

Gemeente Almere

versie 20 september 2016



Meerjaren Perspectief Vastgoed Almere 2017 – 2020

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	SAMENVATTING	3
3	DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	5
3.1	KERNGEGEVENS VASTGOEDPORTEFEUILLE	5
3.2	NIEUW IN EXPLOITATIE IN 2016.....	6
4	GEBOUWEN IN BEELD	8
4.1	OUDERE GEBOUWEN	8
4.2	ASBEST	10
4.3	VERDUURZAMEN VASTGOED	11
4.3.1	Verduurzamen.....	11
4.3.2	Roadmap naar circulair (her)gebruik grondstoffen	12
4.3.3	Roadmap naar energie-neutraal vastgoed.....	12
5	HUURDER IN BEELD	17
5.1	TOEKOMSTPLANNEN VAN DE ZITTENDE HUURDERS.....	17
5.2	POTENTIELE HUURDERS EN KOPERS	18
5.3	TOEKOMSTPLANNEN VAN DE SCHOOLBESTUREN	18
6	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN BELEID	20
7	FINANCIËN IN BEELD	23
7.1	WAARDE	23
7.2	BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED.....	24
7.3	ACTUALISATIE LASTEN EN BATEN	25
7.4	RISICOPARAGRAAF T.B.V. HET WEERSTANDSVERMOGEN	25
8	VASTGOEDMAATREGELEN IN 2017	26
8.1	NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING EN UITVOERING.....	26
8.2	PLANMATIG ONDERHOUD.....	26
8.2.1	Voorziening planmatig onderhoud gymzalen en tijdelijke onderwijshuisvesting	26
8.2.2	Voorziening planmatig onderhoud voor overige gebouwen	27
8.3	VERDUURZAMEN.....	28
8.3.1	Investeren duurzaamheid.....	29
8.4	FUNCTIONELE AANPASSINGEN, UPGRADING	30
8.5	LEVENSDUUR VERLENGEN	30
8.5.1	Investeren in levensduurverlenging	31
8.6	HUURPRIJSBELEID.....	31
8.7	NIEUWE HUURDERS ZOEKEN EN LEEGSTANDLIJST	32

8.8	TRANSFORMATIE NAAR WONEN	33
8.9	VERKOOPLIJST	34
8.10	SLOOPLIJST	35
BIJLAGE: GEBOUWEN EN HUURDERS IN BEELD PER DEELPORTEFEUILLE		36
1	ONDERWIJS VASTGOED	37
1.1	SCHOLEN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID SCHOOLBESTUREN	37
1.2	SCHOLEN IN VASTGOED PORTEFEUILLE VAN DE GEMEENTE	37
1.2.1	Tijdelijke onderwijshuisvesting	37
1.2.2	Gymzalen	38
1.2.3	scholen die teruggegeven zijn door schoolbesturen.....	39
2	BELEIDSONDERSTEUNEND VASTGOED.....	40
2.1	WELZIJN.....	40
2.2	VEILIGHEID	42
2.3	KUNST EN CULTUUR.....	43
2.4	SPORT EN RECREATIE.....	45
2.5	ZORG.....	47
2.6	PARKEREN.....	48
2.7	OVERIGE BELEIDSONDERSTEUNEND VASTGOED	49
3	VASTGOED EIGEN GEBRUIK.....	50
4	VASTGOED ZONDER BELEIDSDOELEINDEN	51

1 INLEIDING

HET MEERJARENPECTIEF ALS INSTRUMENT VOOR STURING.

Het meerjarenperspectief is een instrument voor het college voor sturing op het gemeentelijk vastgoed. Het geeft op een transparante manier zicht op de kansen en bedreigingen voor het vastgoed. En daarmee toont het zowel het college als de ambtelijke organisatie een blik op de toekomst voor de middellange termijn van vier jaar.

Door dit zicht op de risico's kunnen afgewogen beleidskeuzes gemaakt worden.

HOE SCHATTEN WE DE TOEKOMST IN.

Op die vraag geven we een antwoord in het meerjarenperspectief.



Het Meerjarenperspectief Vastgoed Almere (MPVA) omvat het maken van analyses vanuit 4 gezichtspunten om een beeld te krijgen op de kansen en bedreigingen voor de vastgoedportefeuille:

- we brengen de **gebouwen in beeld** en analyseren wat er nodig is om de gebouwen in goede staat te houden;
- we brengen de **huurders in beeld**, we kijken naar de klanttevredenheid met het gebouw, naar hun toekomstplannen en we analyseren de markt van potentiële nieuwe huurders;
- we analyseren de **financiële prestaties** van de gebouwen en nemen deel aan een benchmark om onze gegevens te vergelijken;
- we brengen in beeld welke **ontwikkelingen** er plaats vinden in de wereld om ons heen die gevolgen kunnen hebben voor het functioneren van het vastgoed. Een aantal gewenste ontwikkelingen in Almere kunnen we steunen en versterken door inzet van het vastgoed.

In het MPVA anticiperen we op de kansen en bedreigingen met de volgende acties:

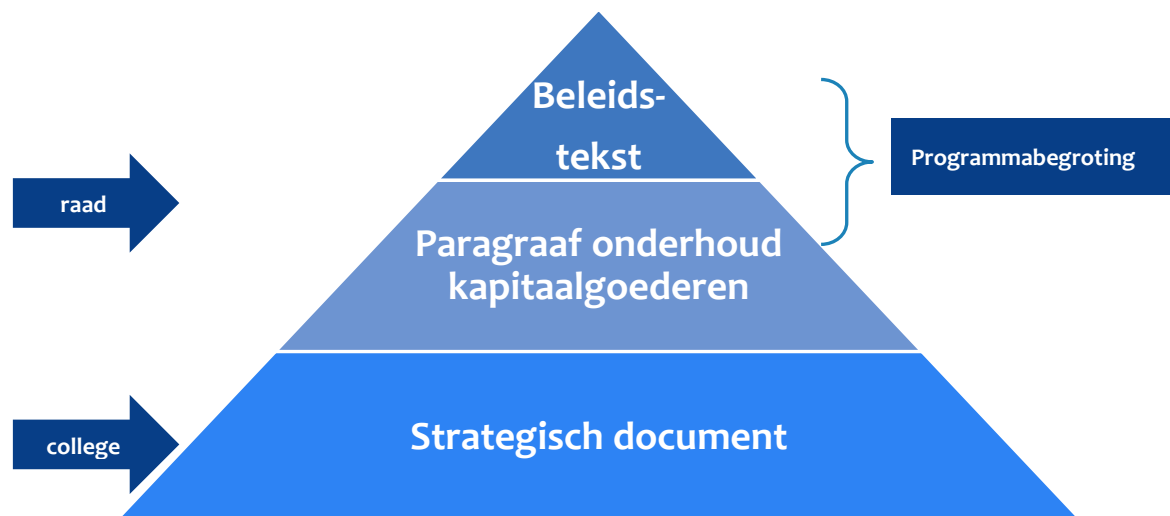
1. We nemen concrete vastgoedmaatregelen in 2017, waardoor we het functioneren van de portefeuille verbeteren. Vastgoedmaatregelen zijn onder meer het uitvoeren van (planmatig) onderhoud, verduurzamen, aanpassen huurprijzen en transformeren.
2. Voor 2017 en verder nemen we gewenste levensduur verlengende maatregelen op in het perspectief.
3. De vraagstukken, die gaan spelen op de langere termijn, worden benoemd. Deze gaan we in 2017 nader verkennen.

NB: Alle gebruikte gegevens kennen de peildatum 1 juli 2016!

BESLUITVORMING

Het document MPVA is een werkdocument voor het vastgoedbedrijf en een strategisch document voor het college.

Dit MPVA vormt de basis voor informatievoorziening richting en besluitvorming door de raad. Deze worden verwerkt in de programmabegroting 2017 bij het programma Bedrijfsvoering en Vastgoed en bij de paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen.



2 SAMENVATTING

In dit Meerjarenperspectief Vastgoed Almere (MPVA) worden de beleidsmatige ontwikkelingen uiteengezet die van invloed zijn op de vastgoed (deel) portefeuille voor de komende vier jaar. Deze zijn – voor zover bekend of in te schatten – vertaald in een financiële meerjarenraming per functie.

AMBITIE

Het vastgoed van de gemeente Almere is belangrijk voor het functioneren van de stad. Tevens is het een belangrijk instrument om de doelstellingen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, veiligheid en economie te realiseren. De gemeente heeft geïnvesteerd in mooie, aansprekende en beeldbepalende gebouwen die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad als geheel.

Het vastgoed dient de gemeentelijke doelen en ambities. Het bezit van vastgoed is echter geen doel op zich. Nieuwe beleidsontwikkelingen van de gemeente kunnen gevolgen hebben voor het vastgoed. Veranderend beleid van de rijksoverheid, landelijke trends en ontwikkelingen in Almere hebben invloed op het functioneren van de vastgoedportefeuille.

De meer dan 300 gebouwen, die in gemeentelijk bezit zijn, behoren tot het kapitaal van de stad. De gebouwen worden goed onderhouden. Voor gebouwen die leegkomen zoeken we een nieuwe maatschappelijke functie. Indien die functie er niet meer is, stoten we die gebouwen af. Anders dan bij andere vastgoedeigenaren wordt de gemeentelijke situatie gekenmerkt door een driehoeksverhouding met de huurder. De gemeente vervult verschillende rollen: voor maatschappelijke partijen is zij zowel verhuurder als subsidiënt en intern komen de rollen van huurder en verhuurder voor. Deze rollen zijn gesplitst, zodat er sprake is van transparante en zakelijke verhoudingen.

SPEERPUNTEN

Vastgoed van waarde houden

Het MPVA is een instrument dat zicht biedt op ontwikkelingen die van invloed zijn op de vastgoedportefeuille. Het gaat zowel om het functioneren van de gebouwen en ontwikkelingen bij de huurders als om beleidsontwikkelingen en trends in de samenleving. De kansen en risico's zijn in beeld gebracht.

Daardoor kunnen we maatregelen nemen om de waarde van het vastgoed te behouden, niet alleen in financiële zin maar zeker ook voor de gebruikers en voor de stad.

Een aantal gebouwen uit de periode 1977-1985 is de komende jaren toe aan een upgrade. Levensduurverlengende maatregelen zijn nodig om de panden in goede staat te houden en de functionaliteit voor de gebruiker te verbeteren. Het gaat om de gymzalen en buitensport accommodaties uit de eerste bouwperiode. Deze uitgaven vallen niet onder planmatig onderhoud en leiden tot extra kapitaalslasten in de begroting.

Voor de schoolgebouwen voor primair onderwijs wordt gezamenlijk met de schoolbesturen een meerjarenplan opgesteld met afspraken over een betere benutting van de beschikbare gebouwen met het oog op de teruglopende leerlingen aantallen in een aantal wijken en de partiele leegstand waar de schoolbesturen mee kampen. Dit kan er toe leiden dat een aantal gebouwen terugkomen naar de gemeente.

Het beleidskader voor verkopen van gemeentelijke gebouwen (kadernota vastgoedbeleid 2013 -2020 kader 5.3.2) is nader ingevuld: gebouwen worden transparant, openbaar en marktconform verkocht. Ter ondersteuning van het aanjagen van transformatie van leegstaande gebouwen in Almere zal het college de gemeentelijke gebouwen, die niet meer nodig zijn in de toekomst en die geschikt zijn voor een woonfunctie, in eerste instantie te koop aanbieden met het oogmerk transformatie naar wonen.

Duurzaam vastgoed

Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille is gericht op het besparen van energie, het inkopen van energie uit hernieuwbare bronnen en het lokaal opwekken van schone energie en ondersteunt daarmee de Growing Green ambitie van een "energie-neutraal Almere in 2022".

Alle stroom, die ingekocht wordt is duurzaam opgewekt in Nederland.

Er is een roadmap naar energie-neutraal vastgoed, die voorziet in een meerjarenplan voor het lokaal opwekken van duurzame energie met gebouwen. Eind 2017 zijn 86 gemeentelijke gebouwen voorzien van een pv veld (zonnepanelen) op het dak. Energie besparende maatregelen voor bestaande gebouwen nemen we mee op de natuurlijke momenten als het uitvoeren van planmatig onderhoud en bij het uitvoeren van levensduur verlengende maatregelen in vier gebouwen in 2017. De nieuwbouw is energie-neutraal als het budget dit mogelijk maakt.

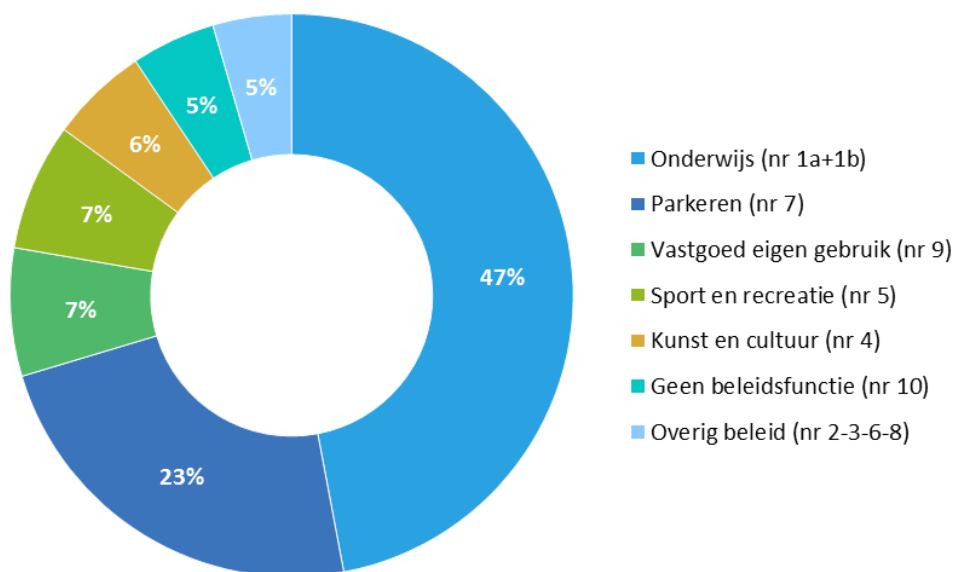
Hiernaast is er een roadmap naar circulair hergebruik van materialen in ontwikkeling. Vanaf 2017 gaan we waar dat mogelijk is circulair slopen.

3 DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

3.1 KERNGEGEVENS VASTGOEDPORTEFEUILLE

In onderstaande tabel is het gemeentelijk vastgoedbezit weergegeven (peildatum juli 2016) in aantallen, de m2 BVO x 1.000 en de waarden in € x 1.000.

Categorie	Objecten	M2 BVO	Boekwaarde 1-1-2016	WOZ waarde 2016	Verzekerde waarde 2016
1 Onderwijs	171	344	205.514	262.631	479.048
1a Onderwijs (schoolbesturen)	95	289	181.371	216.408	397.783
1b Onderwijs (gemeente)	76	55	24.143	46.223	81.264
2 Beleidsondersteunend vastgoed	132	298	173.283	208.951	334.553
2 Welzijn	29	16	4.900	14.871	22.556
3 Veiligheid	5	9	6.181	9.189	13.105
4 Kunst en cultuur	11	41	65.076	60.217	94.856
5 Sport en recreatie	18	53	21.510	50.093	78.049
6 Zorg	2	1	1.088	1.501	951
7 Parkeren	26	171	70.229	63.422	112.746
8 Overig beleid	41	7	4.300	9.658	12.290
3 Vastgoed eigen gebruik	5	54	16.832	47.750	85.168
9 Vastgoed eigen gebruik	5	54	16.832	47.750	85.168
4 Geen beleidsfunctie	25	35	25.387	33.329	61.071
10 Geen beleidsfunctie	25	35	25.387	33.329	61.071
Totaal	333	731	421.016	552.661	959.839



3.2 NIEUW IN EXPLOITATIE IN 2016

De volgende panden zijn of worden in 2016 in gebruik genomen:

Nieuw in exploitatie

Indoorsportcomplex Olympiakwartier (zwembad, sporthal, dojo en kenniscentrum); april 2016

School en gymzaal Het Universum (Nobelhorst); mei 2016

School Aquamarijn (De Laren); eind 2016



Afbeelding 1: Sterrenschool Het Universum in Nobelhorst



Afbeelding 2: Het zwembadgedeelte van het Indoorsportcomplex Olympiakwartier in gebruik



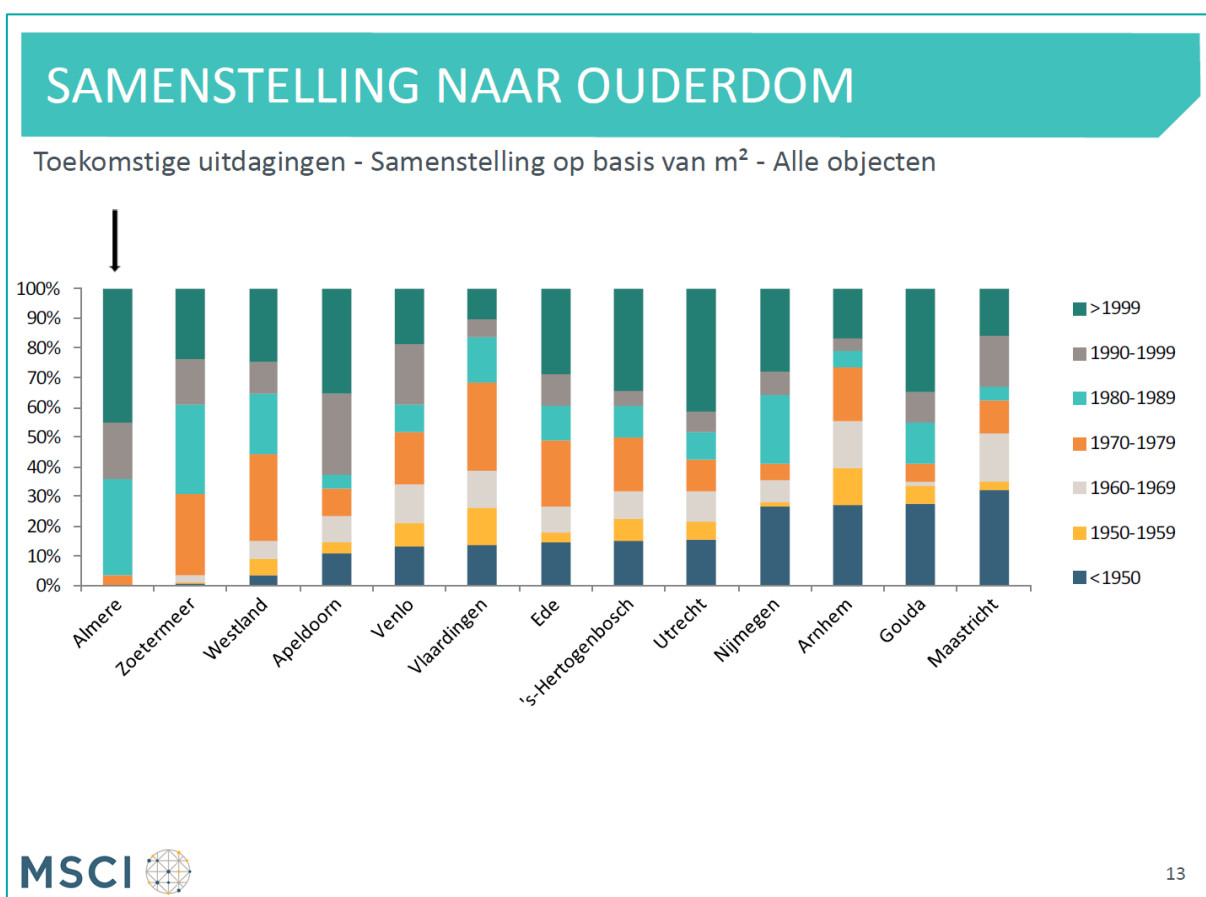
Afbeelding 3: School Aquamarijn in wijk De Laren in aanbouw

4 GEBOUWEN IN BEELD

De gebouwen zijn in beeld gebracht. We hebben geanalyseerd wat er nodig is om de gebouwen in goede staat te houden en te verduurzamen. In de bijlage is een uitgebreide beschrijving per deelportefeuille opgenomen.

4.1 OUDERE GEBOUWEN

De gemeente beschikt over een zeer jonge portefeuille gezien de leeftijd van de gebouwen. Dit is duidelijk zichtbaar in de vergelijking met andere gemeenten die deelnemen aan de MSCI/IPD benchmark (2015).



Afbeelding 4: Samenstelling gemeentelijke portefeuilles naar ouderdom

In tegenstelling tot andere gemeenten spelen vraagstukken van up to date houden van oudere gemeentelijke gebouwen maar beperkt in Almere. Daar komt nu verandering in.

In 2016 is de portefeuille uit de eerste bouwperiode 1977 tot en met 1985 nader bekeken vanuit de vraag: is het uitvoeren van planmatig onderhoud voldoende om het gebouw in goede staat te houden of

zijn levensduur verlengende maatregelen gewenst? Deze portefeuille omvat 51 gebouwen (exclusief de schoolgebouwen die vallen onder de onderhoudsplicht van de schoolbesturen).

Objecten uitbouwperiode <1986 in onderzoek

Categorie	Aantal objecten < 1986	Dispositie	Ingreep nodig	Mogelijk jaar van ingrijpen
Primair onderwijs	1			
Tijdelijke onderwijshuisvesting	2			
Gym- en sportzalen	14	2	8	2017-2019
Buurtcentra	7	1	1	2017
Brandweerkazerne	1			
Torens	4			
Zwembaden	2	1		
Sporthallen	4	1		
Gebouw bij openluchtsport	3		3	nader te bepalen
Parkeergarage	3			
Recyclingperrons	1	1		
Toiletten en stranddouches	3			
Bedrijfsgebouw De Steiger	1		1	
gebouw De Hoek	1			
KDV /BSO	2			
Schoolstraat 36	1	1		
Bedrijfsgebouw De Steiger 218	1	1		
Totaal	51	8	12	

Van 8 gebouwen is bekend dat ze uit de exploitatie worden genomen voor de korte of langere termijn. In het onderzoek is nader gekeken naar de oudste gym- en sportzalen (1977-1980), buurtcentra, sporthallen en de buitensportaccommodaties.

De conclusies:

- Op basis van schouwing is gebleken dat de oudste gymzalen uit de bouwperiode 1977- 1980 allen toe zijn aan levensduur verlengende maatregelen. Het gaat om acht gymzalen. Qua grootte en bouwstijl lijken deze gymzalen erg op elkaar. Per gebouw is geïnventariseerd welke technische maatregelen nodig zijn. Er zal sprake zijn van maatwerk per gebouw. De uitvoering zal in nauw overleg met de gebruiker plaatsvinden.
- Er zijn zeven buurtcentra uit de periode 1980 – 1984. Bij twee van deze buurtcentra spelen ontwikkelingen: De Wieken krijgt in 2017 een upgrade (krediet is reeds toegekend) en het Wierdendok gaat plaats maken voor woningbouw. De andere 5 buurtcentra uit deze bouwperiode verkeren in redelijke staat van onderhoud en vragen op dit punt geen bijzondere aandacht op dit

moment. De buurtcentra voldoen ook functioneel, behalve buurtcentrum De Meenten en de Grienden.

- De sporthallen uit de bouwperiode 1981 – 1984 zijn in goede staat gehouden door het uitvoeren van planmatig onderhoud. De asbest daken/gevels van de sporthallen Waterwijk en Buiten moeten conform wettelijke eisen uiterlijk vervangen worden in 2024.
- De gebouwde voorzieningen voor de drie oudste buitensportaccommodaties (Wierdenpark, De Marken en Klein Brandt Sportpark) zijn aan het verouderen, deze gaan we nader onderzoeken in 2017. Op termijn is een aanpak van de kleedruimten op de buitensportlocatie Rie Mastenbroek (1987) nodig.



Afbeelding 5: Gymzaal De Hoven

4.2 ASBEST

Het gebruik van asbest in de bouw is sinds 1994 verboden. Conform wettelijke eisen moeten in 2024 alle asbest daken gesaneerd zijn. Dan mogen overheidsinstellingen geen asbestdaken meer bezitten. Het verbod geldt voor asbestdaken, die in contact staan met de buitenlucht. Het verbod geldt niet voor asbesthoudend materiaal aan de binnenzijde van gebouwen.

De gemeente beschikt over een inventarisatie van de gebouwen waar hecht gebonden asbest aanwezig is. De niet-hecht gebonden asbest is gesaneerd.

Voor de gemeente Almere gaat het om de daken van de sporthallen Buiten en Waterwijk, die uiterlijk in 2024 moeten zijn vervangen.

4.3 VERDUURZAMEN VASTGOED

4.3.1 Verduurzamen

In navolging van de Almere Principles is in de Kadernota Vastgoedbeleid Almere 2013-2020 vastgelegd dat de gemeente h t voorbeeld wil zijn in het streven naar duurzaam gemeentelijk vastgoed. Als speerpunten zijn in de kader nota benoemd:

- toepassen duurzame materialen
- realiseren van flexibele gebouwen en bouwen onder architectuur
- energiemaatregelen

Onder de vlag van Growing Green Almere zijn de duurzame ambities van de Stad onder meer vertaald naar "Energie neutrale stad in 2020" en "Circulaire Stad/ Stad zonder Afval". Voor de vastgoedportefeuille is een roadmap naar energie-neutraal vastgoed verder uitgewerkt en is een roadmap naar circulair hergebruik in ontwikkeling.



Afbeelding 6: Plaatsing van zonnepanelen op de Topsporthal

4.3.2 Roadmap naar circulair (her)gebruik grondstoffen

In Almere komt het slopen van gebouwen nog bijna niet voor. De komende jaren is dit wel aan de orde. In 2017 gaan we een roadmap naar circulair gebruik van grondstoffen opstellen. De eerste contouren zijn:

LIJN 1 CIRCULAIR HERGEBRUIK GRONDSTOFFEN

Met het oog op circulair gebruik van de grondstoffen is voor het pand Steiger 113 een onderzoek gedaan naar circulair slopen. 85% van de materialen krijgt een nuttige herbestemming in het nieuw te bouwen upcycle center of kan worden gerecycled. Vanaf 2017 gaan we alle gebouwen van de slooplijst circulair slopen.

De afgelopen jaren is het gelukt panden van de slooplijst te verkopen voor hergebruik. Deze gebouwen zijn gedemonteerd en elders weer opgebouwd (Paviljoens en Villa Parkhurst).

LIJN 2 NIEUWBOUW MET HERBRUIKBARE GRONDSTOFFEN

We starten met de planvoorbereiding voor een ecologische school in Nobelhorst. Het ecologische karakter zit in de keuze van de materialen die natuurlijk afbreekbaar zijn. Denk aan stro als bouw materiaal, leem als muurafwerking enz.

4.3.3 Roadmap naar energie-neutraal vastgoed

Almere wil in 2022 een energieneutrale gemeente zijn. De ambitie energie-neutraal is uitgewerkt in twee doelstellingen:

- alle energie wordt opgewekt uit hernieuwbare bronnen (ex mobiliteit)
- meer dan 40% van de energie wordt lokaal duurzaam opgewekt

Voor de vastgoedportefeuille hebben we deze ambitie uitgewerkt in een roadmap voor de komende jaren. Er worden drie werklijnen onderscheiden:

- Lijn 1 meer duurzame energie lokaal opwekken
- Lijn 2 bestaande gebouwen energiezuiniger maken met ambitie "op weg naar nul op de meter"
- Lijn 3 energie neutrale nieuwbouw

LIJN 1: MEER DUURZAME ENERGIE LOKAAL DUURZAAM OP WEKKEN

Duurzame stroom

De gemeente koopt groene stroom in die in Nederland wordt opgewekt. De ambities van de gemeente gaan verder. Met het oog op een energie-neutraal Almere in 2022 is het streven om 40% van het energieverbruik lokaal duurzaam op te wekken. Het vastgoedbedrijf van de gemeente sluit hier op aan met de ambitie: op weg naar 40% van het elektra verbruik LOKAAL duurzaam opwekken.

Plaatsen pv panelen

Sinds een aantal jaar plaatsen we pv panelen op de gemeentelijke gebouwen waarvoor het vastgoedbedrijf direct de energierekening betaald. Een aantal huurders, die zelf de energierekening betalen, doen ook mee: het vastgoedbedrijf plaatst pv panelen en maakt een verreken afspraak met de huurder. Er is sprake van een sluitende business case.

Eind 2016 zijn 66 gebouwen voorzien van pv panelen. Voor 2017 staan er nog 22 gebouwen op het programma. Dan is de score eind 2017 88 gebouwen.

In totaal ligt er 3.120 kilo Watt piek aan pv panelen eind 2017, die 2.964.000 kWh per jaar opwekken. Dat is 19% van het totale verbruik van gebouwen, waarvoor het vastgoedbedrijf de rekening betaalt, het parkeerbedrijf, het sportbedrijf, het stadhuis, de reiniging en het Theater.

De overige gebouwen hebben daken die niet geschikt zijn of er zijn andere redenen waarom er voorlopig geen plan is voor het plaatsen van pv panelen, bijvoorbeeld onzekere toekomst van het gebouw.

	Aantal objecten	Aantal PV uitgevoerd eind 2016	Aantal PV gepland in 2017
MFA*	5	4	4
TOH	28	3	2
Gymzalen	37	21	10
Welzijn	24	14	0
Veiligheid	3	2	0
Kunst en Cultuur	5	3	2
Zwembad	3	3	0
Sporthal	7	6	1
Buitensport	7	0	0
Zorg	2	0	1
Parkeergarages	20	2	0
Stad en Natuur	6	4	1
Recycleperron	3	2	1
Vastgoed eigen gebruik	3	2	0
KDV/BSO	6	0	0
Totaal	159	66	22

*MFA kennen meerdere installaties



Afbeelding 7: Plaatsing van zonnepanelen op gebouw De Kempphaan

Hoe meer duurzame energie opwekken met gebouwen

In 2017 onderzoeken we hoe we nog meer duurzame energie kunnen opwekken met onze gebouwen. Deze mogelijkheden liggen in de sfeer van pilots en voeren we uit in samenwerking met programma Energie Werkt en de werkgroep duurzaam Stadsbeheer.

Energieleverend glas

In 2016 staat een pilot op het programma voor het aanbrengen van energieleverend glas. Daarvoor is het stadhuis gekozen als living lab. Voor een bredere toepassing in de gebouwen wachten we de nieuwe ontwikkelingen naar energieleverend transparant glas af.

Zonneboilers voor warm tapwater

Voor een aantal gebouwen kan het toepassen van een warmtepomp in combinatie met een zonneboiler interessant zijn. We voeren een pilot uit in een gymzaal in 2017.

Opslag van energie en “Smart-Grid” binnen Dienst Stadsbeheer

Het opslaan van energie voor gebruik op een later tijdstip is een belangrijk onderwerp van onderzoek in de energiewereld. Er is een pilot in uitvoering met de opslag van energie bij het gebouw de Meester. Deze pilot krijgt een vervolg onder de noemer van “Smart Grid”: een proef met uitwisseling van energie opwekken/energieopslag/afname binnen Stadsbeheer.

Innovaties met energieopwekking bij Floriadehuis.

Invulling in samenwerking met Energie Werkt en de huurder.

Duurzame verwarming

De gebouwen, die gelegen zijn in de stadsdelen Poort en Stad, zijn aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk. Voor 40 gebouwen, die in Buiten en Haven liggen, kopen we bos gecompenseerd gas in. De CO2 uitstoot wordt wereldwijd gecompenseerd door de aanplant van bospercelen.

De toepassing van koude/warmteopslag is niet interessant voor onze portefeuille omdat 90% van onze gebouwen geen noodzaak tot koeling hebben.

Warmtepomp

Een alternatief voor gas is het toepassen van een warmtepomp voor verwarming. Deze gebruikt geen fossiele brandstoffen. In 2017 onderzoeken we de toepassing van een warmtepomp bij:

- de vervanging van CV ketels in de gebouwen in Haven en Buiten
- de oudere gymzalen die een upgrade krijgen
- de nieuwbouw van sporthal Haven

LIJN 2: BESTAANDE GEBOUWEN ENERGIEZUINIGER MAKEN MET ALS AMBITIE OP WEG NAAR “NUL OP DE METER”

Bestaande gebouwen kunnen energiezuiniger worden door installatietechnische en bouwkundige verbeteringen. Bouwkundig gaat het om: HR ++ glas, gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, kier- en naaddichting. Installatietechnisch gaat het om hoogfrequent (HF) verlichting en LED verlichting, aanwezigheidsdetectie, HR ketel, tapwater, warmteterugwinning, gebouwbeheersysteem, energieopwekkingsystemen.

Natuurlijke momenten kiezen

De quick-wins bij de gebouwen die veel energie verbruiken zijn inmiddels genomen. Bij bestaande gebouwen nemen we energiebesparende maatregelen op de natuurlijke momenten. De natuurlijke momenten zijn het uitvoeren van levensduur verlengende maatregelen, het uitvoeren van planmatig onderhoud en vervangende nieuwbouw.

LIJN 3 OP WEG NAAR ENERGIE NEUTRALE NIEUWBOUW

De inzet voor duurzame nieuwbouw heeft de afgelopen jaren geleid tot nieuwe gebouwen met het energielabel A++: gymzaal Aventurijn, Sterrenschool Almere Poort en Zwembad Poort. De volgende stap is energie-neutrale gebouwen.

Overheidskantoorgebouwen moeten vanaf eind 2018 “bijna energie-neutraal” worden gebouwd. De peildatum is datum aanvraag bouwbesluit. Bijna energie-neutraal betekent in deze richtlijnen: het jaarlijks stroom verbruik voor gebouw gebonden installaties (verlichting en klimaatinstallaties) moet binnen de perceelgrens lokaal opgewekt worden.

Voor alle overige gebouwen - ook scholen- geldt de eis vanaf eind 2020 (= aanvraag bouwvergunning).

Nieuwbouw in voorbereiding/aanbesteding

Voor een aantal nieuwe gebouwen is als ontwerp-eis meegegeven zoveel mogelijk energie-neutraal. Dit is niet voor alle nieuwbouw in voorbereiding het geval.

Sporthal Haven wordt een energie-neutraal gebouw. De opdracht voor nieuwbouw wordt aanbesteed als DBM (Design, Build en Maintain). Het is aan de marktpartij om de technieken te kiezen die leiden tot de gevraagde energie-neutraliteit.

Upcycleperron: wordt een energie neutraal gebouw. Met LED verlichting, pv panelen, warmtepomp voor de verwarming en voor warmtapwater. Er komt geen gasaansluiting.

Nieuwbouw voor buitensport accommodatie Buitenhout. Toepassing van LED verlichting, pv panelen, warmtepomp voor de verwarming en voor warmtapwater. Hiermee voldoen we aan het bouwbesluit 2015. Maar dit gebouw is daarmee nog niet energie-neutraal. Daarvoor zijn er meer pv panelen nodig (de huurder kan daarvoor een lening aanvragen bij het energiefonds van het Programma Energie Werkt).

School Baken Poort wordt aanbesteed in een Design, Build en Maintain constructie. Het meegegeven budget voorziet niet in een energie-neutraal gebouw. Deze eis is dan ook niet opgenomen in het PvE.

Nieuwbouw in fase start planvoorbereiding

Er staan een aantal nieuwe scholen op de planning.

- Nobelhorst PCO – ecologische school.
- School Homeruskwartier ASG
- Twee scholen in Duin
- Flevocampus

De budgetten voorzien vooralsnog niet in het realiseren van energie-neutrale gebouwen. De Europese richtlijnen worden eind 2020 van kracht.

5 HUURDER IN BEELD

Het is van belang om de huurder in beeld te brengen. Het gaat om de tevredenheid met het gebouw, de functionaliteit van het gebouw, de nieuwe wensen en toekomstige ontwikkelingen. Risico's worden tijdig gesignaleerd. Tevens brengen we in beeld welke bewegingen we zien onder potentiële huurders. In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste ontwikkelingen, in de bijlage beschrijven we per deelporfeuille alle relevante ontwikkelingen.

5.1 TOEKOMSTPLANNEN VAN DE ZITTENDE HUURDERS

Het Sportbedrijf oriënteert zich op de toekomst van het aanbod van recreatief zwembad in Almere. Het zwembad in Buiten beschikt als enig gemeentelijk zwembad over deze faciliteit.

De Brandweer zou de huidige locatie aan de Markerkant willen verruilen voor een locatie in Poort.

Sinds 2015 huisvesten we de wijkteams van de WMO in gemeentelijke gebouwen. DSD overweegt een verdergaande clustering van de huisvesting van deze teams.

Een van de organisaties van kinderdagverblijven gaat een aantal locaties heroverwegen.

Buurtcentrum Meenten en Grienden wordt door de gebruiker als niet functioneel ervaren.



Afbeelding 8: Studielandschap voor studenten van hogeschool Windesheim in gebouw De nieuwe Bibliotheek

5.2 POTENTIELE HUURDERS EN KOPERS

HUURMARKT

Op de huurmarkt zien we - op bescheiden schaal - nieuwe maatschappelijke partijen in Almere die op zoek zijn naar ruimte.

De belangstelling van culturele ondernemers voor vestiging in de Voetnoot aan het Stadhuisplein/Schrijverstraat is onverminderd groot.

Vanuit instellingen voor middelbaar en hoger onderwijs is belangstelling voor de beschikbaar komende schoolgebouwen voor een korte termijn van 2 tot 3 jaar (ROC TOP, Groenhorst). Deze instellingen kennen Rijksbekostiging.

De kantorenmarkt in Almere zit op slot. De kantorenleegstand bedraagt bijna 30%. Voor onze kantoorruimten zien we wel enige belangstelling, die ook tot contracten leidt.

De kinderdagverblijven blijven geïnteresseerd in gemeentelijk vastgoed, zowel voor hele gebouwen als voor huur van delen van gebouwen, maar deze markt is nog niet stabiel.

KOOPMARKT

De corporaties blijken bij nader inzien geen interesse te hebben voor aankoop van gemeentelijk vastgoed voor transformatie naar wonen. Zij richten zich op het herbestemmen van hun eigen maatschappelijk en commerciële bedrijfstvastgoed.

Er ontstaat enige interesse bij investeerders voor transformatie van bestaande gebouwen in Almere naar woonruimte. In 2016 is het eerste gemeentelijk pand verkocht aan een ontwikkelaar/aannemer voor transformatie naar wonen. In samenwerking met het gemeentelijk Aanjaagteam Kantoortransformaties Almere oriënteren we ons op deze nieuwe markt.

5.3 TOEKOMSTPLANNEN VAN DE SCHOOLBESTUREN

PRIMAIR ONDERWIJS

Het aantal inwoners in de nieuwe gebieden in Poort en Hout gaat naar verwachting de komende jaren flink groeien. Er zijn afspraken gemaakt met de schoolbesturen over de bouw van nieuwe schoolgebouwen voor primair onderwijs in deze gebieden. Op korte termijn zijn er mogelijk extra noodlokalen nodig.

Door de afname van de piek in leerlingen zijn een aantal gebouwen voor tijdelijke onderwijshuisvesting op korte of langere termijn niet meer nodig. In de oudere wijken kampen de schoolbesturen met structurele leegstand in een aantal permanente gebouwen voor primaire onderwijs. De afgelopen jaren heeft de ASG al een aantal schoolgebouwen teruggegeven aan de gemeente.

Schoolbesturen en gemeente werken daarom samen aan een meerjarenperspectief onderwijsgebouwen, waarin afspraken worden vastgelegd om te komen tot een betere bezetting van de schoolgebouwen en een goede verdeling over de stad. Het is een complex vraagstuk met meerdere variabelen en oplossingsrichtingen. Het is duidelijk dat er keuzes moet worden gemaakt door de schoolbesturen van de verschillende denominaties.

Er komt een wetswijziging aan die het gemakkelijker gaat maken om een nieuwe school te stichten. De gemeente wordt geïnformeerd over de toekenning van de aanvraag aan het schoolbestuur en heeft dan 1 jaar de tijd om huisvesting te regelen. De gemeente zal dus gebouwen in portefeuille moeten houden om hier soepel op in te spelen en ter voorkoming van kosten van nieuwe tijdelijke gebouwen. Een aantal schoolbesturen wil in 2017 in samenwerking met de gemeente een Integraal Huisvestingsplan gaan opstellen. Naar verwachting komt de behoefte aan vervangende nieuwbouw dan ook in beeld.

VRAAG NAAR SPECIAAL ONDERWIJS

Het aantal kinderen dat in aanmerking komt voor speciaal onderwijs neemt toe in Almere. Denk aan de doelgroep van Olivijn, leerlingen voor de taalschool van COA, AMA's en internationaal onderwijs. Dit onderwijs vraagt om kleine groepen en heeft dus meer lokalen nodig dan in het gewone primair onderwijs.

Om soepel te kunnen inspelen op deze nieuwe ontwikkelingen is enige overmaat c.q. frictieleegstand in het aanbod binnen de portefeuille onderwijsgebouwen gewenst.

VOORTGEZET ONDERWIJS

In het voortgezet onderwijs worden wensen voor vervangende nieuwbouw manifest.

TIJDELIJKE ONDERWIJSHUISVESTING

De gemeente heeft in totaal 25 gebouwen in de deelportefeuille voor tijdelijke onderwijshuisvesting die in medegebruik aan de schoolbesturen worden gegeven.

Deze gebouwen vormen de flexibele schil aan m2 onderwijshuisvesting die nodig is om de pieken in leerlingenaanbod op te vangen en nieuwe vragen naar onderwijshuisvesting snel te kunnen faciliteren. Het gaat om zowel om gebouwen met een semipermanente of een permanente bouwaard als om noodlokalen. De bezetting van de gebouwen kan per jaar wisselen.

6 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN BELEID

De trends en ontwikkelingen en speerpunten in beleid, in het gebied, in de markt en landelijke zijn in beeld gebracht voor zover ze impact hebben op de vastgoedportefeuille. Een aantal speerpunten van beleid kunnen we versterken met maatregelen in de vastgoedportefeuille.

BELEID GEMEENTE ALMERE

- Het **Programma Energie Werkt** is gericht op een energie-neutraal Almere in 2022. De gemeente kan met het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen bijdragen aan het halen van de ambities, haar voorbeeld rol naar Almeerders en het bedrijfsleven invullen, en ervaringen op doen met innovaties die gedeeld kunnen worden in Almere en daarbuiten. Het programma richt zich onder meer op het stimuleren van schoolbesturen en verenigingen voor het nemen van energemaatregelen voor het gebouw dat zij huren/gebruiken.
- De **Taskforce wonen met welzijn en zorg** vraagt om het toevoegen van betaalbare woonruimte aan de woningvoorraad voor diverse kwetsbare doelgroepen. Transformatie van gemeentelijke gebouwen is een van de mogelijkheden om hier snel in te voorzien. De corporaties hebben geen interesse in het aankopen van gemeentelijk vastgoed voor dit doel. In taskforce verband wordt gezocht naar particuliere investeerders en exploitanten.
- De gemeente heeft een **aanjaagteam kantoor transformaties** ingesteld om particuliere eigenaren te stimuleren leegstaand vastgoed te transformeren naar wonen. Transformatie van gemeentelijk vastgoed kan een voorbeeld rol vervullen.
- De gemeente stimuleert **Brede Scholen plus / Kindcentra**. Het streven is om in elke wijk een brede voorziening aan te bieden.
- Vanuit het onderwijsveld leeft de wens om de partners in de school meer zekerheid te kunnen bieden aangaande de **duur van het medegebruik** van lokalen.
- De **verordening onderwijshuisvesting** wordt herzien. In dit kader worden de budgetten voor nieuwbouw herijkt met het oog op de nieuwe eisen van het bouwbesluit, toekomstige Europese richtlijnen voor energie-neutraal bouwen en het label frisse scholen. Daarnaast willen we kijken of het mogelijk is om met schoolbesturen te komen tot een integraal plan over de huisvesting.

GEBIED

Convenant “Almere Centrum op weg naar de Floriade”

De partners in het Centrum Stad hebben in 2015 een convenant gesloten met de titel “Almere Centrum op weg naar de Floriade”. De Floriade ziet men als kans om de komende jaren de aantrekkingskracht, belevingswaarde en het onderscheidend imago van het Centrum te versterken. De convenantpartners die eigenaar zijn van vastgoed in het Centrum hebben toegezegd zich in te zetten om samen met hun huurders het vastgoed en de buitenruimte te verduurzamen.

Het **Programmaplan Wijkgericht werken 2015-2019** gaat uit van een aantal gerichte interventies in de stadsdelen. In een aantal wijken wordt een specifieke aanpak van het gemeentelijk vastgoed gevraagd.

- Buiten: In de Molenbuurt moet het buurtcentrum transformeren naar een Huis van de Wijk.
- Haven Binnen de Ring: een aantal gemeentelijke gebouwen gaan plaatsmaken voor woningbouw en realisatie nieuwe voorzieningen. Hierover zijn al afspraken met partijen als corporaties en anderen. Het gaat om de locaties van Wierdendok, school De Wierden, gymzaal de Wierden, zwembad.
- Centrum Stad: gevraagd is om specifieke aandacht voor zichtbare vergroening van gebouwen. In dat kader heeft Windesheim een meerjarig onderwijsprogramma opgezet waarin studenten onderzoek doen naar vergroening van het dak van de Kunstlinie.



Afbeelding 9: Gebouw Extravert in Almere Buiten

LANDELIJK

VNG en PO raad hebben een gezamenlijk brief gestuurd aan de Tweede Kamer in april 2016 om aandacht te vragen voor de ontoereikende normbudgetten voor nieuwbouw, de zorgen over de kosten voor onderhoud en het ontbreken van een regeling voor renovatie van gebouwen.

MARKT

De voorraad van kantoorruimte in Almere is in de periode 2005 – 2010 sterk toegenomen van 97.000m² tot 587.000m². Van de totale kantorenvorraad in Almere staat 28,7% leeg. Daarmee staat Almere op de derde plaats van de lijst met leegstand per gemeente (Bron: factsheet DTZ Zadelhoff januari 2016). In Nederland is het leegstandspercentage van kantoren 16%. Deze situatie heeft zowel impact op de verhuur als de verkooppotenties van onze kantoren.

In het zakencentrum, maar ook in de kantoorlocaties in Muziekwijk en Haven, gaan beleggers zich oriënteren op nieuwe formules, waar bij transformatie naar wonen, al dan niet in een mix van nieuwe bestemmingen, gezien wordt als optie.

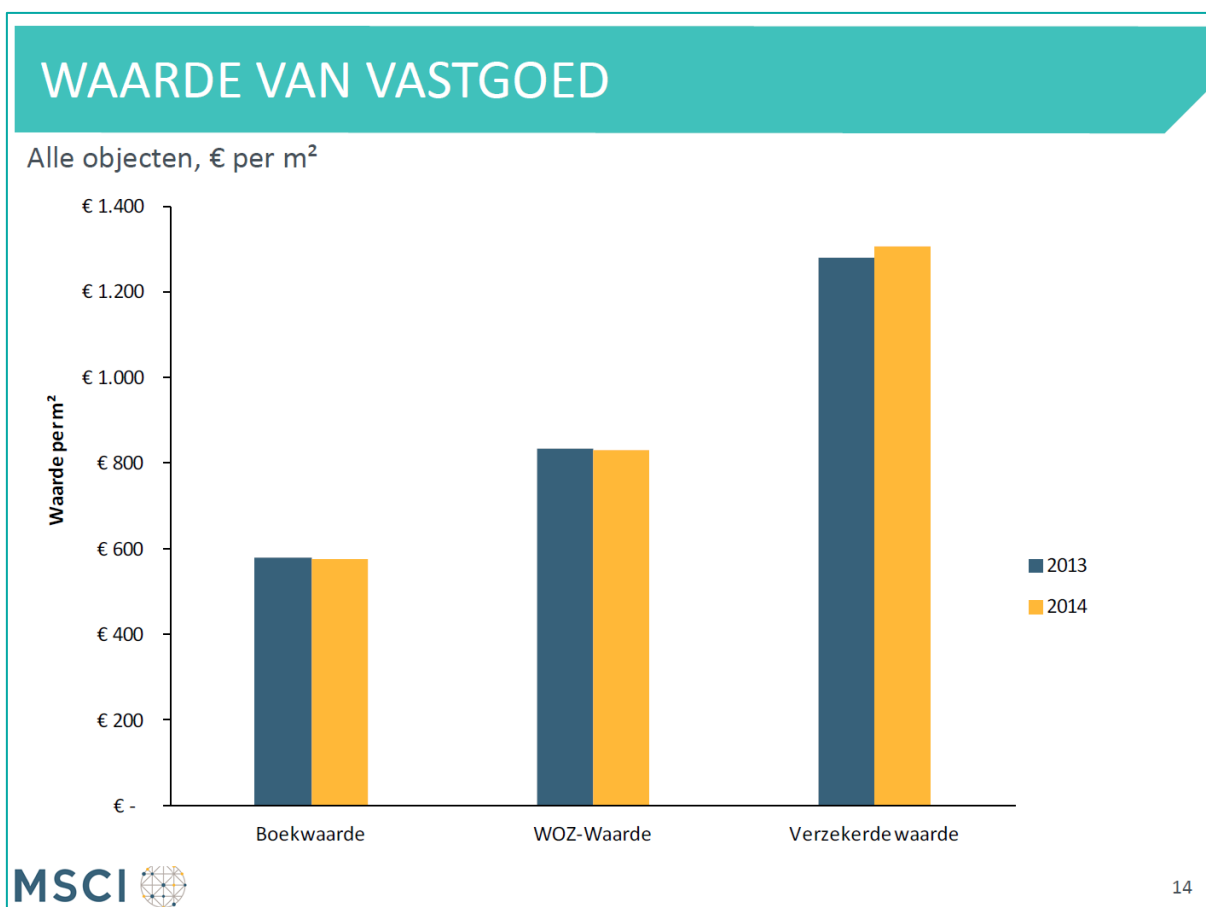
7 FINANCIËN IN BEELD

7.1 WAARDE

We sturen op waarde behoud van de gebouwen. Dat doen we door de gebouwen goed te onderhouden, waar nodig levensduur verlengende maatregelen te nemen, de gebouwen energiezuiniger te maken, de gebouwen "bij de tijd te houden" door functionele verbeteringen, door een nieuwe bestemming te zoeken waardoor het gebouw opnieuw van waarde wordt, door de beschikbare m² goed te benutten, en door flexibele gebouwen te realiseren.

Bij voorgenomen sloop van panden wordt de resterende boekwaarde afgeschreven in de nog resterende termijn. Daar waar sprake is van voorgenomen verkoop van panden laten we het pand, conform de kadernota Vastgoedbeleid, taxeren. Is de taxatiewaarde lager dan de boekwaarde dan komt het verschil ten laste van de exploitatie en wordt gedoteerd aan een voorziening waarde correctie. De boekwaarde blijft dus gelijk. Dit is bij vorige jaarrekeningen gebeurd voor Het Alnovum en het gebouw Louis Armstrongweg 90.

Daar waar panden op de verkooplijst staan is de potentiële verkoopopbrengst niet meegenomen in de meerjarenbegroting.



Afbeelding 10: De verschillende waarden uitgedrukt in € per m² bruto vloeroppervlak

7.2 BENCHMARK GEMEENTELIJK VASTGOED

Sinds 2010 neemt de gemeente Almere deel aan de benchmark gemeentelijk vastgoed uitgevoerd door MSCI/IPD (Investment Property Databank), gevestigd hier in Almere.


Deze benchmark voor gemeentelijk vastgoed staat open voor alle Nederlandse gemeenten die vastgoed ten dienste van de publieke en/of private rol in eigendom en exploitatie hebben. De vastgoedeigendommen en de gemeentelijke exploitatielasten worden afgezet tegen die van de benchmark. De gegevens hebben betrekking op het vastgoed dat in juridisch en/of economisch eigendom van de gemeente is.

Zoals in de Kadernota Vastgoedbeleid is verwoord, treedt het vastgoedbedrijf op als eigenaar van ons gemeentelijk vastgoed met als uitgangspunt een langdurige kostendeckende en transparante exploitatie. Bij dit uitgangspunt vinden wij het belangrijk en haast vanzelfsprekend dat de uitkomsten van deze vastgoedexploitaties worden vergeleken met die van andere gemeenten: in de eerste plaats omdat het sturingsinformatie oplevert, maar ook om van elkaar te leren.

Samenvattend kan gesteld worden dat Almere ook in 2014 positief scoort ten opzichte van de benchmark.

OVERZICHT RESULTATEN			
Alle objecten			
	Gemeente 2013	Gemeente 2014	Benchmark 2014
Aantal objecten	280	281	3.001
Oppervlak m ²	710.878	712.900	4.232.244
Inkomsten € per m ² *	74,7	63,5	56,6
Exploitatiekosten € per m ² *	23,0	23,0	21,0
Kapitaallasten € per m ² *	49,3	36,5	43,6
Kostprijsdekkendheid € per m ² *	2,5	4,0	-7,9
Boekwaarde € per m ²	580	576	734
WOZ-waarde € per m ²	834	830	1.060

* Aangehouden objecten exclusief geen beheer

MSCI 

4

Afbeelding 11: Overzicht resultaten benchmark gemeentelijke vastgoed

De benchmark gemeentelijk vastgoed verzorgd door MSCI/IPD is in 2015 gestopt. Een nieuwe benchmark gemeentelijk vastgoed wordt verzorgd door TIAS. De gegevens over het jaar 2015 zijn nog niet bekend.

7.3 ACTUALISATIE LASTEN EN BATEN

De financiële consequenties van de beschreven vastgoedmaatregelen worden verwerkt in de programmabegroting en zijn vervolgens onderdeel van de besluitvorming over deze programmabegroting.

7.4 RISICOPARAGRAAF T.B.V. HET WEERSTANDSVERMOGEN

Door de slechte marktomstandigheden is er sprake van leegstand in een aantal gemeentelijke panden. In dit overzicht wordt het financiële risico weergegeven van het leegstaand vastgoed.

Ten opzichte van het leegstandsoverzicht in paragraaf 9.8 zijn er een aantal afwijkingen.

De objecten Hofmark 271(De Dubbeldekker), Walt Disneyplantsoen 88 en Pepermunstraat 3 kennen geen financiële leegstand. Voor het gebouw aan de Schoolstraat 36 loopt een verkooptraject.

Voor de volgende panden wordt een leegstandsrisico verwacht:

- Landdrosstraat 2-4, De Aardbei komt in september 2016 helemaal leeg, waardoor in 2017 het leegstandsverlies toeneemt naar € 630.000. Onderzoek naar de mogelijke bestemmingen van dit gebouw heeft plaatsgevonden. Transformatie naar wonen lijkt daarbij een kansrijke optie te zijn. Er worden hiervoor marktpartijen gezocht.
- Het gebouw Louis Armstrongweg 90 is momenteel voor 2/3 weer verhuurd.
- Het Alnovum, P.J. Oudweg 1-33, wordt momenteel gedeeltelijk verhuurd. Uitgangspunt is om de komende jaren de bezetting te verbeteren om de verkooppotentie te verhogen. Voor de Zwarte Toren wordt een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheid van functiemenging en transformatie.

Beheersmaatregelen

Er wordt op diverse manieren geprobeerd om huurders voor de locaties te vinden dan wel om panden te verkopen.

Financiële inschatting

Het restrisico voor de 2016 en 2017 is ingeschat op € 2,2 miljoen met een kans van 60% een risicobedrag van € 1,3 miljoen.

Leegstandsrisico	Leegstandsrisico 2017	Leegstandsrisico 2018	Totaal
Landdrosstraat 2-4, De Aardbei	630	630	1.260
Louis Armstrongweg 90	52	52	104
P.J. Oudweg 1-33, Alnovum	439	439	878
	1.121	1.121	2.242

8 VASTGOEDMAATREGELLEN IN 2017

8.1 NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING EN UITVOERING

De volgende nieuwbouw staat op de planning/ in uitvoering:

Nieuwbouw	jaar van oplevering
Sportaccommodatie Buitenhout	2017
School Baken Poort	2018/2019
School Nobelhorst PCO	2019
Upcycle perron Haven	2017
Sporthal Haven	2018/2019

8.2 PLANMATIG ONDERHOUD

Conform de Kadernota Vastgoed Almere worden de gebouwen onderhouden op conditieniveau 3 conform NEN 2767. Uitzonderingen hierop zijn het Stadhuis, De Nieuwe Bibliotheek, De Kunstlinie en het Topsportcentrum. Deze onderhouden we op conditieniveau 2.

Jaarlijks wordt gedoteerd aan een tweetal voorzieningen, te weten:

- de Voorziening planmatig onderhoud gymzalen en tijdelijke onderwijshuisvesting
- de Voorziening Planmatig Onderhoud maatschappelijk vastgoed, parkeren en overige gebouwen.

De hoogte van de dotatie is een bedrag gebaseerd op een voortschrijdend 10 jaargemiddelde van de verwachte uitgaven.

In een onderhoudsplanningsysteem wordt voor elk pand het geplande onderhoud in kaart gebracht en de daarbij horende kosten. Op basis van periodieke inspecties wordt de daadwerkelijke conditie van het gebouw bepaald en wordt – indien noodzakelijk – de planning aangepast. Op basis van de (eventueel bijgewerkte) planning en kennis en ervaring van onder andere onze opzichters worden de daadwerkelijke uit te voeren onderhoudsactiviteiten in enig jaar uitgewerkt en aanbesteed. Dit is een jaarlijks terugkerend proces.

8.2.1 Voorziening planmatig onderhoud gymzalen en tijdelijke onderwijshuisvesting

In de navolgende tabel wordt het verloop van de voorziening planmatig onderhoud gymzalen en tijdelijke onderwijshuisvesting voor de komende 10 jaar weergegeven.

De uitgaven zijn gebaseerd op de geplande werkzaamheden in het onderhoudsplanningsysteem. Zoals hiervoor beschreven kunnen de feitelijke uitgaven hiervan afwijken. Enerzijds doordat aan de hand van inspecties beoordeeld wordt welke werkzaamheden daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden,

anderzijds doordat werkelijke prijzen als gevolg van aanbestedingen en marktomstandigheden kunnen fluctueren.

bedragen x € 1.000

Jaar	Beginstand	Dotatie	Uitgaven	Eindstand
2016	723	1.066	730	1.059
2017	1.059	1.086	956	1.189
2018	1.189	1.075	930	1.335
2019	1.335	1.075	1.175	1.235
2020	1.235	1.075	1.560	750
2021	750	1.075	896	929
2022	929	1.075	1.155	849
2023	849	1.075	843	1.080
2024	1.080	1.075	1.887	268
2025	268	1.075	1.239	104

8.2.2 Voorziening planmatig onderhoud voor overige gebouwen

In onderstaande tabel wordt het verloop van de voorziening planmatig onderhoud voor het maatschappelijk vastgoed, parkeren en de overige gebouwen weergegeven.

bedragen x € 1.000

Jaar	Beginstand	Dotatie	Uitgaven	Eindstand
2016	9.494	5.330	5.956	8.868
2017	8.868	5.296	6.544	7.620
2018	7.620	5.301	5.571	7.350
2019	7.350	5.324	4.206	8.469
2020	8.469	5.324	6.457	7.336
2021	7.336	5.324	5.670	6.991
2022	6.991	5.324	5.408	6.906
2023	6.906	5.324	5.089	7.141
2024	7.141	5.324	5.897	6.568
2025	6.568	5.324	5.251	6.641

Deze voorziening is voor de komende 10 jaar nog ruim voldoende. We zijn echter ook in staat om naar de verwachte uitgaven te kijken die ná de komende 10 jaar verwacht worden. Op basis van die gegevens wordt verwacht dat de voorziening na het 12^e jaar een negatief saldo kent.

Uiteraard is de onzekerheidsmarge van die gegevens veel groter; prijzen voor onderhoud kunnen sneller stijgen dan verwacht, de ervaring leert dat soms minder wordt uitgegeven dan geraamd, panden waarvoor nu 'gespaard' is kunnen uit de portefeuille genomen worden.

8.3 VERDUURZAMEN

ROADMAP NAAR ENERGIE-NEUTRAAL VASTGOED met ambitie “ van 20% naar 40% gebruik lokaal duurzaam opgewekte energie”



Afbeelding 12: De aanleg van zonnepanelen op het dak van het Indoorsportcomplex Olympiakwartier

Meer duurzame energie lokaal opwekken

1. Uitvoeren vierde jaar plaatsing pv panelen op geschikte daken: 22 gebouwen
2. Living lab energieopwekkend glas D2 - evaluatie
3. Toepassen warmte pomp in gymzaal
4. Smart Grid binnen stadsbeheer: pilot energieopwekking/opslag/afname
5. Toepassen van innovatieve energie opwekking Floriadehuis i.s.m. Energie Werkt en huurder

Energieverbruik verminderen bestaande gebouwen

1. Planmatig onderhoud in combinatie met energiematregelen bij buurtcentrum de Wieken.
2. Bij levensduurverlenging 3 gymzalen
3. Warmteterugwinning bij renovatie luchtbehandeling systeem Voetnoot
4. LED verlichting Metropool garage

Energieneutrale nieuwbouw

1. Sporthal haven
2. Upcycleperron Haven
3. Buitensportaccommodatie Buitenhout – indien huurder investeert in pv

8.3.1 Investeren duurzaamheid

Er wordt bij de programmabegroting een krediet aangevraagd van € 1.605.000 voor duurzaamheidsinvesteringen. De kapitaallasten, op basis van annuïtair afschrijven in 15 jaar, worden gedekt door de berekende besparingen in energiekosten en een gedeelte uit de reeds verkregen SDE+ subsidies.

Groep gebouwen	Besparingsmaatregel	Investering 2017	Kapitaallast en	Besparing (€/jr) afgerond	Verschil
Brede scholen	zonnepanelen	261.000	21.000	14.000	-7.000
Extravert	zonnepanelen	38.000	3.000	2.000	-1.000
Gym- en sportzalen	zonnecollectoren en zonnepanelen	598.000	47.000	47.000	0
Nw Bibliotheek	zonnepanelen	64.000	5.000	3.000	-2.000
Diverse overige gebouwen	zonnepanelen	55.000	4.000	4.000	0
Parkeergarages	LED verlichting met bewegingsdetectie, zonnepanelen	88.000	7.000	8.000	1.000
Sporthallen	zonnepanelen en energiezuinige verlichting gangen en tribunes	206.000	16.000	13.000	-3.000
Stad en Natuur	zonnepanelen schaapskooi	13.000	1.000	1.000	0
Stadhuis	zonnepanelen dakopbouw B-vleugel	22.000	2.000	1.000	-1.000
T.o.h.	zonnepanelen	196.000	16.000	16.000	0
Voetnoot	WTW en CO2 in de luchtbehandelingskasten	64.000	5.000	5.000	0
Totaal		1.605.000	127.000	114.000	-13.000
	SDE+ subsidie			13.000	13.000
Totaal		1.605.000	127.000	127.000	0

8.4 FUNCTIONELE AANPASSINGEN, UPGRADING

Voor de volgende panden is een functionele aanpassingen / upgradering al voorbereid/in uitvoering en voorzien van een krediet:

- interne aanpassing gebouw de Kunstlinie gereed januari 2017?
- aanpassingen in Floriadehuis (voormalige Duikschool)
- buurthuis de Wieken – start uitvoering zomer 2017

8.5 LEVENSDUUR VERLENGEN

Een aantal gebouwen uit de periode 1977 -1985 is de komende jaren toe aan een upgrade. Levensduurverlengende maatregelen zijn nodig om de panden technisch in goede staat te houden. Per gebouw wordt bekeken wat nodig is. In de planuitwerking vindt maatwerk plaats. Functionele verbeteringen zijn niet meegenomen. In overleg met de huurders en gebruikers zal hier nog wel naar gekeken worden bij de planuitwerking.

Het gaat om de gymzalen en buitensport accommodaties uit de eerste bouwperiode. Deze uitgaven vallen niet onder planmatig onderhoud. Deze uitgaven leiden tot extra kapitaallasten in de begroting, omdat er in de begroting geen of onvoldoende rekening is gehouden voor de kosten voor levensduurverlenging na 40 jaar. Deze problematiek is uitgebreid beschreven in de rapportage bestuursopdracht 13. Naar aanleiding van de uitkomsten van de bestuursopdracht heeft het college in 2012 besloten om de uitgaven te gaan activeren indien de noodzaak zich aandient.

Gymzalen

Object	Bouwjaar
Gymzaal De Hoven	1977
Gymzaal Jaagmeent	1980
Gymzaal De Gouwen	1980
Gymzaal Vrijmark	1980
Gymzaal Leeuwardenplein	1980
Gymzaal Harderwijkoever	1980
Gymzaal + dojo Amsterdamweg	1980
Gymzaal Lingestraat	1982

Buitensportaccommodatie

De kleedruimten op de buitensport locatie Rie Mastenbroek verkeren in slechte staat. Ook hier is een aanpak in gewenst. Het gebouw bestaat op dit moment uit een onderbouw (kleedvoorziening inclusief

sanitair) en een in 2001 gerealiseerde bovenbouw (clubgebouw inclusief kantine) waarbij de vereniging, met financiering van de gemeente, de regie heeft gehad.

Vanwege diverse gebreken (ventilatie, technische installatie, toegankelijkheid en veiligheid) is een grootschalige aanpak in de komende jaren onontkoombaar. Aangezien de gemeente op dit moment nog eigenaar is van de accommodatie zal de gemeente moeten voorzien in deze investering.

8.5.1 Investeren in levensduurverlenging

Er wordt een krediet aangevraagd van € 4.644.000 voor levensduurverlengende ingrepen bij acht gymzalen en een buitensport accommodatie.

Object	Bouwjaar	Investering	Kapitaallasten o.b.v. 20 jaar annuïtair afschrijven	Jaar van uitvoering
Gymzaal De Hoven	1977	€ 492.000	€ 31.000	2017
Gymzaal Jaagmeent	1980	€ 428.000	€ 27.000	2017
Gymzaal De Gouwen	1980	€ 429.000	€ 27.000	2017
Gymzaal Vrijmark	1980	€ 429.000	€ 27.000	2018
Gymzaal Leeuwardenplein	1980	€ 427.000	€ 27.000	2018
Gymzaal Harderwijkoever	1980	€ 427.000	€ 27.000	2018
Gymzaal + dojo Amsterdamweg	1980	€ 427.000	€ 27.000	2019
Gymzaal Lingestraat	1982	€ 485.000	€ 30.000	2019
		€ 3.544.000	€ 223.000	

8.6 HUURPRIJSBELEID

Indexatie van de huurprijzen met 0,6%.

Voor niet-beleidsmatig vastgoed wordt een markt conforme huurprijs is rekening gebracht. Voor een aantal objecten leidt dit tot neerwaartse bijstelling van de begrote inkomsten.



Afbeelding 13: Gebruik begane grond door theatergezelschap De Bonte Hond in gebouw De Voetnoot

8.7 NIEUWE HUURDERS ZOEKEN EN LEEGSTANDLIJST

Een aantal leegstaande gebouwen, die ook te koop stonden, zijn opnieuw geheel of gedeeltelijk verhuurd: Musical straat, Boterbloemweg, Regenboogweg, een verdieping in Louis Armstrongweg en een verdieping in Het Alnovum.

Het aanbod aan beschikbare ruimte is aanzienlijk teruggelopen, de mogelijkheden om snel nieuwe vragen om ruimte te faciliteren zijn beperkt. Er is in de bestaande voorraad vrijwel alleen nog huur aanbod in de kantoren.

Medio 2017 verwachten we één schoolgebouw terug van een van de schoolbesturen. Afhankelijk van het gebouw zoeken we nieuwe huurders.

In een aantal panden voor tijdelijke onderwijshuisvesting zijn lokalen te huren op basis van medegebruik. Het aanbod wisselt door het jaar heen. Deze worden aangeboden op makelpuntalmere.nl.

Leegstandlijst in m2 BVO per 1 juli 2016

Object	Totaal m2 BVO	Verhuurd	Leegstand	Voorgenomen maatregel
Louis Armstrongweg 90	1.124	750	374	verhuur
PJ Oudweg 1 Alnovum	12.006	5.128	6.878	verkoop/ verhuur/transformatie.
Hofmark 271 Dubbeldekker	1.288	0	1.288	verkoop/transformatie
Walt Disneyplantsoen 88	717	0	717	verkoop/sloop
Landdroststraat 2-4 De Aardbei	5.698	0	5.698	transformatie
Pepermuntstraat 3	604	0	604	verkoop/transformatie
Schoolstraat 36	1.940	0	1.940	verkooptraject in afronding
zonder leegstand	351.456	351.456	0	
	392.968	375.469	17.499	

Daarmee komen we op een leegstandspercentage van 4,5% hetgeen vrij gebruikelijk is.

8.8 TRANSFORMATIE NAAR WONEN

Een aantal gemeentelijke gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren lijken geschikt voor transformatie naar wonen. Een eerste voorbeeld uit de gemeentelijke portefeuille is het onderwijsgebouw aan de W. de Vlaminghstraat dat in 2016 is verkocht voor transformatie naar appartementen. Voor twee panden in de gemeentelijke portefeuille, waarvoor een quick-scan is uitgevoerd (Aardbei, Pepermunt) wordt een marktpartij gezocht voor transformatie naar zelfstandige eenheden. Voor het pand de Hofmark is een reserveringsovereenkomst gesloten met een particuliere partij.

Voor de zwarte toren in het Alnovum wordt een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheid van functiemenging en transformatie.

Object	taskforce	wonen algemeen
Hofmark 271		x
Pepermuntstraat 3	x	x
Landdroststraat 2-4 (Aardbei)		x
PJ Oudweg 1 zwarte toren		x

8.9 VERKOOPLIJST

Verkoop van vastgoed is aan de orde als een pand leeg is gekomen en de afwegingen – zoals genoemd in de Kadernota Vastgoedbeleid - zijn doorlopen. De afwegingen betreffen de volgende vragen:

- kan het pand een beleidsdoel ondersteunen?
- kan het pand herbestemd worden voor een nieuwe functie, die aansluit bij ambities van de gemeente
- ligt het pand op een strategische locatie, waardoor verkoop van de grond ongewenst is
- is het vastgoed mogelijk nodig in de toekomst voor een maatschappelijke functie?

Als er geen reden meer is om het pand te behouden wordt het pand verkocht.

In de Kadernota Vastgoedbeleid 2013 – 2020 is vastgelegd dat de verkoop van vastgoed ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de raad. Daartoe wordt jaarlijks een geactualiseerde lijst met te verkopen panden in de Programmabegroting opgenomen.

Afhankelijk van de marktomstandigheden komt verkoop al dan niet daadwerkelijk tot stand. Als de verkoop niet loopt, kan gekozen worden voor verhuur. Het pand verdwijnt dan in het volgende jaar van de geactualiseerde verkoopl lijst.

De gebouwen worden TOM aangeboden: transparant, openbaar en marktconform.

Een aantal panden is aangewezen voor verkoop met bestemming transformatie naar wonen met betaalbare huren.

Voorgenomen verkoop
Schoolstraat 36 (Bibliotheek Haven)
Walt Disney plantsoen 88
P.J. Oudweg 1-3 (kantoor Alnovum)
Hofmark 271 (voormalige school de Dubbeldekker)
Pepermuntstraat 3 (voormalig kinderdagverblijf)
Landdroststraat 2-4 -opstal

TOELICHTING

- Schoolstraat 36: mondelinge overeenstemming
- Walt Disneyplantsoen: verkoop van grond en opstal
- Alnovum: naast de al uitgezette strategie “eerst streven naar volledige verhuur en dan verkoop van het gebouw”, zetten we in 2017 ook in op actieve verkoop met huidig % verhuurd opp. en gaan we de transformatie potentie van de zwarte toren verkennen.
- Hofmark 271: reservering tot 1 okt 2016 voor particulier initiatief transformatie naar woongebouw.
- Pepermunt straat 3: tot 1 okt excl. verkoop in belang doelgroep taskforce wonen/welzijn
- Landdroststraat 2-4: verkoop opstal voor transformatie, grond alleen tijdelijke uitgifte

8.10 SLOOPLIJST

Sloop is aan de orde als een gebouw niet meer geschikt is voor (tijdelijk) hergebruik, te verouderd is, investeringen niet rendabel zijn en er geen belangstelling meer voor is.

Ook is het mogelijk om de opstal met grond ter verkopen voor herontwikkeling. Sloop is dan voor rekening van de nieuwe eigenaar.

De volgende panden komen in aanmerking om op termijn gesloopt te worden als verhuur of verkoop geen optie meer.

Object	Voorgenomen sloop in MPVA 2016	Voorgenomen sloop in MPVA 2017
Sas van Gentlaan 1 (T.o.h. gymzaal Annapark)		2018
Boterbloemweg 1 t(tijdelijke onderwijshuisvesting)		2019
Parkwerf 135/138 (zwembad, sporthal, gymzaal)	2016/17	2017
Walt Disneyplantsoen 88 (tijdelijke onderwijshuisvesting)		2017
Lierstraat 13 (tijdelijke onderwijs huisvesting)	2017/18	2017/18
De Steiger 221 (recycleperron)		2017
Klipgriend 1 (basisschool, aanbouw)	2019	2019

Toelichting:

- Gymzaal Annapark: voorgenomen sloop wegens verlopen vergunning en dalend aantal leerlingen
- Boterbloemweg 1: sloop in 2019 indien huurcontract niet wordt verlengd.
- T.o.h. Walt Disneyplantsoen 88: indien verkoop niet aan marktpartij niet lukt.
- T.o.h. Lierstraat 13: sloopdatum is afhankelijk van beschikbaar komen vervangende huisvesting. Gebouw is in slechte staat.
- Aanbouw Klipgriend 1: sloop van de aanbouw bestaande uit 2 lokalen bij school De Regenboog. Deze zijn te zijner tijd niet meer nodig.
- Steiger 221 recyclingperron: sloop in verband met nieuwbouw.
- Zwembad, sporthal en gymzaal Haven Parkwerf 135/138: sloopdatum is afhankelijk van onderzoek naar vleermuizen. De kosten voor het langer in stand houden van de sporthal en het nemen van mitigerende maatregelen voor de vleermuizen bedragen € 40.000. Bij onderzoek ter voorbereiding van de sloop is geconstateerd dat de kosten van het verwijderen van de asbest hoger zijn dan eerder geraamd. Dit leidt tot een verhoging van de sloopkosten met € 150.000. Bij de programmabegroting wordt een voorstel ingediend om het budget voor sloopkosten en mitigerende maatregelen te verhogen.

Daarnaast worden nog objecten gesloopt maar waarbij de sloop niet uitgevoerd wordt door het vastgoedbedrijf. Het gaat hier om de sloop van basisschool De Wierden (2017), gymzaal De Wierden (2019) en gebouw Oldewierde 190 (datum nog onbekend) in verband met de ontwikkeling van gebied De Laren.

BIJLAGE: GEBOUWEN EN HUURDERS IN BEELD PER DEELPORTEFEUILLE

1 ONDERWIJS VASTGOED

De portefeuille onderwijs bestaat uit:

Onder de verantwoordelijkheid van schoolbesturen:

- 73 scholen voor primair onderwijs- waarvan 5 MFA
- 10 scholen voor voortgezet onderwijs
- 12 scholen voor speciaal onderwijs

Onder de verantwoordelijkheid van de gemeente:

- 4 scholen die teruggegeven zijn door schoolbesturen
- 25 tijdelijke onderwijshuisvesting
- 47 gym- of sportzalen

1.1 SCHOLEN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID SCHOOLBESTUREN

Met ingang van 2015 is door een wetswijziging taak en budget voor onderhoud en aanpassingen in de onderwijshuisvesting voor gebouwen voor primair onderwijs geheel van de gemeente naar schoolbesturen verschoven. Schoolbesturen van het primair onderwijs zijn nu integraal verantwoordelijk voor het volledige onderhoud van de schoolgebouwen zoals dat ook al voor het voortgezet onderwijs gold.

De gemeente heeft in 2014 een inventarisatie naar asbest laten uitvoeren en alle niet-hechtgebonden asbest laten verwijderen. De verwijdering van aanwezige hechtgebonden asbest valt onder de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen.

De gemeente blijft echter een aantal verantwoordelijkheden houden. Naast de zorg voor adequate onderwijshuisvesting en voldoende capaciteit aan lokalen blijft zij verantwoordelijk voor deze gebouwen voor wat betreft vandalismeschade, calamiteiten, constructiefouten, opstalverzekering.

1.2 SCHOLEN IN VASTGOED PORTEFEUILLE VAN DE GEMEENTE

1.2.1 Tijdelijke onderwijshuisvesting

De gemeente heeft in totaal 25 gebouwen in de deelportefeuille voor tijdelijke onderwijshuisvesting. Deze gebouwen vormen de flexibele schil aan m2 onderwijshuisvesting die nodig is om de pieken in leerlingenaanbod op te vangen en nieuwe vragen naar onderwijshuisvesting snel te kunnen faciliteren. Het gaat om zowel om gebouwen met een semipermanente of een permanente bouwaard als om noodlokalen. De bezetting van de gebouwen kan per jaar wisselen.

Leegstaande lokalen zijn te huur of worden op basis van medegebruik aangeboden. Hier spelen beperkingen: activiteiten moeten combineerbaar zijn met de onderwijsfunctie en de verhuur moet snel opzegbaar zijn.

Er is nog veel dynamiek in de behoefte aan tijdelijke onderwijshuisvesting. In een aantal wijken zullen gebouwen leeg gespeeld kunnen worden door de afname in de piek van het aantal leerlingen. Maar door ontwikkelingen in het onderwijsveld als toelating van nieuwe schoolbesturen en groei van het aantal leerlingen voor het speciaal onderwijs zou het goed kunnen dat die gebouwen weer een nieuwe onderwijsinvulling gaan krijgen.

De bevolkingstoename in de uitbreidingsgebieden betekent dat bij een aantal scholen noodlokale worden geplaatst.

Medio 2016 is de bezetting van de 25 gebouwen als volgt:

- 17 gebouwen zijn in gebruik voor onderwijs, soms in combinatie van lokalen verhuur aan sociale partners of anderen.
- 6 gebouwen zijn niet in gebruik voor primair of voortgezet onderwijs, maar huisvesten organisaties voor beroepsonderwijs, wijkteams van de WMO, kinderdagverblijf, dansschool, buurtvoorziening.
- 2 gebouwen worden afgestoten.

Gebruik tijdelijke onderwijshuisvesting	Aantal
Onderwijs (en event huur door derden)	17
Verhuurd aan derden	6
Dispositie	2
Totaal	25

1.2.2 Gymzalen

De portefeuille gymzalen omvat 45 gymzalen. Hiervan zijn er 9 in beheer overgedragen aan schoolbesturen. Hiernaast zijn er ook gymzalen en sportzalen in de 5 Multi Functionele Accommodaties (MFA) als de Brede Scholen en de Sterrenschool.

Drie gymzalen staan op de nominatie voor sloop binnen afzienbare termijn.

Acht gymzalen uit de bouwperiode 1977- 1980 zijn nu toe aan levensduur verlengende maatregelen. Het gaat vooral om het sanitair, de kleedruimten, de muren en ramen in de zaal en de installaties Extern verkeren kozijnen en daken in redelijke staat.

Object	Bouwjaar	Jaar van uitvoering
Gymzaal De Hoven	1977	2017
Gymzaal Jaagmeent	1980	2017
Gymzaal De Gouwen	1980	2017
Gymzaal Vrijmark	1980	2018
Gymzaal Leeuwardenplein	1980	2018
Gymzaal Harderwijkoever	1980	2018
Gymzaal + dojo Amsterdamweg	1980	2019
Gymzaal Lingestraat	1982	2019

1.2.3 scholen die teruggegeven zijn door schoolbesturen

In de afgelopen jaren is al een aantal schoolgebouwen teruggegeven door de schoolbesturen. Meestal lukt het om deze scholen een nieuwe onderwijsbestemming te geven. In een aantal gevallen lukt dat niet en wordt het pand definitief onttrokken aan de bestemming onderwijshuisvesting.

In deze categorie bevinden zich vier gebouwen, die als volgt in gebruik zijn: twee schoolgebouwen zijn toch weer in gebruik voor onderwijs : Sesamstraat 1 huisvest het taalcentrum, Billie Holidaystraat 17 is verhuurd aan KDV én in gebruik door een schoolbestuur, Hofmark 271 is in verkoop en Slufterplantsoen 10 huisvest het Huis van de Wijk en andere wijkgerichte organisaties.

In de deelportefeuille tijdelijke onderwijshuisvesting zijn nog twee teruggegeven schoolgebouwen ondergebracht, waar ook weer onderwijs wordt gegeven (Klipgriend 3 en Betje Wolffstraat 5).

Voor 2017 verwachten we de teruggave van 1 schoolgebouw.

2 BELEIDSONDERSTEUNEND VASTGOED

2.1 WELZIJN

De portefeuille welzijn bestaat uit:

Buurtcentra:

- Jaagmeent 189 Meenten en Grienden
- Oldewierde 170 De Wierden
- J.G. Suurhoffstraat 45 Het Kardoes
- Kampenweg 3 Stedenpunt
- 's-Hertogenboschplein 8 De Inloop
- Lekstraat 2 De Draaikolk
- Wipmolenweg 54 De Wieken + Place to be
- Klokkeluidersstraat 57 Kolkzicht
- Luitstraat 1 De Bazuin
- Haasweg 1 Het Forum
- Lavendelplantsoen 59 Het Karwij
- Haagbeukweg 42 Parkwijk
- W.Disneyplantsoen 76 Filmwijk
- Prozastraat 121 Het Boegbeeld
- Hildo Kropstraat 6 Cobra
- Henry Stanleystraat 1 Amerika
- Sumatraweg 352 EveNaarHuis
- Oostenrijkstraat 2 Viplounge

Jongerencentra:

- Kerkstraat 52 Trapnotov
- Rentmeesterstraat 2 De Meester

Gebouwen bij jeugdland/speeltuin:

- Meerveldstraat 59 jeugdland Haven
- Weg 1940-1945 8 jeugdland Stad
- Maurice Garinpad 11 jeugdland Buiten
- Speelhaven
- Beatrixpark

Peuterspeelzalen:

- Kornetstraat 17
- Danslaan 72
- Catootjepad 2
- Marco Poloroute 54 De Kleine Columbus

GEBOUWEN IN BEELD

Buurtcentra

De portefeuille buurtcentra omvat 17 gebouwen. In de meeste gevallen is sprake van een apart gebouw. Een aantal buurtcentra maken onderdeel uit van een groter complex (Vip lounge, Amerika, Kolkzicht, Bazuin, Parkwijk).

De gebouwen verkeren in redelijke tot goede staat van onderhoud (NEN2767, niveau 3).

De portefeuille buurtcentra uit de eerste bouwperiode van Almere 1977-1985 omvat zeven gebouwen. Er zijn voor het casco voorlopig geen levensduurverlengende maatregelen nodig, met uitzondering van buurtcentrum De Wieken:

- Aanpak Buurtcentrum de Wieken is in voorbereiding: planmatig onderhoud gecombineerd met energiemaatregelen. Hierdoor zal zowel de uitstraling van het gebouw als het binnenklimaat verbeteren. De uitvoering is op verzoek van de huurder gepland in de zomerperiode van 2017.

- Drie buurtcentra - Stedenpunt, De Inloop en De Draaikolk - verkeren qua casco in redelijke staat van onderhoud en zijn gemoderniseerd door de huurder in de afgelopen jaren.
- Het casco van Buurtcentrum De Meenten en Grienden verkeerd in redelijk staat van onderhoud.
- De Kolk is onderdeel van een groot complex winkels en woningen. De buitenzijde is in prima staat.
- Oldewierde 170 gaat plaats maken voor woningbouw.

In de portefeuille uit de bouwperiode na 1985 spelen bij twee buurtcentra vochtproblemen die vragen om een definitieve oplossing. Buurtcentrum Parkwijk heeft last van houtrot bij de kozijnen. Buurtcentrum Karwij kent vochtproblemen door de houten huid. In 2017 voeren we een nadere studie uit.

Alle buurtcentra zijn voorzien van dakisolatie en dubbel glas. Veertien gebouwen wekken lokaal duurzame energie op met pv panelen.

Jongerencentra

Rentmeesterstraat wordt in 2017 voorzien van nieuwe beplating en planmatig onderhoud aan het dak.

HURDER IN BEELD

Welzijnsstichting De Schoor is de huurder/beheerder van de buurtcentra. De buurtcentra blijven van belang voor sociaal-cultureel werk en sociale ontplooiing. Sommige buurtcentra hebben ook een stedelijke functie. Het maatschappelijk resultaat van de buurtcentra wordt als goed gewaardeerd.

De Schoor is tevreden over de oudere centra Draaikolk, Inloop en Stedenpunt qua mogelijkheden van het gebouw en de uitstraling. Het buurthuis Meenten en Grienden vinden zij qua mogelijkheden en sfeer verouderd (lage plafonds, leidingen niet weggewerkt, steen strips) en het gebouw mist een moderne uitstraling.

Een aantal buurtcentra kennen meerdere huurders: wijkteam van de WMO en kinderdagverblijven die het peuterspeelwerk hebben overgenomen.

Gebouwen bij jeugdlanden en speeltuinen. De huisvesting van Jeugdland Haven bestaat uit noodlokalen. Deze worden in 2017 verplaatst naar De Laren.

2.2 VEILIGHEID

De portefeuille veiligheid bestaat uit:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Markerkant 15-17 brandweerkazerne Stad• Makasserweg 61 brandweerkazerne Buiten• Veluwezoom 52 brandweerkazerne Veluwse Kant | <ul style="list-style-type: none">• strandbewakingspost Haven• strandbewakingspost Poort |
|---|---|

GEBOUWEN IN BEELD

De brandweerkazerne Veluwse Kant is nieuwbouw uit 2014. De kazerne in Stad is uit 1985 en de kazerne in Buiten is in 2003 opgeleverd,

HUURDER IN BEELD

De brandweer heeft de wens om op termijn de locatie in Stad te verlaten en een nieuwe kazerne te laten realiseren in Poort.

De Almeerse brandweerkazernes zijn om niet in gebruik gegeven aan de Veiligheidsregio Flevoland.

2.3 KUNST EN CULTUUR

De portefeuille kunst en cultuur bestaat uit:

Bibliotheken:

- Stadhuisplein 101 De Nieuwe bibliotheek

Theater:

- Esplanade 12 KAF

Combinatie Kunst en Cultuur:

- Lierstraat 21 De Glasbak
- Baltimoreplein 112-116 Extravert Kunst en Cultuur
- Stadhuisplein 2 De Voetnoot

Torens:

- kerktorens Goede Rede, Lichtboog en Drieklank
- Seintoren en Utopiatoren

Fonteinen:

- diverse drinkfonteintjes

GEBOUWEN IN BEELD

In het gebouw van Kunstlinie Almere Flevoland aan het Weerwater worden in de tweede helft van 2016 de aanpassingen uitgevoerd die de nieuwe invulling van het gebruik van het gebouw mogelijk maken. Het gaat om interne verbouwingen en klimaatmaatregelen in afstemming met de huurder Kunstlinie Almere. Het architectenbureau SANAA is hierin gekend.

De Voetnoot is in 2013 en 2014 intern in fasen functioneel aangepast om het weer geschikt te maken voor verhuur. Aan de buitenzijde van het gebouw zijn planmatig onderhoud werkzaamheden nodig als die in 2017 worden uitgevoerd.

De Utopiatoren is een uitzichttoren en ligt in het Floriadegebied.

HURDER IN BEELD

De Nieuwe Bibliotheek heeft door de samenwerking met de hogeschool Windesheim een campus gerealiseerd. De studenten gebruiken de ingang van de Bibliotheek om naar hun opleidingsruimten te gaan en er is een open verbinding tussen bibliotheek en de les en studeerruimten. Bezoekers en activiteiten vermengen zich op natuurlijke wijze.

Extravert aan het Baltimoreplein in Buiten is gebouwd voor het huisvesten van culturele functies in Almere Buiten. Steeds meer culturele functies landen in het gebouw. Op de eerste en tweede etage is de bibliotheek gevestigd. Een deel van de derde verdieping wordt verhuurd aan een dansschool. Op de begane grond is het archeologie huis geopend in april 2016 waar mensen en vooral kinderen kunnen kennismaken met alle facetten van de geschiedenis van Almere. Bij de ingang van de fietsenstalling is een kunstetage met wisselende tentoonstellingen.

In dit gebouw zijn ook andere huurders welkom. Zo is er het gebiedskantoor gevestigd. Op de 3^e verdieping is nog een ruimte van 300m² met theaterhoogte beschikbaar.

De Voetnoot is het domein geworden van vele culturele en creatieve ondernemers en organisaties. Andere huurders zijn café op 2 en de gemeentelijke afdelingen Stadstoezicht en Almere Academie. gevestigd. De huisvesting van Theatergroep de Bonte Hond is verbeterd door een interne verhuizing naar de stadhuiszijde van het gebouw.

2.4 SPORT EN RECREATIE

De portefeuille sport en recreatie bestaat uit:

Zwembaden:

- Parkwerf 135 zwembad Haven
- J.S. Bachweg 3 zwembad Stad
- Globeplein 1 zwembad Buiten

Gebouwen openluchtsport:

- Meerveldstr 54 sportgebouw wierdenpark
- Marken 8 sportgebouw De Marken
- Estafettelaan 3 sportgebouw FBK (atletiek)
- Competitieweg 22 sportgebouw FBK (voetbal)
- Rie Mastenbroek sportpark 4
- Klein-Brandt Sportpark 1

Sporthallen:

- Parkwerf 138 sporthal Haven
 - Kampenweg 7 sporthal Stedenwijk
 - IJsselmeerweg 48 sporthal Waterwijk
 - A. Boekenweg 1 sporthal Buiten
 - Marathonlaan 12 sporthal FBK-park
 - Ambonstraat 1 sporthal Indische Buurt
 - Sas van Gent 10 sportverzamelgebouw Annapark
 - P. de Coubertinlaan 7 Topsportcentrum Poort
- ### Combinatie sportgebouw
- P. de Coubertinplein 6 Indoor Sportcomplex Olympia

GEBOUWEN IN BEELD

Zwembaden

Het wedstrijdbad in zwembad Stad is in 2014 vernieuwd. Via het uitvoeren van planmatig onderhoud is het gebouw weer up to date. Bij zwembad Stad en Buiten zijn energiebesparende maatregelen genomen.

Het zwembad in Haven wordt gesloopt in 2016/2017. De datum is afhankelijk van het nader onderzoek naar het verblijf van beschermde vleermuizen en de noodzakelijke maatregelen die er voor zorgen dat de beschermde dieren kunnen blijven voortbestaan in hun leefgebied.

Sporthallen

In de bouwperiode 1977 – 1985 zijn vier sporthallen gerealiseerd. Er zijn voorlopig geen levensduur verlengende maatregelen nodig. Voor de Sporthal Stedenwijk zijn in 2015 grootschalige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en energiebesparende maatregelen genomen.

Ook voor de sporthallen Buiten en Waterwijk zijn energiebesparende maatregelen genomen.

Bij de sporthallen Waterwijk en Buiten is hechtgebonden asbestbeplating aanwezig. Deze moet voor 2024 verwijderd zijn.

Gebouwen openluchtsport

Vier gebouwen dateren uit de bouwperiode 1977 – 1987.

De sportaccommodatie Rie Mastenbroek is de voorziening voor de grootste voetbal vereniging van Almere. De kleedruimten verkeren in slechte staat. Een grootschalig aanpak om de levensduur te verlengen is gewenst. De kwaliteit van de gebouwde voorzieningen op de andere drie locaties worden in 2017 nader onderzocht.

HURDER IN BEELD

Het zwembad Buiten beschikt als enig zwembad in Almere over recreatief zwemwater. Het sportbedrijf verricht onderzoek naar de toekomstmogelijkheden van het zwembad. In afwachting daarvan wordt de uitvoering van planmatig onderhoud werkzaamheden een jaar opgeschort.

De gebouwen voor de openluchtsport worden goed gebruikt. De verenigingen kennen een bloeiend bestaan.

2.5 ZORG

De portefeuille zorg bestaat uit:

- Marathonlaan 5 Kinderrevalidatiecentrum
- Schrijverstraat 3 Tactus verslavingszorg

GEBOUWEN IN BEELD

De nieuwbouw van een kinderrevalidatiecentrum in het FBK park is in de zomer van 2014 opgeleverd en in gebruik genomen. Deze nieuwbouw is bouwkundig verbonden aan de school Olivijn, zodat leerlingen onder schooltijd naar de revalidatie kunnen gaan en er geen leerlingenvervoer naar elders meer hoeft plaats te vinden.

2.6 PARKEREN

Parkeergarages:

- Brink 16
- Sluis 1
- Muntmeesterhof 2
- Regisseurstraat 3 Metropoolgarage
- Regisseurstraat 7 Regisseurgarage
- Schoutstraat 108 Schoutgarage
- Flevostraat 2 Flevogarage
- Korte Promenade 6a Tegelzetterdek
- Leerlinghof
- Stadhuisgarage
- Brouwerstraat 9 Schippergarage
- Hospitaalpromenade 2 Hospitaalgarage
- De Diagonaal 43 Diagonaalgarage

- De Corridor 3 Krakelinggarage
- Stadhuisbaan 1 Bibliotheekgarage
- Straat van Florida 2 Floridagarage
- Santiagostraat 3 Santiagogarage
- Rio de Janeirostraat 3 Urcagarage
- Straat van Florida 10 Cubagarage
- New Yorkweg 1 Brooklyn garage

Fietsenstalling:

- Schrijverstraat
- Brouwerstraat 17
- Stadhuispromenade
- Esplanade
- Hospitaaldreef
- Baltimoreplein 122

GEBOUWEN IN BEELD

De Sluisgarage maakte deel uit van een studie naar herontwikkeling van een gebied in het centrum van Haven. Deze plannen gaan niet door. Het pand blijft voorlopig in exploitatie.

Brinkgarage: als planmatig onderhoud aan de orde is zal nagaan worden of de verlichting kan verbeteren. Dit kan zorgen voor een veilig gevoel in de garage.

In het nieuwe centrumgebied en de parkeergarages die daar onderdeel van uitmaken is het project aanpak wateroverlast afgerond. Het nieuwe centrumgebied vraagt door de bouwaard om planmatig onderhoud door betrokken eigenaren.

Voor de parkeergarages zijn diverse energiezuinige maatregelen uitgevoerd, zoals aanbrengen van bewegingsdetectie en LED verlichting.

Bij de Cuba garage zijn klachten geconstateerd. Het gaat om scheurvorming in het beton. Voor dit gebouw loopt nog de garantietermijn. De bouwer is aansprakelijk gesteld.

HURDER IN BEELD

Het parkeerbedrijf werkt voortdurend aan verbetering van de uitstraling en beleving van de parkeergarages in het centrum.

2.7 OVERIGE BELEIDSONDERSTEUNEND VASTGOED

Natuureducatie: <ul style="list-style-type: none">• Kempphaanstraat 1 kantoor Stad en Natuur• Kempphaanpad 8 De Kempphaan• Muiderweg 8 Schaapskooi• Heerenveenpad 43 kinderboerderij• M.J.Granpre Molierestr 1 dierenweide Beestenbende• Oostvaardersbosplaats1 Natuurbelevingscentrum Recyclingperrons: <ul style="list-style-type: none">• Vlotbrugweg 36 Buiten• De Steiger 221 Haven• Argonweg 1 Poort• Baljuwstraat 3 gebouw De Stofzuiger	Overig: <ul style="list-style-type: none">• laad- en loshovens stadscentrum (4)• waterfonteinen (9)• toiletten en stranddouches (15)• stijgpunten stadscentrum• waterplein stadscentrum• Sturmeyweg 15-17 Floriadehuis
---	--

GEBOUWEN IN BEELD

Het recycle-perron Haven wordt vervangen door een nieuw upcycle-perron op een locatie in de nabije omgeving.

De locatie van het huidige recycleperron Haven krijgt een nieuwe invulling: realisatie van een voertuigenhal en parkeren.

HURDER IN BEELD

De ruimten in het hoofdgebouw kunnen alleen verhuurd worden aan huurders die met hun activiteiten het concept van het landgoed versterken. Het gebouw is nu geheel verhuurd / in gebruik. Er is een brouwerij gevestigd met proeflokaal. Er is een restaurant gevestigd. De huurder van het restaurant draagt zorg voor de incidentele verhuur van de vergaderzalen op de verdieping.

3 VASTGOED EIGEN GEBRUIK

De portefeuille vastgoed voor eigen gebruik bestaat uit:

- Stadhuisplein 1 Stadhuis
- De Steiger 221-223
- Hollywoodlaan 109 B
- directieketen (2)

GEBOUWEN IN BEELD

Het Stadhuis wordt fasegewijs gemoderniseerd. Daarmee wordt het geschikt gemaakt voor 'het nieuwe werken'. De verbouwing zal in 2017 gereed komen. Inmiddels vinden er al weer interne aanpassingen plaats door veranderingen in de organisatie.

Het Stadhuis is grootverbruiker van energie. Er zijn al vele energiebesparende maatregelen genomen. Het gebouw heeft inmiddels het energielabel A verworven. Het gebouw is gedeeltelijk geschikt om lokaal duurzame energie op te wekken met pv panelen. Die zullen geplaatst worden op het dak van de kantine.

HURDER IN BEELD

Het gebouw aan de Hollywoodlaan 109 B fungeert al enige jaren als gebiedskantoor. De overige drie lokalen zijn nu verhuurd aan het wijkteam.

4 VASTGOED ZONDER BELEIDSDOELEINDEN

De portefeuille vastgoed zonder beleidsdoeleinden bestaat uit:

Kantoren:

- Louis Armstrongweg 90
- Wagenmakerbaan 37
- De Diagonaal 37 Windesheim en Rechtbank
- PJ Oudweg 1-33 witte en zwarte toren Alnovum
- Landdrostlaan 2-4 Aardbei

Kiosken:

- Busplein 3 kiosk

Overig:

- De Steiger 218
- Sluis 3 restaurant
- Koetsier baan 10 casino
- Stadhuispromenade 1/Diagonaal
- Musicalstraat 1

Kinderdagverblijven/BSO bij scholen:

- Danslaan 74
- Aprilstraat 107
- Lierstraat 11
- A. Roland Holststraat 58
- Makasserweg 66
- Kraaiennest 8
- Monacostraat 50

Kinderdagverblijf stand-alone:

- Goedewerf 1 KDV
- Goedewerf 1a BSO
- Prozastraat 121 (combi met buurthuis)
- Moskoustraat 18

Voormalige kinderdagverblijven

- Pepermuntstraat 3
- Vrijmark 227

Onderhanden verkoop

- Schoolstraat 36

HUURDERS IN BEELD

De kantoren zijn goed verhuurd, met uitzondering van de zwarte toren van Alnovum en de Aardbei aan de Landdroststraat.

Voor de Aardbei wordt gezocht naar partijen die geïnteresseerd zijn in transformatie naar woonruimte op basis van een tijdelijke gronduitgifte.

In afwachting van het aantrekken van de kantorenmarkt in het Zakencentrum en daarmee de interesse van beleggers voor het Alnovum is in 2014 gekozen voor de strategie doorgaan met verhuur en op de langere termijn pas verkoop.

Vanaf 2016/2017 gaan we meerdere nieuwe wegen inslaan om het Alnovum op de markt te zetten. We gaan verkennen of functiemenging en transformatie naar wonen een aansprekend alternatief kan zijn voor de zwarte toren. Dit kan een manier zijn het pand opnieuw van waarde voor de stad te laten zijn. Ook verkoop van het gebouw, dat toch voor 50 % verhuurd is wordt als een alternatief onderzocht.

De kinderdagverblijven en de organisaties voor Buiten Schoolse Opvang (BSO) zijn commerciële partijen. Deze organisaties werken vaak nauw samen met scholen onder vlag van brede school/plus en kind centra. We verwachten een gebouw beschikbaar te krijgen aan de Moskoustraat.

In de categorie overige panden zonder beleidsdoel treffen we commerciële huurders als casino en horeca. Het is niet het doel van de gemeente om commercieel vastgoed te exploiteren, maar in deze gevallen heeft verhuur de voorkeur omdat verkoop niet mogelijk is of ongewenst.