuit een opdracht door het college. De aanleiding ontstaat vanuit beleidsmatige noodzaak of behoefte.

In andere gevallen ontstaat de vraag vanuit een gewenste ruimtelijke ontwikkeling en vloeit de opdracht tot aankoop of bouw voort uit een project. Bij nieuwe ontwikkelingen of initiatieven waarbij geen directe noodzaak of zorgplicht is vanuit het gemeentelijk beleid wordt gekeken of er particuliere initiatieven c.q. marktpartijen zijn die invulling willen geven aan de behoefte.

Als deze partijen geen invulling kunnen of willen geven aan deze ontwikkeling, en de ontwikkeling wel past binnen de gemeentelijke doelstellingen, wordt de overweging gemaakt of de gemeente zelf of samen met een marktpartij de ontwikkeling op zich zal nemen.

We stellen ons daarbij wel eerst de volgende vragen:

- Waarom doen we het?
- Welk maatschappelijk doel wordt beoogd te bereiken?
- Hoe draagt de ontwikkeling bij aan de duurzaamheidsambitie?
- Betreft het wel een activiteit voor de gemeente?
- Kan van anderen iets verwacht worden en moeten we die dan ook niet actief uitnodigen?

Als we onze bovengenoemde principes wat verder concretiseren naar het Vastgoedbeleid dan is het afwegingskader als volgt:

- Draagt aankoop of bouw bij aan een gemeentelijk beleidsdoel?;
- Wil de markt de ruimtelijke ontwikkeling doen?;
- Kan de markt de ruimtelijke ontwikkeling zelf doen terwijl de gemeentelijke doelstellingen toch gewaarborgd worden?;
- Als de markt het wil doen, worden de risico's dan ook door de markt gedragen?
- Past de ontwikkeling binnen de financiële randvoorwaarden?
- Wordt voldoende invulling gegeven aan onze duurzaamheidsambitie?



Bij aankoop van vastgoed is er altijd een taxatie om de marktwaarde van het object te bepalen. Met een college- en raadsvoorstel wordt krediet aangevraagd voor de bouw of koop van een pand en de bijbehorende structurele exploitatielasten. Deze verantwoordelijkheid ligt bij afdeling of het programma die de huisvestingsaanvraag doet.

Uiteindelijk zal het college moeten beslissen over het al dan niet beschikbaar stellen van de benodigde financiën voor de bouw of koop van een object. Bij investeringen met een waarde van meer dan € 500.000,- moet de raad de mogelijkheid worden geboden om wensen en bedenkingen aan te geven. Hierbij vormen de bijbehorende exploitatielasten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming. De koop van een pand is vaak onderdeel van een groter project waar in zijn geheel over wordt besloten.

### **3.5 Verkoop of sloop van vastgoed**

Wanneer het hergebruiken van het vastgoed niet meer aan de orde is bestaan de volgende mogelijkheden, namelijk:

- herbestemmen;
- afstoten;
- slopen.

#### **3.5.1 Herbestemmen**

Vastgoed kan leeg komen te staan door vertrek van de huurder of doordat de bestemming vervalt als gevolg van bestuurlijke besluitvorming. De afdeling vastgoed overlegt dan met de verschillende gemeentelijke afdelingen of er vanuit een maatschappelijk belang nog aanleiding bestaat voor het aanhouden van het betreffende pand. Met andere woorden: ondersteunt het betreffende pand nog het huidige beleidsdoel of is er mogelijk sprake van herbestemmen van het pand in verband met ontwikkelingen in de stad? Ook als er geen beleidsdoel is kan worden besloten om het vastgoed aan te houden. Redenen hiervoor kunnen zijn de strategische ligging of de verwachting dat in de verdere toekomst het vastgoed nog van pas kan komen.

In dat geval blijft het pand in de vastgoedportefeuille en wordt er gezocht naar mogelijkheden voor een tijdelijke invulling. Jaarlijks wordt de actuele stand van de vastgoedportefeuille opgemaakt. Daarin wordt ook een actualisatie gemaakt van het te behouden en af te stoten vastgoed.

#### **3.5.2 Afstoten**

Vastgoedobjecten die niet de beoogde beleidsdoelen dienen en waarover het college heeft besloten er geen bestemming meer aan toe te kennen, kunnen worden afgestoten. Voordat het afstoten plaatsvindt wordt gekeken of het vastgoed ontwikkelkansen biedt en of de marktomstandigheden het afstoten toelaten.

Naast bovengenoemde afweging wordt ook getoetst aan nagenoeg dezelfde kaders als bij het aankopen van vastgoed, namelijk:

- Wil de markt, nadat afstoting heeft plaatsgevonden, de ruimtelijke ontwikkeling doen?
- Kan de markt de ruimtelijke ontwikkeling zelf doen, terwijl de gemeentelijke doelstellingen toch gewaarborgd worden?
- Als de markt het wil doen, worden de risico's dan ook door de markt gedragen?
- Past de ontwikkeling binnen de financiële randvoorwaarden?
- Wordt voldoende invulling gegeven aan onze duurzaamheidsambitie?

### **3.5.2.1 Taxatie & procedure**

Verkoop van vastgoed aan derden geschiedt tegen een marktconforme waarde. Door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur wordt een taxatie verricht om de marktwaarde van het object te bepalen. Verkoop gaat volgens een transparante- en openbare procedure. Het object wordt na een inhoudelijke en procedurele voorbereiding breed op de markt gezet. De procedure en de selectiecriteria worden expliciet vermeld. Gedurende het doorlopen van de procedure worden de spelregels niet meer veranderd.

### **3.5.2.2 Regelgeving**

Bij het verkopen van vastgoed wordt altijd bestaande wet- en regelgeving gehanteerd. Hierbij wordt onder andere aangesloten bij Europese regelgeving in het kader van staatssteun wat ook van toepassing is op de verkoop van vastgoed. Het besluiten tot verkoop van vastgoed is op grond van de Gemeentewet een verantwoordelijkheid van het college.

De verkoopprocedure wordt door het college vastgesteld in een verkoopprotocol en ter informatie aan de raad gestuurd. De uitvoering voor het verkopen van gemeentelijk vastgoed ligt bij de afdeling Vastgoed.

Wanneer sprake is van verkoop van vastgoed met een politieke gevoeligheid of grote financiële impact geldt een actieve informatieplicht van het college naar de gemeenteraad. Dit kan ook het geval zijn wanneer bij verkooptrajecten sprake is van een herontwikkeling met een bestemmingswijziging.

### **3.5.3 Sloop**

Bij sloop van het vastgoedobject wordt in de begroting een budget beschikbaar gesteld voor de sloopkosten en wordt een voorziening getroffen voor het afboeken van de resterende boekwaarde.

Indien er geen directe herbestemming of hergebruik is voor de grond, wordt de grond 'openbaar gebied' en overgedragen aan de afdeling Beheer. Voor zowel het verkrijgen van een budget voor de sloopkosten als het treffen van een voorziening voor boekwaarde en exploitatielasten is een besluit door het college vereist.

## 4. Exploitatie

Het uitgangspunt van het Vastgoedbeleid is dat de gemeente voor het maatschappelijk vastgoed een kostprijs dekkende huur in rekening brengt. Eventuele subsidie op deze huur wordt vanuit de beleidsteams bekostigd en gebudgetteerd. Voor het commercieel vastgoed brengt de gemeente een marktconforme huur in rekening. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten nader toegelicht alsmede het verhuurbeleid.

### 4.1 Wet Markt en Overheid

Op 1 juli 2014 is de Wet Markt en Overheid (Wet MO) in werking getreden. De Wet MO bevat gedragsregels voor overheden om concurrentievervalsing te voorkomen tussen overheden en bedrijven voor het verrichten van economische activiteiten. Eén van de gedragsregels is de integrale kostendoorrekening. Desgevraagd moet een overheid kunnen aantonen dat (minimaal) de kosten integraal zijn doorberekend. Op basis van de genoemde gedragsregel is de gemeente gehouden aan het (tenminste) kostprijsdekkend verhuren van het vastgoed.

### 4.2 Huurprijsbeleid

Het algemene uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is:

- Scheiding tussen huur en subsidie (transparantie);
- Een kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed;
- Commerciële verhuur alleen bij uitzondering en expliciete afweging → voorbeeld in nieuwe situaties geen verhuur meer aan kinderopvang

#### 4.2.1 Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed

De kostprijsdekkende huur voor maatschappelijk vastgoed is de minimaal benodigde opbrengst ter dekking van de eigenaarslasten van het vastgoed.

De eigenaarslasten bestaan uit:

- Kapitaallasten;
- Onderhoudslasten;
- Heffingen en belastingen;
- Opstalverzekering;
- Kosten beheer en administratie.

#### 4.2.2 Subsidiëring huurder

Indien de maatschappelijke huurder niet in staat is om de kostendekkende huur te betalen kan worden overgegaan tot subsidiëring van de huurder, mits dit in overeenstemming is met de vastgestelde maatschappelijke doelstellingen. Het desbetreffende beleidsteam fungeert als adviseur van het college inzake subsidieaanvragen waardoor impliciete subsidiëring via lagere huurprijzen wordt vermeden en transparantie wordt gewaarborgd.

#### 4.2.3 Marktconforme huur bij incidentele commerciële verhuur

Het toepassen van een kostendekkend huursysteem in geval van incidentele commerciële verhuur is onpraktisch. Als de kostendekkende huur hoger is dan de markthuurlen kan dit leiden tot leegstand van het vastgoed. Als de kostendekkende huur lager is dan de markthuurlen kan sprake zijn van oneerlijke concurrentie en ongeoorloofde staatssteun. De markthuurlen is gebaseerd op de huur die in de markt kan worden behaald en wordt bepaald door factoren zoals locatie, huurcontract en andere marktomstandigheden.

De gemeente maakt gebruik van een externe makelaar/taxateur om de markthuur vast te stellen en houdt rekening met risico's zoals leegstand. Bij commercieel- en ander vastgoed hanteert de gemeente marktconforme huurprijzen en gedraagt zich als marktpartij. Dit gebeurt in overeenstemming met de regels voor eerlijke concurrentie en de voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Zoals aangegeven in de uitgangspunten, zal de gemeente slechts in uitzonderlijke gevallen haar vastgoed openstellen voor commerciële verhuur.

### **4.3 Verhuurbeleid**

Nieuwe huurcontracten zijn gebaseerd op en sluiten aan bij de standaard huurmodellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de in het huurcontract opgenomen bepalingen. Uitgangspunt is het zo snel mogelijk doorverhuren bij leegstand.

Eén tarief per soort te verhuren ruimte. Hiermee wordt er gestreefd naar geoptimaliseerd gebruik.

#### **4.3.1 Contractpartij huurovereenkomst**

De gemeente geeft de voorkeur aan langdurige overeenkomsten met huurders en/of exploitanten. Op deze manier wenst de gemeente direct contact te hebben met de eindgebruiker en extra faciliteiten te bieden. Het gebruik van een exploitant zorgt voor flexibiliteit in huurperiodes en optimalisatie van de bezettingsgraad van het gebouw. De gemeente wil prestatieafspraken vastleggen met huurders/exploitanten voor maatschappelijk vastgoed en regelmatig de bezettingsgraad evalueren om te sturen op gebruik, bezettingsgraad en prestaties.

#### **4.3.2 Leegstand**

Het kan voorkomen dat een huurcontract niet verlengd wordt of dat een huurder niet langer in staat is om te betalen vanwege faillissement of andere redenen. Daarnaast kan de functie van een pand veranderen door bestuurlijke besluiten, wat kan leiden tot het zoeken van een nieuwe huurder of het niet meer rendabel kunnen exploiteren van het pand. Bij leegstand worden leegstandskosten en gederfde huurinkomsten op een bepaalde manier gedekt, bijvoorbeeld door tijdelijke verhuur of leegstandbeheer totdat er een nieuwe invulling gevonden is. De gemeente richt haar contracten zo in dat zij kan sturen op gebruik, bezettingsgraad en prestaties.

## 5. Onderhouden, beheren en verbeteren

### 5.1 Uitgangspunten vastgoed exploitatiebeleid

De gemeente zorgt primair voor een langjarige-, kostendekkende- en transparante exploitatie van het gemeentelijk vastgoed.

Uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt worden door:

- Gemeentelijke budgetten (bijv. onderwijspanden, sportaccommodaties), en/of;
- (Externe) huurinkomsten

### 5.2 Onderhoudsniveau

Aan de hand van de inspectie wordt een MJOP (Meerjaren Onderhoudsplan) opgesteld om het kwaliteitsniveau van de objecten minimaal op de conditiescore 3 (instandhoudingsonderhoud) te houden of te brengen.

Het inspectierapport wordt vastgelegd in een onderhoudsysteem en de meerjarenbegroting. Op basis hiervan geeft Team Vastgoed uitvoering aan het onderhoud. Daaropvolgend zal jaarlijks steekproefsgewijs door Team Vastgoed gecontroleerd moeten worden of het onderhoud conform de NEN norm is uitgevoerd. De steekproeven zijn ook van toepassing op gemeentelijk vastgoed waarbij de onderhoudstaak is overgedragen aan verenigingen en instellingen.

### 5.3 Kwaliteitsverbetering

Er bestaan diverse mogelijkheden om maatregelen te nemen om de kwaliteit van een object te verbeteren. Dit kan ontstaan doordat bijvoorbeeld de kwaliteit en functionaliteit van een object niet meer passen bij de huidige tijd en gebruik. Ook kan het voorkomen dat de exploitatie van een gebouw dermate ongunstig is waardoor het gewenst is kwaliteit verbeterende maatregelen te nemen. Vooraf moet wel inzichtelijk worden gemaakt hoe de kosten van een maatregel zich verhouden tot de verbetering in de exploitatie.

Voorbeelden van maatregelen zijn:

- Duurzaamheid;
- Renovatie van het vastgoedobject;
- Functionele aanpassing;
- Aanpassingen op verzoek van de gebruiker/huurder.

Daarnaast zijn er aanpassingen denkbaar vanwege bijstellingen in het kader van wet- en regelgeving.

Deze werkzaamheden voor kwaliteitsverbetering vallen niet onder het reguliere onderhoud om een object in stand te houden, maar worden aangemerkt als investeringen.

Hiervoor zijn geen reserveringen opgenomen in de meerjarenbegroting. Dergelijke investeringen dienen op basis van een plan met onderbouwing vastgesteld te worden door het college van B&W. In de programmabegroting welke door de gemeenteraad wordt vastgesteld wordt definitief besloten om een investering wel of niet op te nemen.

### 5.4 Wettelijke kaders vastgoed

Naast het bepalen van de technische conditie dient ook rekening te worden gehouden met wettelijk vereiste kaders op het gebied van brandveiligheid, ARBO, volksgezondheid, milieu, BIM (bedrijfsinterne milieuzorg) en energiebeheer. Voor deze kaders wordt, indien aan de orde, apart budget aangevraagd als zich gewijzigde of nieuwe wetgeving voordoet. In de onderhoudsplanningen zijn deze voorzieningen niet opgenomen. Van de uitgevoerde voorzieningen zijn wel de exploitatiekosten opgenomen.

## 5.5 Meerjaren onderhoudsplannen (MJOP) en regulier onderhoud

De begroting bevat budgetten op basis van meerjaren onderhoudsplanningen. Gemiddelde kosten over een periode van 20 jaar worden opgenomen voor onderhoudskosten met een cyclus van 1 tot 10 jaar, terwijl voorzieningen worden opgenomen voor schilderwerk en groot onderhoud met een cyclus van 10 jaar en meer. De voorzieningen worden bepaald aan de hand van te verwachten onderhoudskosten over een periode van 20 jaar.

Kosten voor schoonmaak en energie worden apart begroot en maken geen deel uit van de onderhoudsplannen.

## 6. Duurzaamheid

Direct verduurzamingsmaatregelen uitvoeren tijdens het reguliere onderhoud zoals hierboven beschreven in hoofdstuk 5 noemen wij een DMJOP. In dit hoofdstuk is weergegeven hoe we verduurzamingsmaatregelen willen toepassen op onze vastgoedportefeuille.

### 6.1 Voorbeeldfunctie

De gemeente Culemborg streeft naar duurzaamheid en wil burgers en bedrijven aanmoedigen om energie te besparen en duurzame energie op te wekken. Ze zet zich ook in om zelf een voorbeeld te zijn, onder andere in de regionale energiestrategie (RES).

### 6.2 Verduurzaming

In een (MJOP) staan alle onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw om ervoor te zorgen dat het in (dezelfde) goede staat blijft. Een DMJOP gaat een stap verder. Het gaat er bij een DMJOP ook om dat wij voldoen aan de wettelijke eisen rondom energiebesparing, veiligheid en binnenklimaat. Een DMJOP is dus breder en vollediger. Dit stelt ons in staat om (gepland) onderhoud te combineren met het doorvoeren van duurzame verbeteringen of aanpassingen.

### 6.3 Beperkingen van de portefeuille

De vastgoedportefeuille van gemeente Culemborg is over het algemeen omvangrijk en divers in onder andere bouwjaar, functie, omvang en locatie. Hierdoor is een uniforme aanpak voor de totale portefeuille moeilijk te realiseren. Met andere woorden, bijna ieder gebouw in de portefeuille vraagt om een solistische aanpak en maatwerk.

Om de vastgoedportefeuille van Culemborg te verduurzamen is het van belang om een heldere strategie uit te werken en in een DMJOP te formuleren. Een strategie die gebaseerd is op de unieke kenmerken van Culemborg en tegelijkertijd praktisch uitvoerbaar is voor het vastgoed team.

### 6.4 Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP)

Als vervolg op het MJOP, zoals genoemd in hoofdstuk 5, zullen we op basis van de gebreken die we per gebouw constateren in het DMJOP een planning voor de lange termijn opstellen. Onderhoud, vervangingen en duurzame verbeteringen kunnen zo optimaal ingepland worden.

Van onze portefeuille laten we de bestaande labelclassificatie van het vastgoed en de benodigde investeringen in kaart brengen om tot de gewenste labelstappen te komen. Bij het opstellen van de planning wordt rekening gehouden met de begroting en de besparingen die de verbeteringen ons gaan opleveren. De doelstelling van het DMJOP blijft dat het wel rendabel moet zijn en om onze CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een minimum beperken.

## 6.5 Zwembad de Waterlinie

Op 25 mei jl. heeft de gemeenteraad besloten om scenario 4, waarbij de Gemeente eigendom wordt van Zwembad de Waterlinie verder uit te werken (GZDGCB764728/904886). De Gemeente heeft via de subsidierelatie met Stichting Zwembad Culemborg het groot onderhoud bekostigd. Dit bedrag (circa €150.000,-) wordt verwerkt in de begroting 2024 en hiermee overgeheveld naar het budget voor het dMJOP. Dit is een budgettaire neutrale overheveling. Momenteel vindt er een inventarisatie en analyse van duurzaamheidsmaatregelen plaats voor Zwembad de Waterlinie. Binnen het dMJOP is hier in het verleden geen budget voor gereserveerd omdat het zwembad nog niet in beheer is van de gemeente. Het college heeft de opdracht gegeven om te bekijken of er andere financieringsmogelijkheden zijn voor verduurzaming van het zwembad (bijvoorbeeld collectief dak). Indien er geen andere financieringsmogelijkheden zijn volgt een voorstel voor de verduurzaming van het zwembad. Naast verduurzamingsmaatregelen loopt op dit moment het onderzoek naar de maatregelen corrosie. Het voorstel voor maatregelen corrosie wordt, zoals ook opgenomen in het raadsvoorstel van 25 mei meegenomen bij de behandeling van de begroting 2024.

## 7. Bijlagen

### Bijlage 1: Overzicht vastgoedportefeuille gemeente Culemborg

Soort accommodatie	Adres	Plaats	Eigendomssituatie	MJOP
<b>Sportaccommodaties</b>				
Sporthal Interweij.	Sportlaan 1	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Kantine Interweij.	Sportlaan 1	Culemborg	Het object in eigendom	-
Containerhok Interweij	Sportlaan	Culemborg	Het object in eigendom	-
Gispen tafeltennishal	Pinksterbloem 90	Culemborg	Het object in eigendom	-
Gispen tafeltenniskantine	Pinksterbloem 90	Culemborg	Het object in eigendom	-
Sportpark Terweijde	Sportlaan/Middelcoopstraat	Culemborg	De sportvelden	-
Entree huisje 1	Sportpark Terweijde	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Entree huisje 2	Sportpark Terweijde	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Tribune	Sportpark Terweijde	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Kleedkamers	Sportlaan 9	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Kleedkamers	Middelcoopstraat	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Verplaatsbare accommodatie Fairplay	Pinksterbloem	Culemborg	Het object in eigendom	-
Sporthal Parijsch	Eendenkooi 3	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Sportpark Parijsch	Prijsseweg 14 AA	Culemborg	De sportvelden	-
Tribunegebouw/kleedkamergebouw	Prijsseweg 14 AA	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Kleedkamers Kantine Focus'07	Prijsseweg 14 AA	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Entree/kaart huisje Sportpark Parijsch	Prijsseweg 14 AA	Culemborg	Het object in eigendom	-
<b>Verenigingsaccommodaties</b>				
CTV De Doelen	Goilberdingerstraat 29	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Zwembad de Waterlinie	Multatulilaan	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Scouting Stanislaus	Steenovenslaan 18	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Triton Scouting	Steenovenslaan 4	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Les Taxateurs	Steenovenslaan 16	Culemborg	Het object in eigendom	-
Les Taxateurs Boulodrome	Steenovenslaan 16	Culemborg	Het object in eigendom	-
De Corsoloods	Parallelweg Oost	Culemborg	in gebruik gegeven	-
Tennisvereniging Terweijde	Sportlaan 17	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
<b>Welzijnslocaties</b>				
Salaamander	Heimanslaan 2	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Fietsenhok Salaamander	Heimanslaan 2	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Schuurtje bij Salaamander (kdvp)	Heimanslaan 2	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
MFR Parijsch	Prijsseweg	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Bonvie	Admiraalvlinderlaan 2	Culemborg	Huursituatie	n.v.t.
MFR Dalton	Schoolhof Oost 1	Culemborg	Huursituatie	-



Monumenten				
Huis van de stad (stadshuis)	Oude Vismarkt 4	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Berging en muur met penanten	markt 3-5	Culemborg	Het object in eigendom	-
Poort nabij stadskantoor	Ridderstraat 250	Culemborg	Het object in eigendom	-
Binnenpoort	aan de markt	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Fort 't Spoel	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Veldschuur/restaurant	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Bomvrij Noord	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Fortwachterswoning	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Bomvrij zuid	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Betonblokken Koepelkazematten	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Houten Loods/barak	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	-
Groepsschuilplaatsen/bunkers 1	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	-
Groepsschuilplaatsen/bunkers 2	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	-
Groepsschuilplaatsen/bunkers 3	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	-
Groepsschuilplaatsen/bunkers 4	Goilberdingerdijk 40	Culemborg	Het object in eigendom	-
Fransche School	Havendijk 1	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Barbaratoren	Markt 50	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Visafslag	Havendijk 5	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Kasteeltuin	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Museum Kasteeltuin	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	-
Kantine Museum	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	-
Thee huisje	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Restant Muur	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Waterput 1	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	-
Waterput 2	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	-
Waterput 3	Lange meent 11	Culemborg	Het object in eigendom	-
Molen de Hoop	t Jach 3	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Stadspomp	nabij Zandstraat 33	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Stadspomp	nabij Markt 10	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Stadspomp	nabij Markt 34	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Stadspomp	nabij Varkensmarkt 10	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Stadspomp	Nabij veerweg 68	Culemborg	Het object in eigendom	-
Stadsmuur Rondom het Hof	Perceel I 4816, I 4772	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
fundering, bij stadskantoor.	Ridderstraat 250	Culemborg	Het object in eigendom	-
Plakzuil	Goilberdingerstraat	Culemborg	Het object in eigendom	-
Urinoir	Burgemeester Keestrasingel	Culemborg	Het object in eigendom	-
Urinoir	Kleine buitenom	Culemborg	Het object in eigendom	-
Kogelvanger	nabij goilberdingerdijk	Culemborg	Het object in eigendom	-
Fortitudo poort	sprokkelenburglaan	Culemborg	Het object in eigendom	-
Badhuisje	Stationsweg 3	Culemborg	Het object in eigendom	-
Drenkelingenhuisjes begraafplaats	Moerbeiboom 9	Culemborg	Grond in eigendom	-

Gemeentelijke huisvesting				
Stadskantoor	Ridderstraat 250	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Witte schuur nabij stadskantoor	Ridderstraat 250	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Fietsenstalling Stadskantoor	Ridderstraat 250	Culemborg	Het object in eigendom	-
Trio Blauw	Triosingel 34	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Trio Geel	Triosingel 34	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Trio Rood	Triosingel 34	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Trio Groen	Triosingel 34	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Opslag loods	Industrieweg 8c	Culemborg	Huursituatie	n.v.t.
Werkplaats/kantine Sporthal Interweij	Sportlaan 1	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Dienstwoning kinderboerderij	Weithusen 63	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Schuur woning kinderboerderij	Weithusen 64	Culemborg	Het object in eigendom	-
Kinderboerderij	Weithusen 61	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Hooischuur 1	Weithusen 61	Culemborg	Het object in eigendom	-
Hooischuur 2	Weithusen 60	Culemborg	Het object in eigendom	-
Varkensschuur	Weithusen 61	Culemborg	Het object in eigendom	-
Geitenhok	Weithusen 61	Culemborg	Het object in eigendom	-
Kapschuur	Weithusen 61	Culemborg	Het object in eigendom	-
Hangbuikzwijnhok	Weithusen 60	Culemborg	Het object in eigendom	-
Kas	Weithusen 61	Culemborg	Het object in eigendom	-
Paardenstalling	Weithusen 62	Culemborg	Het object in eigendom	-
Kippenhok	Weithusen 63	Culemborg	Het object in eigendom	-
Gronden/gebouwen				
Prieel Stadskantoor	Ridderstraat 250	Culemborg	Het object in eigendom	-
Stichting Samen Verder	Meerlaan 25	Culemborg	Het object in eigendom	n.v.t.
Stichting Samen Verder (noodlokaal)	Meerlaan 26	Culemborg	Het object in eigendom	n.v.t.
De Plantage	Zocheerlaan	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Muziektent De Plantage	Wilhelminadreef	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Hooischuur De Plantage	Wilhelminadreef	Culemborg	Het object in eigendom	-
Stroomhokje De Plantage	Wilhelminadreef	Culemborg	Het object in eigendom	-
Patasiwa Patalima	Pinksterbloem 90	Culemborg	Het object in eigendom	-
Rioolgemaalgebouw	Beesdseweg	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Rioolgemaalgebouw	Schaepmanlaan	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Kynologen clubhuis	Sportparklaan 43	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Culemborgse Reddingsbrigade	Steenovenslaan	Culemborg	Ondergrond	n.v.t.
Politiehondenvereniging	Steenovenslaan	Culemborg	Ondergrond	n.v.t.
Concordia	Westersingel 88	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Kiosk Wereldwinkel	t Jach 32	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Kiosk Kunstenaar	t Jach 34	Culemborg	Het object in eigendom	-
Restaurant Op de Haven	Helling 7	Culemborg	Het object in eigendom	-
Jachthaven de Helling	Helling 2	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Stadsboerderij Caetshage	Caetshage 1	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Hangplek	Veerweggebied	Culemborg	Het object in eigendom	-
Bankje met omheining	Broerenstraat	Culemborg	Het object in eigendom	-
De Werfklas	Parallelweg Oost	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.

Pomp-/ electragebouw sportpark Terweijde	Sportlaan 17	Culemborg	In erfpacht uitgegeven	ja
Scouting Stanislaus	Steenhovenlaan 18	Culemborg	Ja	n.v.t.
Triton Scouting	Steenhovenlaan 4	Culemborg	Ja	n.v.t.
Lex Taxateurs	Steenhovenlaan 16	Culemborg	Ja	n.v.t.
Concordia gebouw	Westersingel 88	Culemborg	In erfpacht en in opstal uitgegeven	n.v.t.
Rode Kruisgebouw	Otto van Reesweg	Culemborg	In erfpacht uitgegeven	n.v.t.
<b>Volkstuinen</b>				
Dinkelpad	Dinkelpad volkstuin 1.3	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Dinkelpad volkstuin 1.4	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Dinkelpad volkstuin 1.5	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Dinkelpad volkstuin 1.6	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Westersingel	Westersingel volkstuin 5.1	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Westersingel volkstuin 5.2	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Westersingel volkstuin 5.3	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Westersingel volkstuin 5.4	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Westersingel volkstuin 5.5	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Westersingel volkstuin 5.6	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
	Westersingel volkstuin 5.7	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Volkstuinencomplex Hoge Prijs	Prijsseweg/Roosje Voslaan	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Volkstuinencomplex Voorkoop	Voorkoopstraat	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
<b>Gronden</b>				
Lanxmeerse Wetering	Parallelweg West?	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Prijsseweg perceel grasland	Prijsseweg 4	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Botenstalling Steenovenslaan	Steenovenslaan	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
trapveldje Lek en Linge	Multatulilaan	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Kornepad perceel grasland	Kornepad / Dinkelpad	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
parkeerterrein Costerweg	Costerweg	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
parkeerterrein Rijksstraatweg	Rijksstraatweg 12	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
parkeerterrein Rolweg	Rolweg	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Energieweg	Energieweg	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
aanlegsteiger / grond	Steenovenslaan	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
afdak winkelkarretjes AH	Boerenstraat	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
pacht Meerkade	Meerkade	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
pacht Oostersingel	Oostersingel	Culemborg	grond in eigendom	n.v.t.
Lekzoomruiters	Steenovenslaan	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
<b>Zendmasten</b>				
Prijsseweg zendmast KPN	Prijsseweg 14	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Parallelweg West zendmast	Parallelweg West	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
Schaepmanlaan zendmast	Schaepmanlaan	Culemborg	in erfpacht uitgegeven	n.v.t.
<b>Onderwijsgebouw</b>				
Brede School West	Zijderupsvlinderlaan 8	Culemborg	Het object in eigendom	Ja
Brede School West Containeropslag	Zijderupsvlinderlaan 8	Culemborg	Het object in eigendom	-