

Gemeente Almere

5 september 2017

Vastgesteld in het college van B&W d.d. 12 september 2017



Meerjaren Perspectief Vastgoed Almere 2018-2021

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	SAMENVATTING	6
3	DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	8
3.1	Kerngegevens	8
3.2	Nieuw in exploitatie in 2017.....	9
3.3	Uit exploitatie in 2017	9
4	NIEUW BELEID, TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	10
5	GEBOUWEN IN BEELD	14
5.1	Wetgeving	14
5.2	Oudere gebouwen	14
5.3	Verduurzamen vastgoed.....	16
5.3.1	Verduurzamen – de resultaten 2014-2017	16
5.3.2	Roadmap naar energie-neutraal vastgoed 2018	17
5.3.3	Roadmap naar duurzaam vastgoed 2019 – 2022	21
5.3.4	Circulair (her)gebruik grondstoffen	21
5.4	Iconen van Almere	22
6	HUURDER IN BEELD	23
6.1	Toekomstplannen van de zittende huurders.....	23
6.2	Nieuwe vragers naar huisvesting	25
6.3	Toekomstplannen van de schoolbesturen PO en VO	25
7	FINANCIËN IN BEELD	27
7.1	Waarde	27
7.2	Benchmark gemeentelijk vastgoed	27
7.3	Actualisatie lasten en baten	28
7.4	Risicoparagraaf t.b.v. het weerstandsvermogen	28
7.5	Risicomanagement	29
8	VASTGOEDMAATREGELEN IN 2018.....	30
8.1	Nieuwbouw in voorbereiding en uitvoering	30
8.2	Planmatig onderhoud	31
8.2.1	Voorziening onderhoud gymzalen en tijdelijke onderwijshuisvesting	31
8.2.2	Voorziening planmatig onderhoud voor overige gebouwen	31
8.3	Verduurzamen.....	32
8.3.1	Investeren duurzaamheid	33
8.4	Functionele aanpassingen.....	33
8.5	Levensduurverlengende investeringen	33
8.5.1	Gymzalen fase 1.....	34
8.5.2	Gymzalen fase 2.....	34
8.5.3	Buitensportaccommodatie.....	34
8.5.4	Sporthallen	34
8.6	Huurprijsbeleid	34

8.7	Nieuw huurders zoeken en leegstandslijst	35
8.8	Verkooplijst	35
8.9	Slooplijst.....	36
BIJLAGE: DE DEELPORTEFEUILLES		1
1	ONDERWIJS VASTGOED	2
1.1	Scholen onder verantwoordelijkheid schoolbesturen	2
1.2	Scholen in vastgoed portefeuille van de gemeente	3
1.2.1	Tijdelijke onderwijshuisvesting.....	3
1.2.2	Scholen die teruggegeven zijn door schoolbesturen.....	3
1.2.3	Gymzalen.....	4
2	BELEIDSONDERSTEUNEND VASTGOED	5
2.1	Welzijn	5
2.2	Veiligheid	7
2.3	Kunst en cultuur	8
2.4	Sport en recreatie	10
2.5	Zorg.....	13
2.6	Parkeren.....	14
2.7	Overig beleidsondersteunend vastgoed	15
3	VASTGOED EIGEN GEBRUIK.....	16
4	COMMERCIEEL	17

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 van de risico's én kansen 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 **nieuw beleid, trends en ontwikkelingen** in beeld die plaats vinden in de wereld om ons heen die gevolgen kunnen hebben voor het functioneren van het vastgoed. Dat kan zijn nieuw beleid van de gemeente, maar ook ontwikkelingen in Almere en landelijke trends. Een aantal gewenste ontwikkelingen in Almere kunnen we steunen en versterken door inzet van het vastgoed.

Om het functioneren van de vastgoedportefeuille te verbeteren, risico's te beheersen en het vastgoed van waarde te houden voor de stad worden er maatregelen voorgesteld. De kadernota vastgoedbeleid 2013-2020 geeft richting aan de maatregelen.

Die maatregelen zijn van uiteenlopende aard:

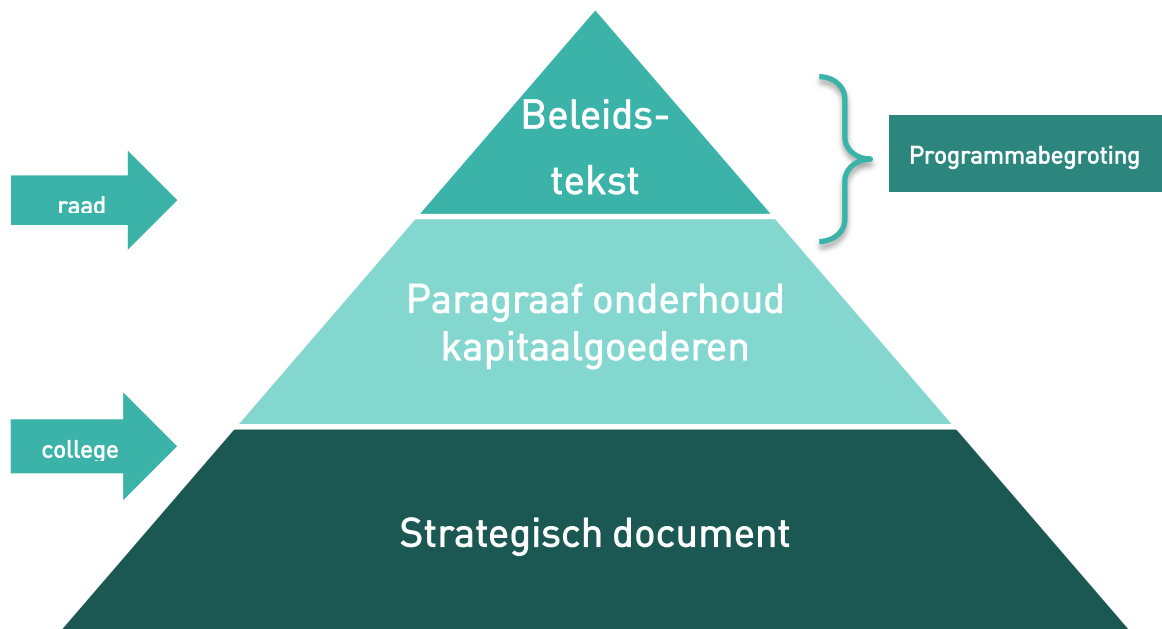
1. Nieuw uitvoeringsbeleid als de roadmap naar energie-neutraal en duurzaam vastgoed 2018-2021.
2. Concrete vastgoedmaatregelen in 2018 als het uitvoeren van (planmatig) onderhoud, verduurzamen, verlengen levensduur, doorverhuren en verkopen.
3. Een meerjaren doorkijk op investeringsbehoefte.
4. Vraagstukken, die nader verkend gaan worden, zijn benoemd.

NB: Alle gebruikte gegevens kennen de peildatum 1 juli 2017!

BESLUITVORMING

Het document MPVA is een werkdokument 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 2018 bij het programma Bedrijfsvoering en Vastgoed en bij de paragraaf Onderhoud Kapitaalgoederen.



2 Samenvatting

Sturen op gemeentelijk vastgoed

Het Meerjaren Perspectief Vastgoed Almere 2018-2021 geeft op een transparante manier zicht op de kansen en bedreigingen voor het gemeentelijk vastgoed. Het MPVA omvat een analyse van de gebouwen, de huurders, de financiële prestaties en nieuwe beleid van de gemeente. En daarmee toont het een blik op de toekomst voor de middellange termijn.

Om het functioneren van de vastgoedportefeuille te verbeteren, risico's te beheersen en het vastgoed van waarde te houden voor de stad worden er maatregelen voorgesteld. De kadernota vastgoedbeleid 2013-2020 geeft richting aan deze maatregelen. Door het zicht op de risico's en kansen kunnen afgewogen beleidskeuzes worden gemaakt.

Analyse vastgoed portefeuille

De vastgoedportefeuille omvat 329 gebouwen gericht op het faciliteren van de beleidsdoelen voor onderwijs, sport, welzijn, cultuur, veiligheid, parkeren, natuureducatie en zorg. Het is een kernportefeuille, panden die deze beleidsdoelen niet ondersteunen zijn slechts beperkt aanwezig.

Nieuw beleid, trends en ontwikkelingen zijn in beeld gebracht voor zover ze impact hebben op de vastgoedportefeuille of een kans bieden het gemeentelijk beleid te versterken. Kansen zijn er bijvoorbeeld voor bijdragen aan de programma's Energie Werkt, Energy on Upcyclen, Green Deal Aardgasvrije Wijken, de ambities van de Sportnota, het stimuleren van transformatie van leegstaande gebouwen, Programma Wijkgerichtwerken. Een ontwikkeling met impact is het Integraal Huisvestings Plan onderwijshuisvesting dat samen met de schoolbesturen wordt voorbereid. Onder de gebouwen die zijn uitgeroepen tot "Iconen van Almere" bevinden zich dertien gemeentelijke panden.

De analyse van de gebouwen zoomt in op een aantal risico's en kansen: de wetgeving rond RVS in zwembaden en asbestdaken, de staat van de oudste gebouwen, de stand van verduurzamen op gebied van energie en de Iconen van Almere. Er is een meerjaren inzicht van gebouwen die toe komen aan een aanpak zoals verwijderen asbest daken (3) en levensduurverlengen (14) en verduurzamen.

Door de roadmap naar energie-neutraal en duurzaam vastgoed zijn de afgelopen jaren stappen gemaakt en resultaten gehaald. Investerings hebben geleid tot energiezuiniger gebouwen. Vrijwel alle gebouwen hebben label C of hoger, het stadhuis is van D naar A gegaan. Het energieverbruik van de 150 panden die we monitoren is sinds 2013 gedaald met 13%, de CO2 uitstoot is gedaald met 12%. Voor het lokaal duurzaam opwekken zijn eind 2017 80 gebouwen voorzien van pv panelen die 21% van de energie leveren. De eerste drie energie-neutrale gebouwen zijn in aanbouw.

De roadmap naar energie-neutraal en duurzaam vastgoed 2018-2021 laat zien welke nieuwe stappen we kunnen zetten in 2018. Meer energie besparen door op grotere schaal aanbrengen van LED verlichting (15 gebouwen) en gevelisolatie stadhuis. Energie-neutrale scholen bouwen. En anticiperen op de grote warmtetransitie door het aanbrengen van warmtepompen (8). Maar dat is niet voldoende voor de toekomst. Nieuwe bouwtechnieken, processen, materialen, een omslag in denken en financieren is nodig. We onderzoeken in 2018 de next step om bij te dragen aan een duurzaam Almere.

De huurders zijn in beeld gebracht. De toekomstplannen van de grotere huurders en gebruikers van maatschappelijk vastgoed als de welzijnsorganisatie, het sportbedrijf, het parkeerbedrijf en maatschappelijke organisaties zijn beschreven. Er was de afgelopen tijd veel vraag naar huisvesting, daardoor is er nu vrijwel geen leegstand meer. Die trend zal doorzetten. Bij de schoolbesturen bestaat zowel behoefte aan uitbreiding van gebouwen als aan het teruggeven van gebouwen. Deze vraagstukken komen terug in het op te stellen Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting. Een aantal vragers naar huisvesting kunnen we nu niet faciliteren, dat vraagt om nieuw beleid.

De financiën zijn in beeld gebracht. We sturen op waarde behoud van de gebouwen door goed te onderhouden, levensduur verlengen, energiemaatregelen, functionele verbeteringen, nieuwe bestemmingen te zoeken waardoor het gebouw opnieuw van waarde wordt. De actualisatie van de baten en lasten en de vastgoedmaatregelen worden verwerkt in de programmabegroting. Het leegstandsrisico is sterk teruggelopen, er is alleen nog een bedrag voor het Alnovum ingerekend. Sinds 2010 nemen we deel aan benchmarks voor gemeentelijk vastgoed. Na het opheffen van de MSCI/IPD nemen we vanaf 2016 deel aan de TIAS benchmark gemeentelijk vastgoed.

Vastgoedmaatregelen

De paragraaf vastgoedmaatregelen 2018 geeft een overzicht van de nieuwbouw, de voorziening planmatig onderhoud, de investeringen in energie maatregelen, de meerjaren doorkijk levensduurverlengen van gebouwen, huurprijsbeleid, de leegstandslijst, de verkooplijst en de slooplijst.

Vraagstukken voor de toekomst

Het MPVA laat zien dat er een aantal vraagstukken zijn voor de toekomst. Dat zijn: de financiering van de investeringen in levensduur verlengen van gebouwen, de verkoop van verhuurd commercieel vastgoed als de voormalige Popzaal en de vier zelfstandige gebouwen voor kinderdagverblijven, het inzetten van de expertise van het vastgoedbedrijf voor maatschappelijke partners.

3 De vastgoedportefeuille

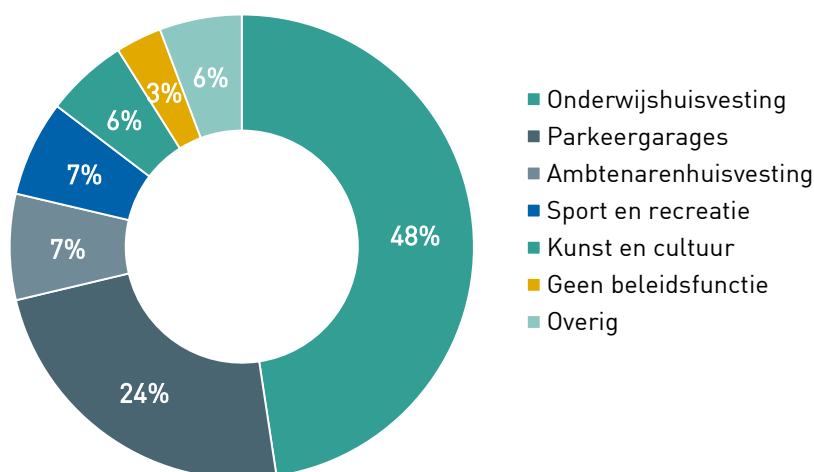
3.1 Kerngegevens

In onderstaande tabel is het gemeentelijk vastgoedbezit weergegeven (peildatum 1 juli 2017) in aantallen, de m2 BVO x 1.000 en de waarden in € x 1.000.

Tabel 3-1

	Objecten	M2 BVO	Boekwaarde 1-1-2017	WOZ waarde 2017	Verzekerde waarde 2017
1 Onderwijs	170	342.854	208.933	244.140	478.480
1a Onderwijs (SB)	94	286.818	184.350	198.984	401.613
1b Onderwijs (gem)	76	56.036	24.583	45.156	76.867
2 Beleidsondersteunend vastgoed	135	300.746	181.706	185.485	320.453
2 Welzijn	27	15.652	4.836	14.105	18.463
3 Veiligheid	5	8.706	6.076	8.812	9.931
4 Kunst en cultuur	10	41.132	63.142	27.211	84.617
5 Sport en recreatie	18	48.069	30.836	42.736	68.519
6 Zorg	2	773	1.078	1.454	965
7 Parkeren	26	170.563	69.069	75.993	110.767
8 Overig beleid	47	15.851	6.669	15.174	27.191
3 Vastgoed eigen gebruik	4	53.185	22.814	45.820	85.341
9 Vastgoed eigen gebruik	4	53.185	22.814	45.820	85.341
4 Commercieel	20	23.405	22.186	17.138	40.741
10 Commercieel	20	23.405	22.186	17.138	40.741
Totaal	329	720.190	435.639	492.583	925.015

Grafiek 3-1



3.2 Nieuw in exploitatie in 2017

De volgende panden en objecten, in eigendom van de gemeente, zijn of worden in 2017 in gebruik genomen:

Tabel 3-2a

Nieuw in exploitatie

Tijdelijke onderwijshuisvesting Columbuskwartier	Adriaen Blockstraat 9	januari 2017
Het Klokhuis	Dettifosspad 7	april 2017
Buitensportaccommodatie Buitenhout	Trekweg 72	juli 2017
Voertuigenhal stadsreiniging	De Steiger 221	november 2017
Voormalig clubgebouw Phoenix	De Marken 4a	februari 2017
Fontein Kemphaan	De Kemphaan	april 2017



Tijdelijke onderwijs huisvesting Adriaen Blockstraat, Columbuskwartier

3.3 Uit exploitatie in 2017

De volgende panden zijn uit de exploitatie genomen in 2016 en tot 1 juli 2017:

Tabel 3-2b

Niet meer in exploitatie

Bedrijfsgebouw De Steiger 218	De Steiger 218	gesloopt
Recyclingperron Haven	De Steiger 221	gesloopt
Gymzaal Parkwerf	Parkwerf 138	gesloopt
OBS De Wierwinde	Oldewierde 289	gesloopt
T.o.h. Lierstraat 13	Lierstraat 13	gesloopt
Zwembad Haven	Parkwerf 135	gesloopt
Sporthal Haven	Parkwerf 138	gesloopt
Buurtcentrum De Wierden	Oldewierde 170	gesloopt
Bibliotheek Almere Haven	Schoolstraat 36	verkocht

4 Nieuw beleid, trends en ontwikkelingen

De speerpunten in nieuw beleid van de gemeenten én de trends en ontwikkelingen, die we zien in de wereld om ons heen, zijn in beeld gebracht voor zover ze impact hebben op de vastgoedportefeuille. Het gaat om de risico's én de kansen voor het functioneren van de vastgoed portefeuille.

En andersom gezien kunnen we door inzet van het vastgoed nieuw beleid voor de stad versterken en, waar gewenst, de voorbeeld rol van de gemeente vorm geven.

Duurzaamheid

Het programma Energie Werkt is gericht op een energie-neutraal Almere in 2022. Speerpunt is het lokaal duurzame energie opwekken. De gemeente speelt met haar project "plaatsing pv panelen op gemeentelijke gebouwen" een voorbeeld rol naar Almeeders en Almeerse organisaties.

De programmaliijn Energy on Upcycling kent 2 sleutelprojecten : "Het opwaarderen van reststromen" en "Stad zonder gas – onderzoek naar diepe aardwarmte". De bouw van het nieuwe upcycle centrum in Haven valt in deze programmaliijn.

De gemeente participeert in de Green Deal Aardgasvrije Wijken. Hierin staan afspraken met de Rijksoverheid en andere overheden en organisaties om aan de slag te gaan met de omschakeling naar aardgas vrije wijken. Ook voor de vastgoedportefeuille gaan we de omslag maken.

Onderwijshuisvesting

De verordening onderwijshuisvesting is herzien en verkeert in het traject van bestuurlijke goedkeuring.

Op verzoek van de schoolbesturen is gezamenlijk met de gemeente een Integraal Huisvesting Plan (IHP) onderwijshuisvesting voor de schoolgebouwen in voorbereiding. Het IHP beslaat zowel het PO als het VO. In het IHP komen onderwerpen aan de orde als lange termijn visie op onderwijs, wat heeft het onderwijs nodig in een aantal focuswijken, het kwaliteitsniveau van nieuwbouw en bestaande bouw, niveau van de tijdelijke onderwijshuisvesting, maatregelen tegen leegstand op termijn in een aantal oudere wijken.

De gemeente en de schoolbesturen hebben hoge ambities voor de onderwijshuisvesting op het terrein van klimaat, duurzaamheid, flexibiliteit en functionaliteit. Om aan de ambitie te kunnen voldoen zal worden voorgesteld om het normbedrag voor nieuwbouw verder te verhogen in 2018 waarbij de schoolbesturen ook een financiële bijdragen leveren.

In het meerjarenprogramma fonds verstedelijking Almere zijn binnen de programmaliijn Versterken leer- en werkomgeving twee sleutelprojecten benoemd: Flevocampus en de internationale school. Er wordt ingezet op het uitbreiden van het internationaal onderwijs in Almere voor PO en VO. Op dit terrein is (financiële) samenwerking met de MRA.

Sportnota 2017-2020

De sportnota 2017 – 2020 'Sportief in beweging' is in mei 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Almere beschikt over een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van binnen- en buitensportaccommodaties verspreid over de hele stad. Veel van deze accommodaties liggen op aantrekkelijke plekken in de stad, dichtbij de directe omgeving van de inwoners van Almere. De accommodaties worden intensief gebruikt door sportverenigingen, vooral in de avonden en in de weekenden, en in sommige gevallen slechts delen van het jaar. De ambitie is om deze accommodaties breder in te zetten. Het hele jaar door en meer uren er dag, waarbij we kijken naar de mogelijkheden om meerdere sporten te faciliteren en om multifunctioneel gebruik te stimuleren.

Het Topsportcentrum in Almere Poort is één van de meest toonaangevende indoor sportaccommodaties in Nederland. Jaarlijks vinden er circa 45 evenementen plaats op veelal nationaal en internationaal niveau. Deze positie willen we in de toekomst behouden. Ook in Almere Poort, in het indoorsportcomplex Olympiakwartier, bevindt zich sinds 2017 het Almere Kenniscentrum Talent (AKT).



Ontwerp Sporthal Haven

Monumentenverordening

Er is een monumentenverordening aangenomen door de Raad. Doel is om de identiteit van Almere te benadrukken en de geschiedenis van de stad kenbaar te maken. En ook om het belang van monumentenzorg af te wegen tegen andere belangen. Er zijn nog geen monumenten aangewezen. Er is een inventarisatie gemaakt door deskundigen en het publiek van gebouwen en ensembles die zij beschouwen als iconen van Almere. Dit is vastgelegd in het boek "Iconen van Almere" 2016. In het boek komen 13 objecten voor, die eigendom zijn van de gemeente.

Fietsparkeren

Er is een plan van aanpak fietsparkeren gemaakt. Vooralsnog is er nog geen sprake van een uitbreiding van het aantal fietsenstallingen. Op termijn zou een deel van de Schoutgarage een oplossing kunnen bieden voor het stallen van fietsen rondom het station.

Programmaplan Wijkgericht werken 2015-2019

Het programma wijkgericht werken kent in drie stadsdelen gerichte interventies wat betreft het gemeentelijk vastgoed.

De partners in het Centrum Stad zien de Floriade als een kans om de komende jaren de aantrekkingskracht, belevingswaarde en het onderscheidend imago van het Centrum te versterken en hebben gezamenlijk een convenant gesloten in 2015 "Almere Centrum op weg naar de Floriade". De eigenaren hebben in het convenant toegezegd zich in te zetten om samen met hun huurders het vastgoed en de buitenruimte te verduurzamen. Het gemeentelijk vastgoed is - waar mogelijk - verduurzaamd met pv panelen.

In de Molenbuurt in Almere Buiten moet het buurtcentrum transformeren naar een Huis van de Wijk. In Haven wordt het gebied Binnen de Ring versterkt. Een aantal gemeentelijke gebouwen heeft in middels plaats gemaakt voor toevoegen van woningbouw en de realisatie van nieuwe voorzieningen.

Programmaplan versterken hart van de stad 2025 /ontwikkelstrategie Almere Centrum gebied

Het programmaplan “versterken hart van de stad 2025” (juni 2016) heeft geleid tot een ontwikkelstrategie voor het centrum gebied dat in mei 2017 is vastgesteld door het college. Daarbij is het gebied rondom gebouw de Voetnoot aangewezen als kansrijk voor ontwikkeling tot woningbouw. De Voetnoot zelf blijft behouden.

Het programmaplan ziet het centrum als poort naar de Floriade en de Floriade als poort naar het centrum. Samen met partners in het centrum worden ideeën uitgewerkt om de pleinen in het centrum te voorzien van “Floriade- programma’s en Floriade Pré- experience. Het stadhuis ligt aan de Groene Loper van Stationsplein naar weerwater. In dat verband is een studieopdracht gegeven voor een groene gevel. De vergroening van het dak van Kunstlinie Almere Flevoland wordt onderzocht door studenten Windesheim in een meerjarig onderwijs programma.

Voorzieningen voor water recreatie in Haven

Het beleid “Toekomstgericht bouwen aan een levendige Havenkom” voorziet in vergroting van de aantrekkelijkheid van de Havenkom (mei 2017). Er is onder meer behoefte aan nieuwe sanitaire voorzieningen in de Havenkom. De gemeente overweegt het realiseren van een drijvende voorziening.

Agenda Toerisme en recreatie 2016-2020

In de agenda toerisme en recreatie zijn vier kerngebieden aangewezen en de thema’s zijn shoppen, architectuur, natuurbeleving, evenementen en waterrecreatie. In de kerngebieden Centrum, Boswachterij Almeerderhout/Kemphaan en Oostvaarderplassen bezit de gemeente vastgoed van toeristisch en recreatief belang.

Binnen de programmaliijn versterken verblijfsplekken van het FVA zijn de Oostvaardersplassen een sleutelproject. Het gebouw De Oostvaarders kan van nog meer waarde worden.



Fontein De Kemphaan in aanbouw

Kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt is sprake van structurele problemen. De leegstand in de kantoorgebouwen in Almere blijft met 32% relatief hoog. Voor leegstaande panden wordt actief gezocht naar transformatie en herontwikkeling. Deze lijn geldt ook voor het Alnovum, het enige kantoorgebouw van de gemeente dat niet geheel verhuurd is.

Maatschappelijke voorzieningen

Alle wijken in Almere beschikken over een adequaat pakket aan voorzieningen. Uit documenten als de Sportnota en ander beleid in voorbereiding komt het beeld naar voren dat de gebouwde voorzieningen van meer waarde kunnen worden. Enerzijds door het verbinden van welzijn, sport, cultuur, onderwijs en zorg. En anderzijds door intensivering van het aantal gebruiksuren en door de gebouwen ter beschikking te stellen aan meer gebruikers.

Een landelijke publicatie (Barometer maatschappelijk vastgoed 2016/ R. Peet) signaleert dat door de transitie in de zorg er een vraag zal komen naar maatschappelijk vastgoed met zorg en ontmoetingsfunctie in de woonwijken. "Sociale netwerken zijn voor mensen van belang om gezond te blijven en minder een beroep te doen op zorg. Het gaat om andere mensen ontmoeten, participeren in activiteiten, daardoor worden ze minder snel ziek. Het gemeentelijk vastgoed is aanwezig in de woonwijken en zou daarvoor inzetbaar zijn. In Nederland wordt al gezocht naar vernieuwende concepten voor invulling van deze ontmoetingsplaatsen".

5 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.

5.1 Wetgeving

Wetgeving kan leiden tot noodzakelijke ingrepen in gebouwen. Actueel is de wetgeving op het gebied van aanwezigheid van asbest en de toepassing van RVS in zwembaden.

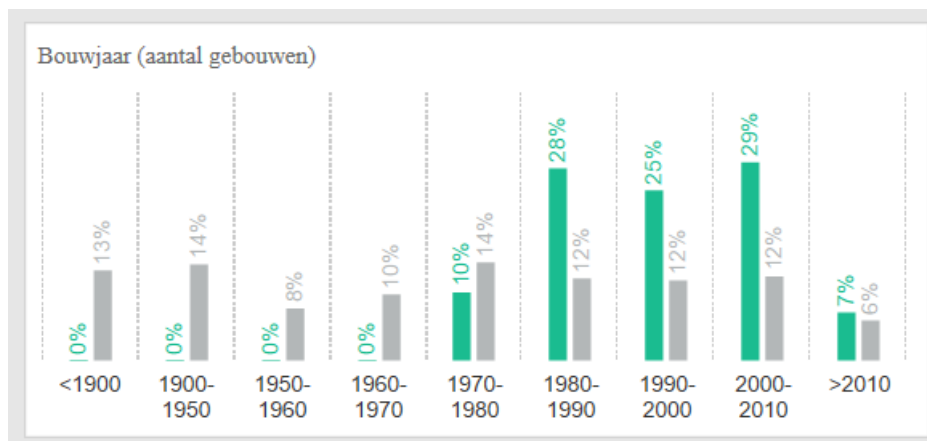
Het gebruik van asbest in de bouw is sinds 1994 verboden. De gemeente heeft in 2013/2014 een asbest inventarisatie uitgevoerd voor alle-niet schoolgebouwen. Alle saneringen die op korte termijn moesten plaatsvinden zijn uitgevoerd. De sanering was niet op korte termijn noodzakelijk. Conform wettelijke eisen moeten in 2024 alle asbest daken zijn gesaneerd. Er zijn nog drie gebouwen met asbestdaken. In 2018 onderzoeken we hoe we de sanering van de asbest houdende dak- en gevelbekleding van de sporthallen in Waterwijk en Buiten gaan aanpakken in combinatie met andere maatregelen. Uitvoering is voorzien voor 2019. Het golfplatendak van Von Draisweg 15 moet ook gesaneerd worden.

Medio 2016 is een wijziging in de regeling Bouwbesluit 2012 van kracht geworden waarin is vastgelegd dat er in zwembaden per 1 jan 2017 geen niet-resistent RVS als dragend onderdeel meer aanwezig mag zijn. In de loop van 2017 zal al het niet-resistente RVS vervangen zijn.

5.2 Oudere gebouwen

De gemeente beschikt over een zeer jonge portefeuille gezien de leeftijd van de gebouwen. Dit is duidelijk zichtbaar uit de benchmark gegevens van de TIAS Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2016. Ter toelichting: groen is Almere, grijs het gemiddelde van de deelnemende gemeenten.

Tabel 5-2a



In tegenstelling tot andere gemeenten spelen vraagstukken van het ouder worden van de gemeentelijke gebouwen nog maar beperkt in Almere. Daar komt nu zo langzamerhand verandering in.

Het aantal gemeentelijke gebouwen uit de eerste bouwperiode van Almere -1977 tot en met 1985 staat nu op 46. Dit is exclusief de schoolgebouwen die vallen onder de onderhoudsplicht van de schoolbesturen. In de periode eind 2016/ begin 2017 zijn een 7 tal oudere objecten uit exploitatie genomen door verkoop(1) of sloop(6). Er zijn in die periode 2 oudere gebouwen in portefeuille gekomen.

Tabel 5-2b

Categorie	Aanpak
Voormalig schoolgebouwen	2
Hofmark 271	verkoop in 2017/ tijdelijk beheer tot 2018/19
Slufterplantsoen	regulier planmatig onderhoud
Tijdelijke Onderwijshuisvesting	1
De Klipgriend 3	reeds verbeterd in 2012
Gym- en sportzalen	13
Kimwierde 55	voorgenomen sloop 2019
De Hoven, Vrijmark, Jaagmeent, De gouwen. Leeuwardenplein, Harderwijkeroever, Amsterdamweg en Lingestraat	levensduurverlengende maatregelen 2017-2019 (besloten bij PB 2017)
Slagbaai, Pijnackerpad, Binnenkruier en Watertuin	levensduurverlengende maatregelen 2020-2024
Buurtcentra	6
De Wieken	Aanpak in voorbereiding
Stedenpunt, Inloop, Draaikolk, Kolkzicht, Meenten en Grienden	regulier planmatig onderhoud
Brandweerkazerne	1
Brandweerkazerne Markerkant	toekomst afhankelijk van veiligheidsregio/planmatig onderhouden
Torens	4
Kerkgracht, Klokkeluidersstraat, Staalstraat en Havenhoofd	regulier planmatig onderhoud
Zwembaden	1
zwembad Stad	groot onderhoud uitgevoerd in 2015
Sporthallen	3
sporthal Kampenweg (Stedenwijk)	groot onderhoud uitgevoerd in 2015
sporthallen IJsselmeerweg en A. Boekenweg	asbest verwijderen
Gebouwen bij openluchtsport	4
Meerveldstraat, De Marken 8 en Klein Brandt Sportpark 1	Planmatig onderhoud
De Marken 4	levensduurverlengende ingrepen 2017
Parkeergarages	3
Sluis (Haven)	onderzoek verkoop
Brink, Flevostraat	regulier planmatig onderhoud
Overig	8
Toiletten en stranddouches (3)	regulier planmatig onderhoud
Gebouw De Steiger 221	regulier planmatig onderhoud
kantoorgebouw Wagenmakerbaan	regulier planmatig onderhoud
KDV Goedewerf	regulier planmatig onderhoud
Vrijmark 227	regulier planmatig onderhoud
Von Draisweg 15	Asbest verwijderen
Eindtotaal	46

De oudste gymzalen uit de bouwperiode 1977- 1980 zijn allen toe zijn aan levensduur verlengende maatregelen. Het gaat om acht gymzalen. Hiervoor zijn de budgetten beschikbaar gesteld bij de programmabegroting 2017. Uitvoering zal plaats vinden in de periode 2018 – 2019. Per gebouw zal op maat een plan gemaakt worden, afhankelijk van de technische maatregelen die nodig zijn. Voorbereiding en uitvoering zal in nauw overleg met de gebruiker plaatsvinden.

Voor de 4 gymzalen uit de bouwperiode 1981 – 1985 zal over enige tijd ook levensduurverlenging aan de orde zijn.

Een aanpak van de kleedruimten op de buitensportlocatie Rie Mastenbroek (1987) is dringend gewenst.

Het gebouw De Marken 4a is terug gekomen naar de gemeente en zal worden gerenoveerd in 2017/2018 om geschikt te worden voor een andere buitensportvereniging. Een krediet is toegekend bij de voorjaarsnota 2017.

Voor de overige gebouwen volstaat voorlopig het uitvoeren van planmatig onderhoud, waarbij in de gaten gehouden wordt of het gebouw nog voldoet voor de huurder.

5.3 Verduurzamen vastgoed

5.3.1 Verduurzamen – de resultaten 2014-2017

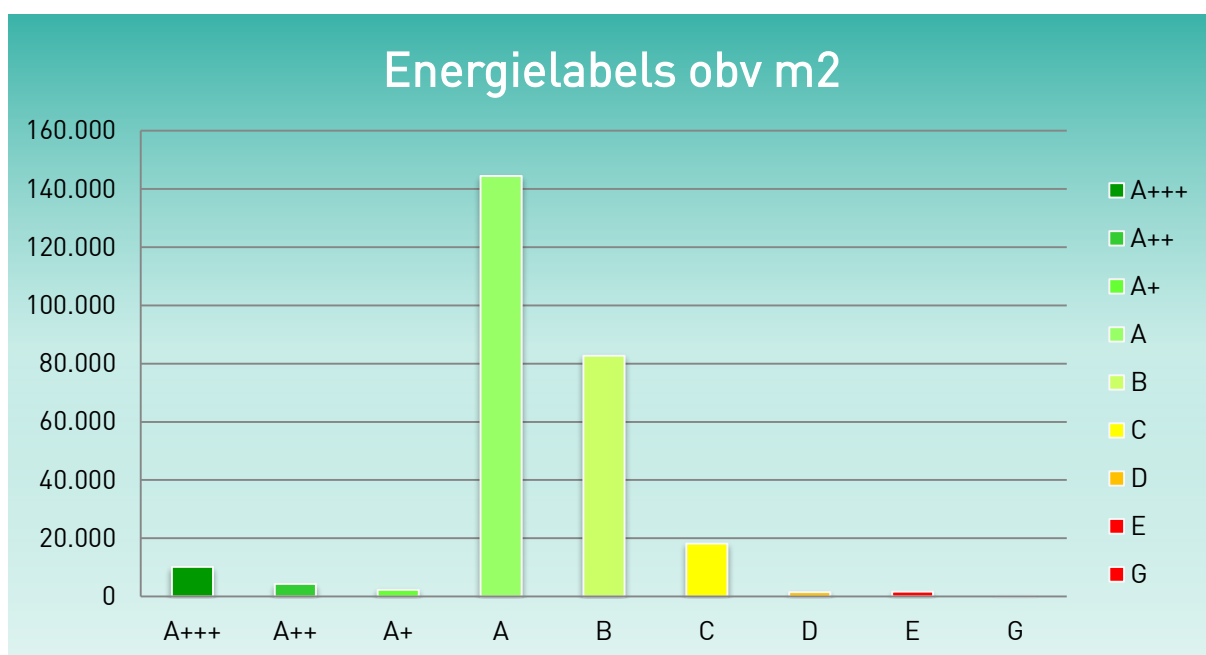
In de Kadernota Vastgoedbeleid Almere 2013-2020 is vastgelegd dat de gemeente hét voorbeeld wil zijn in het streven naar duurzaam gemeentelijk vastgoed met als speerpunten het toepassen duurzame materialen, realiseren van flexibele gebouwen en bouwen onder architectuur en energiemaatregelen. In de afgelopen jaren zijn de duurzame ambities van de Stad specifiekier uitgewerkt in “Energie neutrale stad in 2022”, Energie Werkt, “Circulaire Stad / Stad zonder Afval” en in 2017 is de Green Deal Aardgasvrije wijken gesloten.

Deze ambities vertalen we naar werklijnen voor de “roadmap naar energie-neutraal vastgoed” en concrete opgaven voor de vastgoedportefeuille. Tot nu toe is het werken met de “roadmap naar energie-neutraal vastgoed” zeer succesvol verlopen.

De volgende resultaten zijn bereikt:

1. We kopen groene - in Nederland opgewekte – stroom voor 1500 aansluitingen van gebouwen en objecten in de openbare ruimte.
2. Eind 2017 zullen 80 gebouwen voorzien zijn van pv panelen. Dan liggen er ruim 12.000 panelen op gemeentelijke daken met een gezamenlijk vermogen van 3.200kWpiek. Deze wekken 2.880.000kWh per jaar op. Dat is 21% van het totale verbruik van deze gebouwen. Een aantal huurders/gebruikers, die zelf de energierekening betalen, neemt deel aan het project pv panelen. Met hen is een afspraak gemaakt over het verrekenen van de investering. Anderen zijn geïnteresseerd geraakt en kiezen voor een eigen traject.
3. Er zijn bouwkundige en installatietechnische maatregelen genomen om gebouwen energiezuiniger te maken. Dit varieert van het op afstand aan en uitzeten van licht en verwarming in gebouwen, het beter inregelen van installaties, aanbrengen van LED en bewegingsdetectie in parkeergebouwen en bij de laad en los perrons, energiemaatregelen bij sporthallen en de Voetnoot. De maatregelen in het stadhuis hebben gezorgd voor een label verbetering van D naar A.
4. We zien de ingrepen terug in de cijfers. Bij 150 gebouwen kunnen we het energieverbruik en de energie opwek op afstand monitoren. Hieruit blijkt dat het primaire energieverbruik (warmte en stroom) sinds de start van de monitoringsperiode in 2013 gemiddeld 13% is gedaald en de CO2 uitstoot met gemiddeld 12%.
5. In de periode 2014 -2017 heeft de raad €5,5 miljoen aan investeringen ter beschikking gesteld voor het energiezuiniger maken van een aantal gebouwen en het plaatsen van pv panelen om lokaal duurzame energie op te wekken. De investeringenzijn rendabel: ze verdienen zich terug en de pv panelen zijn winstgevend op den duur.

6. Er is voor € 2,7 miljoen aan SDE+ subsidie (Subsidie Duurzame Energieopwekking) binnengehaald voor het plaatsen van pv panelen op gebouwen met een grootverbruikersaansluiting. Deze subsidie wordt aan de hand van de gerealiseerde energieopbrengsten over 15 jaar uitgekeerd.
7. De eerste drie energie-neutrale gebouwen zijn in aanbouw of in voorbereiding: sportaccommodatie Buitenhout, Upcyclecentrum Haven, sporthal Haven.
8. Alle gebouwen, waarvoor het verplicht is, zijn voorzien van een energielabel. Gemiddeld zitten we op label A. Een aantal recente nieuwe gebouwen scoren zelfs A+++ of A++ (zoals Sterrenschool Almere Poort en Indoor Sportcomplex Olympiakwartier, school en sportzaal De Aventurijn, school en gymzaal revalidatiecentrum).
De grootste stap in energie klasse is de afgelopen jaren gemaakt met het stadhuis dat van label D naar label A is verbeterd. Er zijn 14 gebouwen die een label C of lager hebben. Een aantal van deze gebouwen staat op het programma voor een ingreep.
Vanaf 2023 is ieder kantoor groter dan 100 m² verplicht minimaal label C te hebben. Alle kantoorgebouwen van de gemeente voldoen aan deze eis.



5.3.2 Roadmap naar energie-neutraal vastgoed 2018

De ambitie energie-neutraal Almere is uitgewerkt in twee doelstellingen: alle energie wordt opgewekt uit hernieuwbare bronnen (ex mobiliteit) en meer dan 40% van de energie wordt lokaal duurzaam opgewekt. In 2017 is daar het thema van aardgas vrije wijken bij gekomen.

Voor de vastgoedportefeuille werken we in 2018 via 4 werklijnen om bij te dragen aan deze ambitie van de stad en de voorbeeldrol van de gemeente te vervullen.

- Lijn 1 inkoop duurzame energie
- Lijn 2 lokaal duurzame energie opwekken
- Lijn 3 bestaande gebouwen energiezuiniger maken
- Lijn 4 nieuwbouw energie neutraal en zuinig

Lijn 1: Inkoop duurzame energie

We kopen in 2018 groene - in Nederland opgewekte - stroom in voor 1500 aansluitingen van vastgoed en objecten in de openbare ruimte.

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. Biogas is nog niet voldoende leverbaar.

De gebouwen, die gelegen zijn in de stadsdelen Poort en Stad, zijn aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk. De gemeente beziet in samenwerking met de NUON Warmte of diepe geothermie mogelijkheden biedt als alternatieve warmte bron.

Lijn 2: lokaal duurzame energie opwekken

Next step: de grote warmte energie transitie

De contouren van een grote warmte energie transitie tekenen zich af: afbouwen van gebruik van fossiele brandstoffen en radicaal omschakelen naar inzet van hernieuwbare natuurlijke energiebronnen als zon, wind, water en geothermie. Almere gaat op weg naar een "aardgas vrije stad". In samenwerking met Energie Werkt kijken we naar de wijze waarop de gemeente met het eigen vastgoed hier weer een voorbeeld rol spelen:

- Het onderzoek naar diepe geothermie kan leiden tot een alternatieve verwarmingsbron voor de stadsverwarming. Deze draait nu op de restwarmte van een gasgestookte energiecentrale. De stadsdelen Stad en Poort zijn aangesloten op het leidingwerk van de stadsverwarming. Voor de gemeentelijke gebouwen in die stadsdelen wachten we de ontwikkelingen af.
- Voor de gebouwen de stadsdelen Haven, Buiten en Hout ligt het vooralsnog niet voor de hand dat er een leidingennetwerk voor stadsverwarming op een geothermie bron zal worden aangelegd. De techniek van koude/warmteopslag is niet interessant voor onze gebouwen. Daarom kiezen we in die gebieden voor all-electric warmtepompen bij vernieuwing van de verwarmingsketels. De CO₂ uitstoot vermindert fors en we worden minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. De verwachting is ook dat de gasprijzen sterk zullen gaan stijgen.

In 2017 – 2018 plaatsen we 8 warmtepompen in nieuwbouw, bij levensduurverlengende ingrepen bij een gebouw en bij het uitvoeren van planmatig onderhoud aan de installaties. Alle gebouwen zijn gelegen in het stadsdeel Haven. Haven is voor Energie Werkt pilot gebied voor het project aardgasloze wijken. Het plaatsen van warmtepompen betekent niet alleen vervangen van de ketel, maar ook het aanpassen van het "warmteafgifte systeem". Dit betekent hogere investeringen dan we gewoon zijn. Bij nieuwbouw wordt het ingepast in de budgetten, bij bestaande bouw betekent het dat we de investering niet altijd terugverdienen.

Ook willen we als innovatie een warmtepomp aansluiten op het Weerwater, om te kijken of het Weerwater een goede duurzame bron kan zijn voor de warmtepompen.

Next step: nieuwe technologie voor opwekken zonne-energie

Er kan nog veel meer gebruik gemaakt worden van zonne-energie die op gebouwen valt. Op kleine schaal passen we een aantal pilots toe. In 2017 twee pilots lopen met nieuwe technologie voor opvangen zonne-energie: energieleverend glas op een locatie in het stadhuis en 3 windmolens op dak van de Regisseursgarage als vorm van kleinschalige energieopwekking.

Op verzoek van Energie Werkt gaan we nieuwe generatie zonne-energie opwekkende panelen toepassen: PVT panelen bij de Wieken en stadhuis, energie producerende gevelementen bij de Wieken, en gekleurde panelen.



Windmolens Regisseurgarage

Project pv panelen afmaken

In 2018 kunnen we bij 13 gebouwen nog pv panelen plaatsen, als de huurder/gebruiker daar medewerking aan wil verlenen.

tabel 4-3a

	Aantal objecten	Aantal PV eind 2016	Aantal PV 2017	Aantal PV 2018/2019
MFA ¹⁾	5	4	1	
Tijdelijke onderwijs huisvesting	28	3	2	
Gymzalen	37	21	2	6
Welzijn	24	14	0	
Veiligheid	3	2	0	
Kunst en Cultuur	5	3	2	
Zwembaden	3	3	0	
Sporthallen	8	6	1	
Buitensportaccommodaties	7	0	1	5
Zorg	2	0	1	
Parkeergarages	20	2	0	
Stad en Natuur	6	4	1	
Recycleperrons	3	2	2	
Vastgoed eigen gebruik	3	2	1	1
Kdv/ overig	6	0	0	1
Totaal	159	66	14	13

1) MFA kennen meerdere installaties



Aanbrengen van zonnepanelen op het stadhuis

Lijn 3: bestaande gebouwen energiezuiniger maken

Next step 2018 - 2022

Meerjarenplan aanbrengen ledverlichting

Door het aanbrengen van LED verlichting kan het energieverbruik drastisch dalen. We gaan in 2017 en 2018 ervaring op doen met het ombouwen van de oude armaturen om ze geschikt te maken voor LED. Hiervoor zijn investeringen nodig die zich in 5 jaar terug verdienen. Ombouwen leidt tot kostenbesparing ten opzichte van algehele vernieuwing. We gaan dit aanbrengen in 15 gebouwen.

Energiezuinig maken bestaande gebouwen bij levensduur verlengende ingrepen:

- 8 gymzalen periode 2017 -2019
- 4 gymzalen periode 2020 – 2022
- buurthuis De Wieken 2018-2019
- buitensportaccommodatie Rie Mastenbroek 2018

Natuurlijk moment van uitvoeren planmatig onderhoud

- 2019 isolatie verbeteren bij dakisolatie: 3 gebouwen (buurtcentrum De Inloop, T.o.h. Marathonlaan en T.o.h. van de Banweg)
- 2020 ketel vervangen door warmtepomp bij De Kemphaan, isolatie verbeteren dak sporthal FBK

Lijn 4: nieuwbouw energie-neutraal en toekomst bestendig

Afspraken en wetgeving

In de periode 2018 – 2020 Europese richtlijnen van kracht. Overheidsgebouwen moeten vanaf eind 2018 “bijna energie-neutraal” worden gebouwd. De peildatum is datum aanvraag bouwbesluit. Bijna energie-neutraal betekent in deze richtlijnen: het jaarlijks stroomverbruik voor gebouwgebonden 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 momenteel in uitvoering

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

Upcycleperon Haven wordt een energie neutraal gebouw en is in aanbouw. Met LED verlichting, pv panelen, warmtepomp voor de verwarming en voor warmtapwater. Er komt geen gasaansluiting.

Buitensportaccommodatie Hockey Trekweg. Toepassing van LED verlichting, pv panelen, warmtepomp voor de verwarming en voor warmtapwater. Dit gebouw wordt bijna energie-neutraal.

School Baken Poort is aanbesteed in een Design, Build en Maintain constructie. Dit wordt geen energieneutraal gebouw, omdat de huidige normvergoeding daarvoor niet toereikend is.

Next step 2018 -2021

Ergieneutrale scholen

De gemeente en de schoolbesturen hebben hoge ambities voor de onderwijshuisvesting op het terrein van klimaat, duurzaamheid, flexibiliteit en functionaliteit. Om aan de ambitie te kunnen voldoen zal worden voorgesteld om het normbedrag voor nieuwbouw verder te verhogen in 2018 waarbij de schoolbesturen ook een financiële bijdragen leveren. Dan wordt het mogelijk om de Almeerse scholen energie-neutraal te ontwerpen. Er staan meerdere scholen voor nieuwbouw op de korte termijn planning.

5.3.3 Roadmap naar duurzaam vastgoed 2019 – 2022

De gebouwde omgeving is voor 40% verantwoordelijk voor de CO2 uitstoot. De afgelopen jaren hebben wij een goede start gemaakt met het verduurzamen van onze gebouwen. Maar dat is niet voldoende.

Klimaatverandering en uitputting van onze grondstoffen leiden er toe dat we op een revolutionair andere wijze moeten denken over de inrichting van onze leefomgeving. De bouw speelt daarin een sleutelrol. Bij het streven naar een volledig energie neutrale en circulaire gebouwde omgeving in 2050 zijn bestaande traditionele oplossingen niet meer toereikend. De opgaven waar wij voor staan zijn qua omvang, complexiteit en impact zo groot dat alleen excelleren in het bestaande onvoldoende is. Radicaal nieuwe bouwtechnieken, processen en materialen, omslag in het denken en financieren zijn nodig. Landelijk wordt hier aan gewerkt door de Taskforce Bouwagenda (door het kabinet ingesteld in 2016), die bestaat uit vertegenwoordigers van de driehoek: overheid, markt en kennisinstellingen.

Om deze Next Step Duurzaam te kunnen maken gaan we een actieplan maken voor 4 jaar. In 2018 gaan we - in nauwe samenwerking met Energie Werkt en de programmalijn Energy on Upcyclen/Almere2.0 en lokale en landelijke partners zoals de Taskforce Bouwagenda - onderzoeken op welke wijze we met het gemeentelijk vastgoed verder kunnen bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Almere.

5.3.4 Circulair (her)gebruik grondstoffen

Om circulair hergebruik van grondstoffen mogelijk te maken. Dient elk nieuw gebouw te worden voorzien van een gebouwen paspoort, zodat later bij een sloop bekend is welke materialen er aanwezig zijn die hergebruikt kunnen worden.

Op dit moment zijn we afhankelijk van de sloopbedrijven, die sloop afval gedeeltelijk scheiden en voor hergebruik verkopen.

Bij de nieuwbouw van het Upcycle centrum worden diverse materialen van de gesloopte sporthal en zwembad hergebruikt. Tevens worden er diverse materialen – staal en beton - hergebruikt van Steiger 113 voor de nieuwbouw van Steiger 113 Upcycle centrum. Oude stenen van de parkeerplaats van het stadhuis worden hergebruikt op een tijdelijke parkeerplaats.

De school Nobelhorst zal ecologisch en zo veel mogelijk circulair gebouwd worden zodat als deze ooit gesloopt zal worden zoveel mogelijk hergebruikt kan worden en of teruggegeven aan de natuur.

5.4 Iconen van Almere

Er is een inventarisatie gemaakt door deskundigen van gebouwen en ensembles die zij beschouwen als iconen van Almere. Dit is vastgelegd in het boek "Iconen van Almere" 2016. Het Almeerse publiek heeft de favorieten benoemd. Deze inventarisatie is de basis voor een monumenten verordening.

Een 13-tal gebouwen behoren tot het bezit van de gemeente, soms maken ze deel uit van een iconisch ensemble.

Pionierstijd	Groen-Blauw	Bouwen aan de stad	Blikvangers
Landbouwschuur Von Draispad	stadslandgoed De Kempphaan hoofdgebouw	Stadhuis	natuurbelevingscentrum Oostvaardersplassen
Goede Rede kerktoren	stadslandgoed De Kempphaan kantoorgebouw Stad en Natuur	De Voetnoot	Het Klokhuis
Slangentoren bij brandweerkazerne stad		De Polygoonschool	
		de voormalige Popzaal	
		De Kunstlinie	
		De Nieuwe Bibliotheek	

6 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. Daarmee worden risico's 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 deelportefeuille alle relevante ontwikkelingen.

6.1 Toekomstplannen van de zittende huurders

De welzijnsstichting De Schoor is huurder van de buurtcentra. Zij hebben de huur van het buurtcentrum VIP lounge opgezegd per 1 jan 2018. Zij hebben om financiële redenen de activiteiten in Poort geconcentreerd in de andere buurtcentra.

Voor de gemeente blijven de buurtcentra hard nodig als plaatsen van ontmoeting en activiteiten. Een aantal buurtcentra kent meerdere huurders.

De Veiligheidsregio Flevoland is gebruiker van de brandweerkazernes. Zij maken een strategische huisvestingsvisie met een plan voor korte en lange termijn.

Voor het sportbedrijf liggen alle accommodaties op een goede plek in de stad. Zij willen naar een situatie dat de accommodaties intensiever gebruikt gaan worden in tijd en door meerdere gebruikers.

Het Topsportcentrum in Almere Poort is één van de meest toonaangevende indoor sportaccommodaties in Nederland. Het Topsportcentrum moet ook in de toekomst een belangrijke locatie blijven voor Nederlandse en Europese evenementen.

De letterlijke zichtbaarheid van de Topsportthel en Indoor sportcomplex Olympia om bezoekers al van verre te verwelkomen kan beter.

Er is dringend behoefte aan extra capaciteit voor gymonderwijs en breedtesport. Onderzocht wordt of op de breedtesportthel in Almere Poort een extra voorziening te realiseren is.



Topsportcentrum Almere Poort

Er zal per 1 januari 2018 een nieuwe exploitant aantreden voor de drie zwembaden voor een periode van 5 tot 10 jaar. Omdat zwembad De Vrijbouter al een ouder zwembad is, onderzoekt het sportbedrijf in de komende periode de mogelijkheden voor herontwikkeling van dit zwembad, zodat het past bij de behoefte van de inwoners van Almere.

Een zorginstelling moet mogelijk verplaatsen in verband met herontwikkeling van de locatie in het centrum. Zij willen graag in het centrum blijven.

Het parkeerbedrijf werkt voortdurend aan de verbetering van de uitstraling en beleving van de parkeergarages. Een garage in het centrum achten zij verouderd en er is een sanitaire voorziening gewenst ivm gedrag van uitgaanspubliek.

De garages in het centrum van Almere Buiten kennen nog steeds overcapaciteit. Verkend wordt of er alternatieve bestemmingen mogelijk zijn.

Stad en Natuur groeit in activiteiten en heeft het Klokhuis in huur genomen.



Het Klokhuis

De 16 wijkteams van de WMO zijn een paar jaar geleden snel gehuisvest in de beschikbare accommodaties in de wijken. Een aantal wijkteams zit niet ideaal en huist in noodaccommodaties. Zij ervaren klimaatproblemen en wensen betere huisvesting.

Steeds meer maatschappelijke actieve instellingen kiezen voor gezamenlijke huisvesting in voormalige schoolgebouwen, die zij omvormen naar Huizen van de Wijk.

6.2 Nieuwe vragers naar huisvesting

De leegstand van onze gebouwen is terug gelopen naar bijna nul.

De afgelopen tijd was er veel vraag naar huisvesting door maatschappelijk partners, organisaties voor onderwijs, zorgorganisaties en organisaties voor buurtactiviteiten. Deze ontwikkeling zal naar verwachting doorzetten.

Er zijn nog meer vragers naar vastgoed die niet door de markt of corporaties worden geholpen. Er is een vraag om internationale studenten te huisvesten in vastgoed dat tijdelijk beschikbaar is. Een voorziening als een Hospice wendt zich ook tot de gemeente met een verzoek om huisvesting.

Geregeld ontvangen we verzoeken om als gemeente ook ruimten “met extra lage huurprijzen” aan te bieden aan startende organisaties en initiatieven. De gedachte daar achter is dat een stad ook experimenteerruimte en “rommelzones” nodig heeft waar nieuwe dingen kunnen ontstaan.

6.3 Toekomstplannen van de schoolbesturen PO en VO



Ontwerp nieuwbouw Baken Poort

Door de leerlingengroei is er de komende jaren behoefte aan nieuwe scholen voor PO en VO in Nobelhorst en vooral in Poort (inclusief Duin) en tijdelijke voorzieningen.

Bij het speciaal onderwijs (Eduvier en SAS/Aventurijn) is ook behoefte aan uitbreiding.

De Internationale School wil PO en VO op een locatie bij elkaar brengen en uitbreiden.

Er komen drie schoolgebouwen voor Primair Onderwijs terug naar de gemeente vanwege afname van het aantal leerlingen. In de zomer 2017 komen Montessori Buiten en De Torteltuin in Buiten leeg terug naar de gemeente. Deze worden meteen weer ingezet voor onderwijs dan wel gereserveerd voor onderwijs. De Bovenloon komt terug naar de gemeente in 2018.

Bij het VO bestaat ook de wens om gebouwen te gaan teruggeven, met name vanwege de leeftijd van de gebouwen.

Op verzoek van de schoolbesturen is gezamenlijk met de gemeente een Integraal Huisvesting Plan (IHP) onderwijshuisvesting voor de schoolgebouwen in voorbereiding. Het IHP beslaat zowel het PO als het VO. In het IHP komen onderwerpen aan de orde als lange termijn visie op onderwijs, wat heeft het onderwijs nodig in een aantal focuswijken, het kwaliteitsniveau van nieuwbouw en bestaande bouw, het niveau van de tijdelijke onderwijshuisvesting, maatregelen tegen leegstand op termijn in een aantal oudere wijken.

7 Financiën in beeld

7.1 Waarde

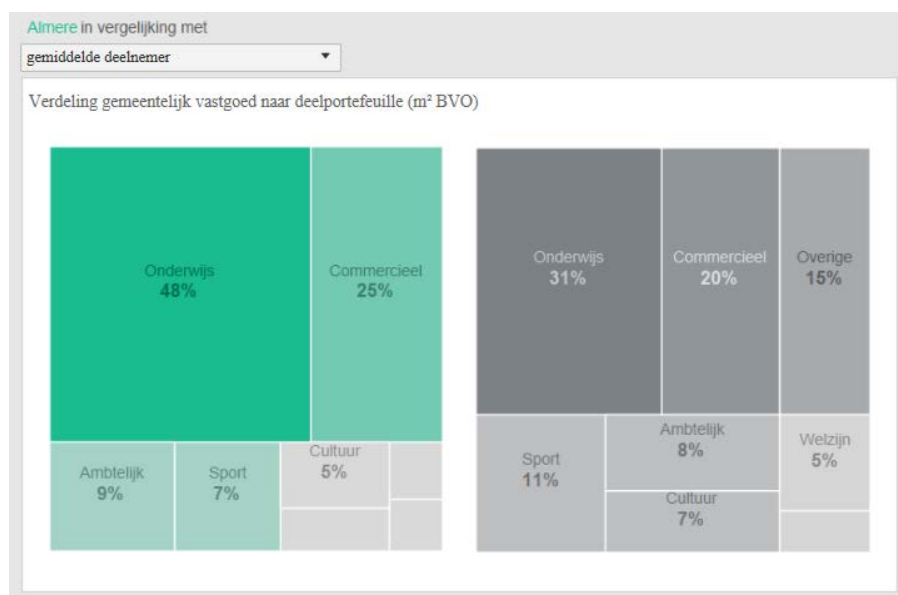
We sturen op waarde behoud van de gebouwen. Dat doen we door de gebouwen goed te onderhouden, waar nodig levensduur verlengende maatregelen te nemen, de gebouwen energiezuiniger te maken, de gebouwen "bij de tijd te houden" door functionele verbeteringen, door een nieuwe bestemming te zoeken waardoor 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. De potentiële verkoopopbrengst, bij panden die op de verkooplijst staan, wordt niet meegenomen in de meerjarenbegroting.

7.2 Benchmark gemeentelijk vastgoed

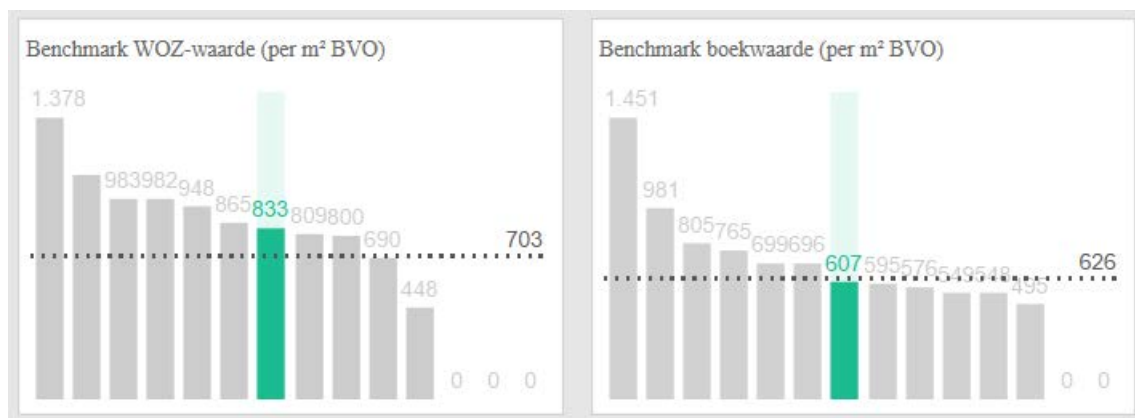
Zoals in de Kadernota Vastgoedbeleid is verwoord, treedt het vastgoedbedrijf op als eigenaar van ons gemeentelijk vastgoed met als uitgangspunt een langdurige kostendekkende en transparante exploitatie. Bij dit uitgangspunt vinden wij het belangrijk en haast vanzelfsprekend dat de uitkomsten van deze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

Sinds 2010 neemt de gemeente Almere deel aan benchmarken voor gemeentelijk vastgoed. Tot 2015 namen we deel aan de MSCI/IPD (Investment Property Databank). Vanaf 2016 nemen we deel aan de TIAS Benchmark gemeentelijk vastgoed. De gepresenteerde gegevens hebben betrekking op 2015.



Figuur 7-2a: vergelijking vastgoedportefeuille Almere (groen) met het gemiddelde van de benchmark

De percentages zoals hierboven weergegeven wijken af van de grafiek in paragraaf 3.1. Dat komt omdat we niet alle vastgoedobjecten, zoals laad- en loshoven, stranddouches en -toiletten meenemen in de benchmark. Het aandeel commercieel vastgoed in 2017 is 3%. In bovenstaande grafiek van de benchmark worden de parkeervoorzieningen meegeteld als commercieel vastgoed.



Overzicht 7-2b: vergelijking WOZ-waarde en boekwaarde Almere (groen) met het gemiddelde van de benchmark

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 Risicoparaagraaf t.b.v. het weerstandsvermogen

In onderstaande tabel wordt een vergelijking gemaakt met betrekking tot het financieel leegstandsrisico bij de PB 2017, jaarrekening 2016 en huidig MPVA.

Tabel 7-4a bedragen x € 1.000

Leegstandsrisico	risicobedrag PB 2018	risicobedrag jaarrekening 2016	risicobedrag PB 2017
De Aardbei	0	504	504
Alnovum	186	379	625
Louis Armstrongweg 90	0	0	21
	186	882	1.150

Gebouw De Aardbei wordt getransformeerd naar wonen. De transformatie en exploitatie zal worden uitgevoerd door Socius Wonen. Daartoe wordt een erfpachtovereenkomst getekend.

Het Alnovum wordt gedeeltelijk verhuurd. In juli 2017 is een voorlopige koopovereenkomst, met een aantal ontbindende voorwaarden, gesloten. Indien alles naar wens verloopt zou dit begin 2018 tot definitieve verkoop moeten leiden. Het risico voor 2018 en 2019 is daarom naar beneden bijgesteld.

Het gebouw aan de Louis Armstrongweg 90 is inmiddels nagenoeg volledig verhuurd.

Ten opzichte van het leegstandsoverzicht in paragraaf 8.7 is er een afwijking: het gebouw Pepermuntstraat 3 kent geen financiële leegstand.

Tabel 7-24b bedragen x € 1.000

Leegstandsrisico	2018	2019	totaal	kans	risicobedrag
Alnovum 2018	465		465	20%	93
Alnovum 2019		465	465	20%	93
	464	465	930		186

7.5 Risicomanagement

Aan het ontwikkelen, bouwen, onderhouden, verhuren en verkopen van vastgoed kleven risico's. Risicomanagement en risico gestuurd werken vormen een integraal onderdeel van de werkwijze. De basis vormt de koppeling van risicomanagement en de ISO-certificering van de vastgoedafdeling, het vastleggen van de (hoofd)werkprocessen en de toetsing via interne controle en interne audits. Maar belangrijker nog dan deze procedures is dat er een cultuur is gecreëerd gericht op verbetering. Bottom-up initiatieven tot verbetering worden actief gesteund; iedere medewerker kan voorstellen voor verbetering aandragen aan de hand van een knelpunt uit zijn of haar praktijk. Plenair worden de initiatieven geprioriteerd. In labs en bouwteams kan iedereen zich aansluiten en worden de verbeteringen SMART uitgewerkt. De bouwteams vormen zo een belangrijk input voor de collectieve en individuele jaarplannen. Tot slot is het maken van een Meerjaren Perspectief natuurlijk ook een vorm van risicomanagement.

8 Vastgoedmaatregelen in 2018

8.1 Nieuwbouw in voorbereiding en uitvoering

De volgende nieuwbouw staat op de planning/ in uitvoering:

Nieuwbouw	status	Planning oplevering
Upcycle perron Haven	in uitvoering	2017
Baken Poort (voortgezet onderwijs)	in uitvoering	2018/2019
Sporthal Haven	in uitvoering	2018/2019
Jeugdland Haven	in voorbereiding	2018
PO school Nobelhorst PCO	in voorbereiding	2019
PO school + gymlokaal Zeeraket	-	2019
PO school + gymlokaal Duinvlinder	-	2019
PO school Homeruskwartier ASG	in voorbereiding	2019
PO school Nobelhorst	-	2020
Drijvende havenvoorzieningen	-	
Internationale school uitbreiding	-	



Upcycle center in aanbouw

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 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.

Tabel 8-2a

bedragen x € 1.000

Jaar	Beginstand	Dotatie	Uitgaven	Eindstand
2017	1.204	1.156	881	1.479
2018	1.479	1.145	1.126	1.498
2019	1.498	1.145	1.209	1.434
2020	1.434	1.174	1.752	856
2021-2026	856	7.044	7.391	509

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.

Tabel 8-2b

bedragen x € 1.000

Jaar	Beginstand	Dotatie	Uitgaven	Eindstand
2017	11.182	5.506	7.062	9.626
2018	9.626	5.503	5.629	9.500
2019	9.500	5.526	4.443	10.583
2020	10.583	5.526	6.336	9.773
2021-2026	9.773	33.156	37.481	5.448

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 12e jaar een negatief saldo kent.

Uiteraard is de onzekerheidsmarge van die gegevens veel groter; prijzen voor onderhoud kunnen sneller stijgen dan verwacht, panden waarvoor nu 'gespaard' is kunnen uit de portefeuille genomen worden.

8.3 Verduurzamen

Roadmap naar energieneutraal vastgoed met ambitie " van 20% naar 40% gebruik lokaal duurzaam opgewekte energie" en "op weg naar nul op de meter".

Lijn 2 : Lokaal duurzaam opwekken

- a. Warmtepompen
 - 2 nieuwbouw upcycle centrum Haven en de sporthal Haven.
 - 3 levensduur verlengen gymzalen Haven
 - 3 bij planmatig onderhoud in gebouwen in Haven waar de ketel aan vervanging toe is (waarvan een met koppeling aan weerwater)
- b. Zonne-energie
 - PV panelen : 7 (+ 6 krediet uit 2017) gebouwen
 - PVT panelen: 2 (stadhuis, buurthuis)
 - Energiegevel: 1 (buurthuis)

Lijn 3 : Energieverbruik verminderen bestaande gebouwen

- a. Led verlichting
 - 15 gebouwen (stadhuis, LA, 6 parkeergarages, 3 fietsenstalling, 4 laad en loshoven).
- b. Energie zuinig maken bij levensduurverlengen:
 - 8 gymzalen periode 2017 -2019
 - 4 gymzalen periode 2020 – 2022
 - buitensportaccommodatie Rie Mastenbroek 2018
 - buurthuis De Wieken 2018/2019
- c. Energie zuiniger stadhuis door isoleren panelen borstwering en groen dak.
- d. Natuurlijk moment van uitvoeren planmatig onderhoud
 - 2019 isolatie verbeteren bij dakisolatie: buurtcentrum De Inloop, T.o.h. Marathonlaan en T.o.h. van de Banweg
 - 2020 isolatie verbeteren dak sporthal FBK, ketel vervangen door warmtepomp bij De Kempiaan,

Lijn 4: Energiecentrale nieuwbouw

- a. Alle nieuwbouw van scholen energieneutraal laten ontwerpen in samenwerking met de schoolbesturen.

Vervolg verduurzamen vastgoed periode 2019 – 2022

- a. Programma maken voor next step verduurzamen van gebouwen in nauwe samenwerking met Energie Werkt en de programmaliijn Energy on Upcyclen/Almere2.0 en landelijke en lokale partners.

8.3.1 Investeren duurzaamheid

Er wordt bij de programmabegroting 2018 een krediet aangevraagd van € 649.000 voor duurzaamheidsinvesteringen. De kapitaallasten, op basis van annuïtair afschrijven, worden gedeeltelijk gedekt door de berekende besparingen in energiekosten.

Na drie jaar van investeren in duurzaamheidsmaatregelen hebben we de maatregelen die zich binnen afzienbare tijd terugverdienen achter de rug. In onderstaande tabel is te zien dat niet alle maatregelen zich terugverdienen. Het jaarlijks tekort bedraagt € 20.000. Hiertoe wordt bij de programmabegroting 2018 extra budget gevraagd.

Tabel 8-3

besparingsmaatregel	gebouwengroep	Afschrijvings- termijn	Investering	Kap.lasten (annuïtair)	Besparing in €/jaar	Vershil
LED verlichting			147.000	37.000	37.000	0
	Fietsenstalling	4	15.000	3.000	3.000	0
	Kantoren	4	19.000	5.000	5.000	0
	Laad- en loshoven	4	29.000	7.000	7.000	0
	Parkeergarages	4	71.000	19.000	19.000	0
	Stadhuis	4	13.000	3.000	3.000	0
PVT panelen			13.000	1.000	1.000	0
	Stadhuis	15	13.000	1.000	1.000	0
Warmtepomp			70.000	5.000	0	-5.000
	Buitensport	15	25.000	2.000	0	-2.000
	Buurtcentra	15	13.000	1.000	0	-1.000
	Overig	15	32.000	2.000	0	-2.000
Zonnepanelen			184.000	12.000	12.000	0
	Buitensport	15	127.000	8.000	8.000	0
	Kantoren	15	19.000	1.000	1.000	0
	Overig	15	38.000	3.000	3.000	0
Panelen borstwering, groen dak			235.000	18.000	3.000	-15.000
	Stadhuis	15	235.000	18.000	3.000	-15.000
Eindtotaal			649.000	73.000	53.000	-20.000

8.4 Functionele aanpassingen

Voor de volgende panden is een functionele aanpassingen/upgrading al in voorbereiding en voorzien van een krediet:

- verbouwing D2 en raadzaal

8.5 Levensduurverlengende investeringen

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. Dit gebeurt in overleg met de huurders en gebruikers.

Het gaat om de gymzalen en sport accommodaties uit de eerste bouwperiode. Voor de gymzalen die in fase 1 worden aangepakt zijn kredieten toegekend bij de programmabegroting 2017. De andere kredieten worden aangevraagd bij de programmabegroting 2018 of later.

8.5.1 Gymzalen fase 1

Tabel 8-5a

Object	bouwjaar	jaar van aanpak
Gymzaal De Hoven	1977	2017/2018
Gymzaal Jaagmeent	1980	2017/2018
Gymzaal De Gouwen	1980	2017/2018
Gymzaal Vrijmark	1980	2019
Gymzaal Leeuwardenplein	1980	2019
Gymzaal Harderwijkoever	1980	2019
Gymzaal + dojo Amsterdamweg	1980	2020
Gymzaal Lingestraat	1982	2020

8.5.2 Gymzalen fase 2

Tabel 8-5b

Object	bouwjaar	jaar van aanpak
Gymzaal Slagbaai 14	1984	2021 of verder
Gymzaal Pijnackerpad	1983	2021 of verder
Gymzaal Binnenkruierstraat	1984	2021 of verder
Gymzaal Watertuin Churchillweg	1985	2021 of verder

8.5.3 Buitensportaccommodatie

Twee accommodaties zijn toe aan een ingrijpende aanpak.

Het pand De Marken 4 is als gevolg van een faillissement in blijvend bezit van de gemeente gekomen. De aanpak voorziet in wegwerken van achterstallig onderhoud, constructieve maatregelen en veiligheidszaken en achterstallig onderhoud in de periode 2017/2018. Het pand is bestemd voor een vereniging die verplaatst moet worden.

De kleedruimten op de buitensport locatie Rie Mastenbroek verkeren in slechte staat. 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 ingrijpende aanpak onontkoombaar. De uitvoering staat gepland voor 2018 onder voorbehoud van toekenning krediet bij de programmabegroting 2018.

8.5.4 Sporthallen

De sporthallen Waterwijk en Buiten zijn voorzien van asbest daken/gevelbeplating dat vanwege wetgeving verwijderd moet worden. Onderzoek en plan van aanpak 2018 ter voorbereiding kredietaanvraag. Uitvoering in 2019.

8.6 Huurprijsbeleid

Voor beleidsmatig vastgoed en vastgoed eigen gebruik wordt een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Voor niet-beleidsmatig vastgoed wordt een marktconforme huurprijs in rekening gebracht. Er wordt niet door middel van een lage – niet kostprijsdekkende of marktconforme huur – gesubsidieerd.

Dit past in het zakelijk en bedrijfsmatig managen van de vastgoedportefeuille. Echter, landelijk en ook in Almere ontstaat steeds meer de behoefte om naast deze zakelijke benadering een andere benadering mogelijk te maken. Een benadering die gericht is op de inhoudelijke opgave om de stad sociaal en

economisch aantrekkelijk te houden. Het verzoek van de beleidsdiensten is om ook ruimten “met extra lage huurprijzen” aan te bieden aan startende organisaties en initiatieven. De gedachte daar achter is dat een stad ook “rommelzones” nodig heeft waar nieuwe dingen kunnen ontstaan. De dienst Sociaal Domein gaat daarvoor een voorstel voorleggen bij de programmabegroting 2018.

Voor een grote groep panden (buurtcentra, panden in gebruik bij de stichting stad en Natuur, jeugd panden, het KAF, De Nieuwe Bibliotheek en de voormalige peuterspeelzalen) is de kostprijsdekkende huur gesubsidieerd. Om de huurverhoging en de huursubsidie aan elkaar gelijk te houden vindt afstemming plaats tussen het vastgoedbedrijf en de beleidsdiensten. Indexatie van deze huurprijzen die per 1 januari ingaan, vindt daarom nu al plaats. De huren worden met 1,1% verhoogd.

8.7 Nieuw huurders zoeken en leegstandslijst

De leegstand is aanzienlijk gedaald. Dit komt door de verhuur aan maatschappelijke partners, verkoop en de grote vraag naar onderwijshuisvesting. Bij de berekening van het leegstandspercentage wordt de onderwijshuisvesting buiten beschouwing gelaten.

Tabel 8-7

Object	capaciteit	verhuurd	leegstand	in m2 BVO
				voorgenomen maatregel
Alnovum	12.006	5.128	6.878	verkoop
Pepermunstraat 3	604	0	604	verkocht na 1 juli
Vastgoed zonder leegstand	363.873	363.873	0	
Totaal	376.483	369.001	7.482	

Daarmee komen we op een leegstandspercentage van 2%.

Zomer 2017 verwachten we twee schoolgebouwen terug van een van de schoolbesturen en een schoolgebouw komt terug in de zomer van 2018. Twee van deze gebouwen worden gereserveerd voor onderwijs. Voor het derde gebouw zoeken we te zijner tijd nieuwe schoolbesturen of 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 bij de makelaar en op makelpuntalmere.nl.

Leegstandsbeheer

Onze gebouwen staan nooit volledig leeg. Als het nodig is schakelen we een tijdelijke beheerder. De afgelopen tijd is er tijdelijk gebruik gegeven aan maatschappelijke partijen en startende ondernemers. Nu onderzoeken we of tijdelijk in gebruik geven voor bewoning een optie is.

8.8 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?
- is het vastgoed mogelijk nodig in de toekomst voor een maatschappelijke functie?
- ligt het pand op een strategische locatie, waardoor verkoop van de grond ongewenst is?

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

In de kadernota is vastgelegd dat gebouwen marktconform worden verkocht. Het verkoopbeleid is inmiddels nader uitgewerkt: verkopen vinden plaats volgens het principe TOM: transparant, openbaar en marktconform.

Het kan voorkomen dat er zwaarwegende maatschappelijke- of beleidsbelangen spelen, die pleiten voor een andere keuze bij verkoop dan de hoogste prijs. Zo heeft het college in 2016 besloten om gebouwen, die geschikt zijn voor transformatie naar woonruimte, voor dit doel op de markt aan te bieden.

Ook is er nu vraag naar binnenstedelijke locaties voor herontwikkeling naar woningbouw. Een aantal locaties (gebouwen met gronden) worden verkocht voor herontwikkeling. De sloopkosten zijn dan voor de nieuwe eigenaar.

De goedkeurende rol van de raad bij verkoop is nader vorm gegeven. Sinds 2014 wordt de lijst met potentiële verkoopplannen jaarlijks bij de programmabegroting ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. 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 verkooplijst.

Tabel 8-8

Object	voornemen	planning
Pepermintstraat 3	inmiddels verkocht voor transformatie naar wonen	2017
Hofmark 271	verkoop voor herontwikkeling locatie	2017
P.J. Oudweg (Alnovum)	verkoop	2017/2018

Toelichting:

- Pepermint straat 3: inmiddels verkocht na 1 juli voor transformatie naar wonen
- Hofmark 271: verkoop van grond en opstal voor woningbouw
- Alnovum: verkocht onder voorbehoud

8.9 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.

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

Tabel 8-9

Object	Voorgenomen sloop in MPVA 2017	Voorgenomen sloop in MPVA 2018
Lierstraat 13 (T.o.h.)	2017	2017
Kimwierde 55 (gymzaal de Wierden)	2018	2018
Sas van Gentlaan 1 (T.o.h. gymzaal Annapark)	2019	2019
Walt Disneyplantsoen 88 (T.o.h.)	2017	nee
Klipgriend 1 (aanbouw bij PCO De Regenboog)	2019	2019

Toelichting:

- Gymzaal de Wierden wordt gesloopt als nieuwe sporthal Haven gereed is. Sloopkosten komen ten laste van de grondexploitatie gebied De Laren.
- Gymzaal Annapark: voorgenomen sloop wegens verlopen vergunning en dalend aantal leerlingen
- Walt Disneyplantsoen is voorlopig nodig voor onderwijshuisvesting, daarom van de slooplijst gehaald.
- Klipgriend 1: sloop van de aanbouw bestaande uit 2 lokalen bij school De Regenboog. Deze zijn te zijner tijd niet meer nodig.



Sloop zwembad en sporthal Haven (materialen worden circulair hergebruikt)

BIJLAGE: DE DEELPORTEFEUILLES

1 Onderwijs vastgoed

1.1 Scholen onder verantwoordelijkheid schoolbesturen

De portefeuille onderwijs van schoolbesturen bestaat uit:

72 scholen voor primair onderwijs, waarvan 5 MFA
10 scholen voor voortgezet onderwijs
12 scholen voor speciaal onderwijs

Beleid en ontwikkelingen

De gemeente draagt de zorg voor adequate onderwijshuisvesting en voldoende capaciteit aan lokalen.

De verordening onderwijshuisvesting is herzien en verkeert in het traject van bestuurlijke goedkeuring.

Op verzoek van de schoolbesturen is gezamenlijk met de gemeente een Integraal Huisvesting Plan (IHP) onderwijshuisvesting voor de schoolgebouwen in voorbereiding. Het IHP beslaat zowel het PO als het VO. In het IHP komen onderwerpen aan de orde als lange termijn visie op onderwijs, wat heeft het onderwijs nodig in een aantal focuswijken, het kwaliteits niveau van nieuwbouw en bestaande bouw, niveau van de tijdelijke onderwijshuisvesting, maatregelen tegen leegstand op termijn in een aantal oudere wijken.

De gemeente en de schoolbesturen hebben hoge ambities voor de onderwijshuisvesting op het terrein van klimaat, duurzaamheid, flexibiliteit en functionaliteit. Om aan de ambitie te kunnen voldoen zal worden voorgesteld om het normbedrag voor nieuwbouw verder te verhogen in 2018 waarbij de schoolbesturen ook een financiële bijdragen leveren.

In de komende jaren komen er nieuwe scholen bij voor PO en VO in Nobelhorst en vooral in Poort (incl Duin). Ook is behoefte aan uitbreiding bij het speciaal onderwijs (Eduvier en SAS/Aventurijn). In ander delen van de stad komt overcapaciteit voor. Er komen drie schoolgebouwen voor primair onderwijs terug naar de gemeente vanwege afname van het aantal leerlingen. In de zomer 2017 komen Montessori Buiten en De Torteltuin leeg terug naar de gemeente. Deze worden meteen weer ingezet voor onderwijs dan wel gereserveerd voor onderwijs. De Bovenfontein komt terug naar de gemeente in 2018.

Bij het VO bestaat ook de wens om gebouwen te gaan teruggeven, met name vanwege de leeftijd van de gebouwen.

In het meerjarenprogramma fonds verstedelijking Almere zijn binnen de programmaliijn Versterken leer- en werkomgeving twee sleutelprojecten benoemd: Flevocampus en de Internationale School. Er wordt ingezet op het uitbreiden van het internationaal onderwijs in Almere voor PO en VO. Op dit terrein is (financiële) samenwerking met de MRA.

Gebouwen in beeld

Staat van onderhoud

Schoolbesturen van het primair onderwijs en het voortgezet onderwijs zijn integraal verantwoordelijk voor het volledige onderhoud van de schoolgebouwen. De gemeente is verantwoordelijk voor calamiteiten, constructiefouten, opstalverzekering en vandalismeschade.

Icoon

De Polygoonschool wordt beschouwd als icoon van Almere.

1.2 Scholen in vastgoed portefeuille van de gemeente

De portefeuille onderwijs van de gemeente bestaat uit:

18 tijdelijke onderwijshuisvesting

47 gym- of sportzalen

13 teruggegeven door schoolbesturen

1.2.1 Tijdelijke onderwijshuisvesting

Huurder in beeld

De gemeente heeft 17 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. De bevolkingstoename in de uitbreidingsgebieden betekent dat voor een aantal scholen noodlokalen worden geplaatst.

Medio 2017 is de bezetting van de 17 gebouwen als volgt:

- 16 gebouwen zijn in gebruik voor onderwijs, soms in combinatie van lokalen verhuur aan sociale partners of anderen.
- 1 gebouw is verhuurd aan derden en gaat definitief onttrokken worden voor onderwijs

Gebruik tijdelijke onderwijshuisvesting	Aantal
16 onderwijs en huur door derden	16
1 verhuurd aan wijkteam en maatschappelijke partners	1
Totaal	17

1.2.2 Scholen die teruggegeven zijn door schoolbesturen

Huurder in beeld

In de afgelopen jaren is een aantal schoolgebouwen teruggegeven door de schoolbesturen. Het blijkt dat veel van de voormalige onderwijshuisvesting na enige tijd weer kan worden ingezet voor onderwijs of voor de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen voor de wijk als wijkteams van de WMO, Huis van de Wijk enz..

Gebruik teruggegeven scholen	Aantal
in gebruik voor onderwijs	5
andere onderwijsorganisaties (MBO)	2
huis van de wijk / wijkteams	3
dansschool	1
tijdelijk beheer in verband met woningbouw	1
Totaal	12

1.2.3 Gymzalen

De portefeuille gymzalen omvat 47 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.

Gebouwen in beeld

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

De oudste gymzalen uit de bouwperiode 1977- 1982 zijn allen toe zijn aan levensduur verlengende maatregelen. Het gaat om acht gymzalen: De Hoven, Jaagmeent, De Gouwen, Vrijmark, Leeuwardenplein, Harderwijkerover, Amsterdamweg en Lingestraat.

Hiervoor zijn de kredieten beschikbaar gesteld. Uitvoering zal plaats vinden in de periode 2017 – 2019. Per gebouw wordt een plan op maat gemaakt, afhankelijk van de technische maatregelen die nodig zijn.

Vorbereiding vindt in zal nauw overleg met de gebruiker. De daadwerkelijke uitvoering zal plaats vinden in overleg met de gebruiker, omdat die dan tijdelijk het gebouw niet kan gebruiken.

We gaan er van uit dat ook voor de 4 gymzalen uit de bouwperiode 1983 – 1985 in de periode 2020-2024 een levensduurverlengende aanpak nodig hebben. Dat zijn de gymzalen Slagbaai, Pijnackerpad, Binnenkruierstraat en de Watertuin.

2 BELEIDSONDERSTEUNEND VASTGOED

2.1 Welzijn

De portefeuille Welzijn bestaat uit:

Buurtcentra:	Jongerecentra:
Jaagmeent 189 Meenten en Grienden	Kerkstraat 52 Trapnotov
J.G. Suurhoffstraat 45 Het Kardoes	Rentmeesterstraat 2 De Meester
Kampenweg 3 Stedenpunt	
's-Hertogenboschplein 8 De Inloop	Gebouwen bij jeugdland/speeltuin:
Lekstraat 2 De Draaikolk	Meerveldstraat 59 jeugdland Haven
Wipmolenweg 54 De Wieken + Place to be	Weg 1940-1945 8 jeugdland Stad
Klokkeluiderstraat 57 Kolkzicht	Maurice Garinpad 11 jeugdland Buiten
Luitstraat 1 De Bazuin	Speelhaven
Haasweg 1 Het Forum	
Lavendelplantsoen 59 Het Karwij	Peuterspeelzalen:
Haagbeukweg 42 Parkwijk	Kornetstraat 17
W.Disneyplantsoen 76 Filmwijk	Danslaan 72
Prozastraat 121 Het Boegbeeld	Catootjepad 2
Hildo Kropstraat 6 Cobra	Marco Poloroute 54 De Kleine Columbus
Henry Stanleystraat 1 Amerika	
Sumatrastraat 352 EveNaarhuis	
Oostenrijkstraat 2 VIP lounge	

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, niveau3).

De portefeuille buurtcentra uit de eerste bouwperiode van Almere 1977-1985 omvat zes gebouwen. Het casco van deze centra verkeert in redelijke staat, met uitzondering van buurtcentrum De **Wieken**. De centra Stedenpunt, De Inloop en De Draaikolk zijn gemoderniseerd in de afgelopen jaren gemoderniseerd door de huurder. Voor Buurtcentrum de Wieken zal na de zomer 2017 een aanpak worden uitgevoerd gericht op verbeteren binnenklimaat, planmatig onderhoud van de schil en energiemaatregelen. Voor de overige centra uit deze eerste bouwperiode is voorlopig geen levensduurverlenging aan de orde.

Bijzonderheden bij de overige buurtcentra:

Buurtcentrum Parkwijk had last van houtrot bij de kozijnen. Dit wordt opgelost in 2017. Het dak wordt geïsoleerd bij het opnieuw overlagen van het dak.

Buurtcentrum Karwij kent vochtproblemen door de houten huid. In 2017 voeren we een nadere studie uit. We verwachten dat de een deel van de houten huid opnieuw moet worden bekleed.

Buurtcentrum Cobra: veel houtrot kozijnen. Wordt meegenomen in planmatig onderhoud 2018.

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

Jongerecentra

Rentmeesterstraat 2020 nieuwe beplating en planmatig onderhoud aan het dak.

Jeugdlanden

Jeugdland Haven krijgt een nieuwe accommodatie in de Laren in 2018.

Huurder in beeld

Welzijnsstichting De Schoor is de huurder/beheerder van de buurtcentra. Zij hebben een strategisch plan geschreven en zien een bredere rol als sociale stadsontwikkelaar.

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

De Schoor heeft onverwacht de huur van de VIP lounge opgezegd per 1/1/2018. Inmiddels zijn de activiteiten al verplaatst naar andere buurtcentra in poort.

De VIP lounge bestaat uit een aantal ruimten en is geïntegreerd in het gebouw van de Arte college. Deze ruimten zijn voor een deel voor gezamenlijk gebruik. Dat stelt voorwaarden aan een nieuwe huurder.

De bibliotheek, die een plek had in de VIP lounge, wil de ruimte misschien - tijdelijk- overnemen.

Een aantal buurtcentra kennen meerdere huurders: wijkteam van de WMO en kinderdagverblijven die het peuterspeelwerk hebben overgenomen. Er zijn 2 voormalige speelzalen vrij.

Beleid in beeld

Het maatschappelijk resultaat van de buurtcentra wordt als goed gewaardeerd. De beleidsdienst wil de activiteiten in de buurthuizen meer naar thema kleuren.

De locaties in de buurt blijven hard nodig voor ontmoeting en de nieuwe taak van de gemeente aangaande dagbesteding en het bieden van ondersteuning.

Men zoekt naar het combineren van formele en informele structuren. Het leggen van verbindingen tussen welzijn en sport/cultuur/ onderwijs en zorg kan leiden tot een meerwaarde. Verbindingen worden gelegd door de werkers in het veld en op de locaties waar de Almeerders komen.

2.2 Veiligheid

De portefeuille veiligheid bestaat uit:

Markerkant 15-17 brandweerkazerne Stad en slangentoren	strandbewakingspost Haven
Makasserweg 61 brandweerkazerne Buiten	strandbewakingspost Poort
Veluwezoom 52 brandweerkazerne Veluwse Kant	

Gebouwen in beeld

Staat van onderhoud

De brandweerkazerne Veluwse Kant is nieuwbouw uit 2014. De kazerne in Buiten is uit 2003.

De kazerne in Stad is uit 1985. De slangentoren, is een functioneel kunstwerk, verbonden aan de kazerne. In 2017 staat planmatig onderhoud op het programma voor dak, lichtstraat en slangentoren.

Icoon

De slangen toren bij de brandweerkazerne Stad is benoemd tot icoon

Huurder in beeld

De Almeerse brandweerkazernes zijn om niet in gebruik gegeven aan de Veiligheidsregio Flevoland. De veiligheidsregio maakt in 2017 een strategische huisvestingsvisie op basis van maakt de huidige huisvesting, de ontwikkelingen en een gewenste aanpak op korte en langere termijn.

2.3 Kunst en cultuur

De portefeuille kunst en cultuur bestaat uit:

Bibliotheken:	Torens:
Stadhuisplein 101 De Nieuwe bibliotheek	kerktorens Goede Rede, Lichtboog en Drieklank
Theater:	Seintoren en Utopiatoren
Esplanade 12 KAF	
Combinatie Kunst en Cultuur:	
Lierstraat 21 De Glasbak	
Baltimoreplein 112-116 Extravert Kunst en Cultuur	
Stadhuisplein 2 De Voetnoot	

Beleid en ontwikkelingen

Er loopt een cultuurparticipatie onderzoek om het cultuurbeleid te kunnen actualiseren. Resultaten volgen in de loop van 2017.

De bibliotheek in Poort huist nu in bij de VIP lounge in het Arte college. Er wordt nagedacht over een grotere culturele functie voor de bibliotheek.

Voetnoot:

Onder de vlag van het programmaplan "versterken hart van de stad" uit 2016 is een ontwikkelstrategie voor het Almere Centrumgebied vastgesteld in mei 2017. Daarin is het gebied naast en achter gebouw De Voetnoot aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw voor de periode 2017 - 2022. Het gebouw De Voetnoot blijft behouden. In de planontwikkeling voor de naastgelegen nieuwbouw zal uitdrukkelijk rekening gehouden worden met het goed kunnen blijven functioneren van het gebouw qua lichttoetreding en toegankelijkheid. Ook zal gekeken worden hoe de functies die op de begane grond van het nieuwe complex komen en de Voetnoot elkaar kunnen gaan versterken in aantrekkelijkheid voor bezoekers van het centrum en de bewoners. .

Gebouwen in beeld

De zes drinkfonteinjes in de Staatsliedenbuurt zijn kunstwerken en behoren tot de portefeuille beeldende kunst. Ze staan verspreid in de wijk.

Bibliotheek: planmatig onderhoud aan gietvloeren. Deze moeten elke 10 voorzien worden van een coating.

Kunstlinie Almere Flevoland interne verbouwingen en klimaatmaatregelen eind 2016 gereed. 2017 behandelen betonnen gevel elementen – esthetica, coaten gietvloeren.

De Voetnoot is in 2013 en 2014 intern in fasen functioneel aangepast om het weer geschikt te maken voor verhuur. In 2016/2017: is het dak vernieuwd met extra isolatie, nieuwe lichtstraten en pv panelen. Voor 2017 staat de luchtbehandeling op het programma en het sanitair.

Een aanpak van de gevelelementen bleek prijstechnisch niet haalbaar. In 2018 aanpak begane grond gevel elementen.

De Utopiatoren is een uitzichttoren en ligt in het Floriadegebied.

Iconen

Stadhuis Nieuwe Bibliotheek, Voetnoot en Toren in combinatie met kerk de Goede rede (geen eigendom gemeente).

Huurder 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 van Windesheim. Bezoekers en activiteiten vermengen zich op natuurlijke wijze.

Verder denkt de bibliotheek na over meer functiemenging in het gebouw en een bredere maatschappelijke invulling gericht op bijvoorbeeld mediawijsheid, laag geletterdheid enz.

Extravert aan het Baltimoreplein in Buiten is gebouwd voor het huisvesten van culturele functies in Almere Buiten. In het gebouw zijn gehuisvest de bibliotheek, het archeologiehuis, een kunstetage, een dansschool en het gebiedskantoor. Op de 3e verdieping is nog een ruimte van 300m² met theaterhoogte beschikbaar.

Het KAF biedt nu ruimte aan de activiteiten voor EXPO -tentoonstellingen, LEGO -architectuur, CITY lounge en YOU ARE HERE – vertellen van het verhaal van de stad.

De Voetnoot is het domein geworden van vele culturele en creatieve ondernemers en organisaties en de theatergroepen Suburbia en Bonte Hond. Andere huurders zijn café op 2 en de gemeentelijke afdelingen Stadstoezicht en Almere Academie gevestigd.

De seintoren is verhuurd aan een B&B, dat in de zomer van 2017 de deuren zal openen.

2.4 Sport en recreatie

De portefeuille sport en recreatie bestaat uit:

Gebouwen openluchtsport:	Zwembaden:
Meerveldstraat 54 Wierdenpark- handbal	J.S. Bachweg 3 zwembad Stad
Marken 8 De Marken-voetbal	Globeplein1 zwembad Buiten
Estafettelaan 3 FBK – atletiek	
Competitieweg 22 FBK - voetbal	Sporthallen:
Rie Mastenbroek sportpark 4 – voetbal	Kampenweg 7 sporthal Stedenwijk
Klein-Brandt Sportpark 1- handbal	IJsselmeerweg 48 sporthal Waterwijk
Marken 4a – american football	A. Boekenweg 1 sporthal Buiten
Trekweg Buitenhout – hockey	Marathonlaan 12 sporthal FBK-park
	Ambonstraat 1 sporthal Indische Buurt
Combinatie sportgebouw	Sas van Gentlaan 10 sportverzamelgebouw Annapark
P. de Coubertinplein 6 Indoor Sportcomplex Olympiakwartier (zwembad, sporthal, AKT)	P. de Coubertinplein 7 Topsportcentrum Poort

Beleid in beeld

De sportnota 2017 – 2020 ‘Sportief in beweging’ is in mei 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Almere beschikt over een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van binnen- en buitensportaccommodaties verspreid over de hele stad. Veel van deze accommodaties liggen op aantrekkelijke plekken in de stad, dichtbij de directe omgeving van de inwoners van Almere. De accommodaties worden intensief gebruikt door sportverenigingen, vooral in de avonden en in de weekenden, en in sommige gevallen slechts delen van het jaar. De ambitie is om deze accommodaties breder in te zetten. Het hele jaar door en meer uren er dag, waarbij we kijken naar de mogelijkheden om meerdere sporten te faciliteren en om multifunctioneel gebruik te stimuleren.

Het Topsportcentrum in Almere Poort is één van de meest toonaangevende indoor sportaccommodaties in Nederland. Jaarlijks vinden er circa 45 evenementen plaats op veelal nationaal en internationaal niveau. Deze positie willen we in de toekomst behouden. Ook in Almere Poort, in het indoorsportcomplex Olympiakwartier, bevindt zich sinds 2017 het Almere Kenniscentrum Talent (AKT).

Bij een stad van meer dan 200.000 inwoners hoort een compleet voorzieningenaanbod. Vanuit dat oogpunt hebben we drie gemeentelijke zwembaden. Het nieuwe zwembad in Almere Poort, gebouwd volgens het 2521-concept en het in 2014 gerenoveerde zwembad in Almere Stad zijn er allereerst op gericht om de zwem- en duikverenigingen die Almere rijk is een goede plek te geven. De Vrijbuiters in Almere Buiten heeft daarnaast ook een recreatieve functie. Omdat dit al een ouder zwembad is, onderzoeken we in de komende periode de mogelijkheden voor herontwikkeling van dit zwembad, zodat het past bij de behoefte van de inwoners van Almere. De gemeentelijke zwembaden zijn daarnaast geschikt voor leszwemmen en zwemmen voor doelgroepen, als aanvulling op het aanbod van commerciële marktpartijen.

Gebouwen in beeld

Zwembaden

Het zwembad in Stad is de afgelopen jaren aangepakt: nieuw wedstrijdbad en energiebesparende maatregelen en pv panelen. Aandachtspunt is de drainage – vocht in kruipruimte, dit wordt jaarlijks gecontroleerd.

Voor zwembad Buiten is het planmatig onderhoud regime weer van kracht.

Naar aanleiding van wetgeving over RVS in zwembaden loopt er een project “”verwijderen van niet resistent –RVS” in de zwembaden Stad en Buiten.

Sporthallen

Uit de bouwperiode 1977 – 1985 hebben we 3 sporthallen in portefeuille. Voor de Sporthal Stedenwijk zijn in 2015 grootschalige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd en energiebesparende maatregelen. Het dak van de sporthal Buiten is nageïsoleerd en voorzien van pv panelen. Ook sporthal Waterwijk is voorzien van pv panelen.

Bij de sporthallen Waterwijk en Buiten is hechtgebonden asbestbeplating aanwezig. Deze moet voor 2024 verwijderd zijn. Een jaar van aanpak is nog niet definitief bepaald, maar gedacht wordt aan 2019. Voor de sanering zal een krediet worden aangevraagd.

Bij de Topsportthal is poreus voegwerk aangetroffen. Nagegaan wordt of dit nog onder de garantie valt van de bouw.

Gebouwen openluchtsport

Vijf gebouwen dateren uit de bouwperiode 1977 – 1987. Bij drie gebouwen van deze gebouwen volstaat voorlopig voortgaan met het uitvoeren van planmatig onderhoud: Meerveldstraat 54, Marken 8, Klein Brandt Sportpark 1.

Een tweetal gebouwen is toe aan een levensduurverlenging.

- Het gebouw Marken 4a uit 1980 is onlangs door faillissement in gemeentebesit gekomen. Er is sprake van achterstallig onderhoud en verzakkingen. In het pand zijn aanpassingen nodig.
- De sportaccommodatie Rie Mastenbroek is de voorziening voor de grootste voetbal vereniging van Almere. De kleedruimten voldoen niet meer aan de KNVB normen. Een grootschalig aanpak om de levensduur te verlengen is gewenst. Er zijn plannen voorbereid in overleg met de sportvereniging.

Voor alle buitensport accommodaties geldt dat de onderhoudsstaat met de gebruiker is besproken en de wensen voor verbeteringen zijn geïnventariseerd. Deze worden, mits passend in de planmatig onderhoud werkzaamheden, gehonoreerd. Zo zullen op de estafettelaan (atletiek) de kozijnen vernieuwd worden, en dat biedt de gelegenheid om de wens van een schuifpui te honoreren.

Huurder in beeld

Zwembaden

Per 1 januari 2018 zal er een nieuwe exploitant aantreden voor de drie zwembaden voor een periode van 5 – 10 jaar.

Het nieuwe zwembad in Almere Poort, gebouwd volgens het 2521-concept en het in 2014 gerenoveerde zwembad in Almere Stad zijn er allereerst op gericht om de zwem- en duikverenigingen die Almere rijk is een goede plek te geven.

De Vrijbuiters in Almere Buiten heeft daarnaast ook een recreatieve functie. Omdat dit al een ouder zwembad is, onderzoekt het sportbedrijf in de komende periode de mogelijkheden voor herontwikkeling van dit zwembad, zodat het past bij de behoefte van de inwoners van Almere.

Indoorsportcomplex Olympiakwartier

Het pand kent veel functies en zorgt voor specifieke beheervraagstukken. Daar is in het eerste jaar ruime ervaring mee opgedaan. Vanaf 1 juli 2017 al ook het Almeers Kennis Talentcentrum de deuren openen in het indoor sportcomplex Olympia.

Gebouwen openluchtsport

De tweede Almeerse hockeyclub neemt in de zomer van 2017 de nieuwe accommodatie aan de Trekweg in Buitenhout in gebruik.

Meerveldstraat 54 is in gebruik bij de handbalvereniging najaden. Uitzoekpunt is het eigendom van de kantine.

Marken 4a is bestemd voor de vereniging American Football, die moeten uit De Laren vanwege de woningbouwontwikkelingen. Na gereedkomen van de renovatie in feb 2018 zullen zij het pand betrekken.

De gebouwen aan de Estafettelaan en competitieweg zijn geen bijzondere ontwikkelingen te melden. Deze behouden hun functie.

Het sportbedrijf gaat de rugbyaccommodatie in FBK park nog officieel overdragen aan het vastgoedbedrijf.

Sporthallen

De sporthallen worden goed gebruikt. In veel sporthallen worden overdag VO-gymlessen gegeven. De capaciteit voor nieuwe gebruikers is beperkt.

De sporthal Buiten wordt ook gebruikt door verenigingen en voor gymlessen van het OVC.

Sporthal Waterwijk ligt mooi centraal en kent meerdere functies (bv een schietkelder), kent vooral avondgebruik.

Sporthal FBK is een basic hal ,maar prima. Overdag gebruik door school, avond en weekend vooral gebruik in winter.

Sporthal Indische Buurt is geïntegreerd in het gebouw van het Buitenhoutcollege. Dit is de thuisbasis van onder andere Havas. Prima hal, alleen voor bezoekers onvindbaar. Hier maatregelen nodig voor visuele herkenning aan buitenzijde en bewegwijzering binnen.

Sportverzamelgebouw Annapark verhuurt aan verenigingen. Huisvest denksporten, biljart, kleedkamers, kantine voetbal, 3 losse gymzalen, vergaderruimten, doka, horeca. Dit gebouw zou nog wel beter benut kunnen worden.

Het Topsportcentrum heeft landelijk een goede positie verworven. Het is aanpasbaar voor grote evenementen. De zichtbaarheid vanaf de A6 moet verbeterd worden. Dat kan door aanlichten. Er is dringend behoefte aan extra capaciteit voor gymonderwijs en breedtesport. Onderzocht wordt of op de breedtesporthal in Almere Poort een extra voorziening te realiseren is.

2.5 Zorg

De portefeuille zorg bestaat uit:

Marathonlaan 5 Kinderrevalidatiecentrum

Schrijverstraat 3 Tactus verslavingszorg
--

Beleid en nieuwe ontwikkelingen in beeld

Onder de vlag van het programmaplan “versterken hart van de stad” uit 2016 is een ontwikkelstrategie voor het Almere Centrumgebied vastgesteld in mei 2017. Daarin is het gebied naast en achter gebouw De Voetnoot aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw voor de periode 2017 - 2022. Het gebouw Schrijverstraat 3 maakt onderdeel uit van deze ontwikkellocatie.

Gebouwen in beeld

Schrijverstraat 3 asbest golf beplating dak is vervangen.

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

De portefeuille parkeren bestaat uit:

Parkeergarages:	
Brink 16	Stadhuisbaan 1 Bibliotheekgarage
Sluis 1	Straat van Florida 2 Floridagarage
Muntmeesterhof 2 Muntgarage	Santiagostraat 3 Santiagogarage
Regisseurstraat 3 Metropoolgarage	Rio de Janeirostraat 3 Urcagarage
Regisseurstraat 7 Regisseurgarage	Straat van Florida 10 Cubagarage
Schoutstraat 108 Schoutgarage	New York weg 1 Brooklyngarage
Flevostraat 2 Flevogarage	
Korte Promenade 6a Tegelzetterdek	Fietsenstalling:
Leerlinghof	Schrijverstraat
Stadhuisgarage	Brouwerstraat 17
Brouwerstraat 9 Schippergarage	Stadhuispromenade
Hospitaalpromenade 2 Hospitaalgarage	Esplanade
De Diagonaal 43 Diagonaalgarage	Hospitaaldreef
De Corridor 3 Krakelinggarage	Baltimoreplein 122

Beleid en ontwikkelingen in beeld

De locatie Sluis garage in Haven maakt al jaren deel uit van plannen voor herontwikkeling van het gebied. Dit komt niet van de grond. Op dit moment is er geen sprake meer van een geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Dat is een gemiste kans vanuit het perspectief van de exploitatie van de garage.

De ontwikkelstrategie Almere Centrum (mei 2017) voorziet in het toevoegen van woningbouw in het centrum, om te beginnen op de parkeervelden op het maaiveld. Dit zal ook leiden tot herijking van de benodigde parkeercapaciteit in het centrum en mogelijk tot meer gebouwd parkeren. Het beleid voor fietsparkeren leidt op korte termijn niet tot uitbreiding van fietsenstallingen. De Schoutgarage is een mogelijke optie voor uitbreiding van de voorziening voor fietsers bij het station.

Gebouwen in beeld

De Muntmeesterhof garage is aan het verouderen. De uitstraling laat te wensen over en het is er vies vanwege het wildplassen van het uitgaanspubliek. Dit is wel de drukste garage. Voor de parkeergarages zijn diverse energiezuinige maatregelen uitgevoerd, zoals het aanbrengen van bewegingsdetectie. Langzamerhand wordt de verlichting ook gemoderniseerd door aanbrengen van LED. Bij de Cuba garage is de scheurvorming opgelost voor rekening van de bouwer.

Huurder in beeld

De garages in Haven, Sluis en Brink, vallen niet onder het betaald parkeren regime en worden niet gehuurd door het parkeerbedrijf.

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

De Muntmeesterhof garage achten zij verouderd qua uitstraling en beleving. Een toiletvoorziening daar is gewenst, vanwege het gedrag van het uitgaanspubliek.

De Stadhuisgarage is voorzien van led signalering die de vrije plaatsen aangeeft. Dit is positief ontvangen door de gebruikers.

Voor het parkeerbedrijf zijn de garages Krakeling, Hospitaal, Schipper, Stadhuis de succesvolle garages qua bezetting. De Leerlinghof is een mooie garage, de Flevo garage is een rustige garage – niet zo populair vanwege lastig inrijden.

De bezetting van de parkeergarages in Almere Buiten laat veel te wensen over. Er is hier teveel parkeercapaciteit gebouwd.

2.7 Overig beleidsondersteunend vastgoed

Deze portefeuille bestaat uit:

Natuureducatie:	Overig:
Kemphaanstraat 1 kantoor Stad en Natuur	laad- en loshovens stadscentrum (4)
Kemphaanpad 8 De Kemphaan	waterfonteinen (10)
Muiderweg 8 Schaapskooi	toiletten en stranddouches (15)
Heerenveenpad 43 kinderboerderij	stijgpunten stadscentrum
M.J. Granpre Molièrestraat 1 dierenweide Beestenbende	waterplein stadscentrum
Oostvaardersbosplaats1 Natuurbelevingscentrum	Louis Armstrongweg 90
Dettifosspad 7 Klokhuis	Wagenmakerbaan 37
	Sturmeyweg 15-17 Floriade Paviljoen
Recyclingperrons:	Von Draispad 15
Vlotbrugweg 36 Buiten	Hollywoodlaan 109b
Argonweg 1 Poort	Landdroststraat 2-4
Baljuwstraat 3 gebouw De Stofzuiger	

Gebouwen in beeld

Het Klokhuis in het Cascadepark in Poort is in april 2017 aangekocht.

De Schaapskooi vertoont lekkages – hetgeen het gevolg is van het ontwerp-. Een nieuwe dakhuid zou een oplossing kunnen zijn.

Iconen van Almere

- De Oostvaarders
- Klokhuis
- Stadslandgoed de Kemphaan
- Von Draispad 15

Huurder in beeld

Stad en Natuur huurt zes gebouwen, zij zijn ook huurder van het Klokhuis geworden.

Het hoofdgebouw van de Kemphaan, dat deel uitmaakt van het stadslandgoed, 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.

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

Kantoor Louis Armstrongweg is in gebruik voor publieksfuncties van de afdeling werk en inkomen en de GGD.

Het kantoor Wagenmakerbaan wordt gehuurd door een gesubsidieerde partij en biedt onderdak aan onder meer de vrijwilligerscentrale en het SOGA.

Het Floriade huis is verhuurd aan de Floriade organisatie tot 2023. Daarna kan het gebouw wellicht van betekenis zijn voor de gebiedsontwikkeling.

De Landdroststraat 2 -4 is voor 20 jaar in erfpacht uitgegeven voor transformatie naar jongerenhuisvesting.

3 Vastgoed eigen gebruik

De portefeuille vastgoed voor eigen gebruik bestaat uit:

Stadhuisplein 1 Stadhuis

De Steiger 221-223

directieketen [2]

Beleid in beeld

Het programmaplan “versterken hart van de stad 2025” ziet het centrum als poort naar de Floriade en de Floriade als poort naar het centrum. Samen met partners in het centrum worden ideeën uitgewerkt om de pleinen in het centrum te voorzien van “Floriade- programma’s en Floriade Pré- experience. Het stadhuis ligt aan de Groene Loper van stationsplein naar Weerwater. In dat verband heeft de architect een opdracht gekregen voor een ontwerp van een groene gevel.

Gebouwen in beeld

Het Stadhuis is in de periode 2012-2016 fasegewijs gemoderniseerd. Daarmee is het geschikt gemaakt voor ‘het nieuwe werken’. In 2017 aanpak d2 politieke ruimten en raadzaal. Het budget voor dagelijks onderhoud van het stadhuis is gehalveerd. Naast de lopende onderhoudscontracten, die gerespecteerd moeten worden, is er geen geld voor storingsonderhoud.

Steiger : de kantine is toe aan een aanpak.

Het Stadhuis is grootverbruiker van energie. Er zijn al vele energiebesparende maatregelen genomen en er zijn pv panelen geplaatst. Het gebouw heeft inmiddels het energielabel A verworven. Het Stadhuis kan nog energie-zuiniger en qua klimaat comfortabeler door het isoleren van de borstweringen.

Icoon

Het stadhuis is een icoon van Almere

4 Commercieel

De portefeuille commercieel vastgoed bestaat uit:

Kantoren:	Kinderdagverblijven/BSO in/aan ander gebouw:
De Diagonaal 37 Windesheim en Rechtbank	Danslaan 72
PJ Oudweg 1 -33 Alnovum	Aprilstraat 107
	A. Roland Holststraat 58
Horeca, leisure, winkel	Makasserweg 66
Busplein 3 kiosk	Kraaiennest 8
Sluis 3 (restaurant en sanitaire voorziening)	Monacostraat 50
Koetsier baan 10 (Casino)	Prozastraat 121
Stadhuispromenade 1/Diagonaal (o.a. horeca, stadsarchief)	Kinderdagverblijf /stand-alone:
Overig	Goedewerf 1 KDV
Musicalstraat 1	Goedewerf 1a BSO
Moskoustraat 18	Lierstraat 11
Vrijmark 227	
Pepermuntstraat 3	

Deze deelportefeuille omvat 20 objecten.

De titel "commercieel" vastgoed impliceert niet per definitie dat deze panden in aanmerking komen voor afstoten. Het merendeel van deze gebouwen maakt deel uit van een groter geheel en om die reden niet verkoopbaar of onwenselijk om te verkopen.

Twee gebouwen uit deze portefeuille zijn in verkoop.

Nu de koopmarkt aantrekt zou voor een aantal stand-alone gebouwen, die verhuurd zijn, gekeken kunnen worden of verkoop uit bedrijfseconomische redenen gewenst is. De gebouwen moeten dan daadwerkelijk in de toekomst niet meer nodig zijn en de locatie niet van strategisch belang.

Huurders in beeld

Op de Diagonaal is de Rechtbank gehuisvest en Windesheim. Het deel van Windesheim staat in directe verbinding met de Nieuw Bibliotheek, zij delen de ingang.

De kinderdagverblijven en de organisaties voor Buiten Schoolse Opvang (BSO) worden beschouwd als commerciële partijen. Deze organisaties werken vaak nauw samen met scholen onder vlag van brede school, brede schoolplus en kindcentra. Wellicht is er een koopmarkt voor de 4 gebouwen, die stand alone zijn.

We verhuren 4 objecten aan horeca/leisure/winkel ondernemers. Het is niet het doel van de gemeente om commercieel vastgoed als horeca te exploiteren, maar in drie gevallen heeft verhuur de voorkeur omdat het object deel uitmaakt van een groter geheel. Wellicht is er een koopmarkt voor het pand Koetsierbaan dat te beschouwen is al een gebouw op zich.

Er lopen verkoop trajecten voor Pepermuntstraat en het Alnovum. Het pand Alnovum is overigens voor een deel verhuurd.

Het pand Musicalstraat bleek de afgelopen jaren niet te verkopen en is verhuurd aan een zorginstelling met ontmoetingsfunctie. Ook het pand Moskoustraat is verhuurd aan een zorginstelling en met ontmoetingsfunctie.

Gebouwen in beeld

De gebouwen, Vrijmark 227 en Goedewerf 1 dateren uit 1978, Wagenmakerbaan 3 dateert uit 1980. Zij worden sober en doelmatig onderhouden. In het verleden zijn ze energetisch verbeterd door het aanbrengen van isolerende beglazing en na isolatie van het dak. Er zijn geen bijzonderheden te vermelden.

Iconen

De Koetsierbaan – voormalige Popzaal – behoort tot de iconen van Almere