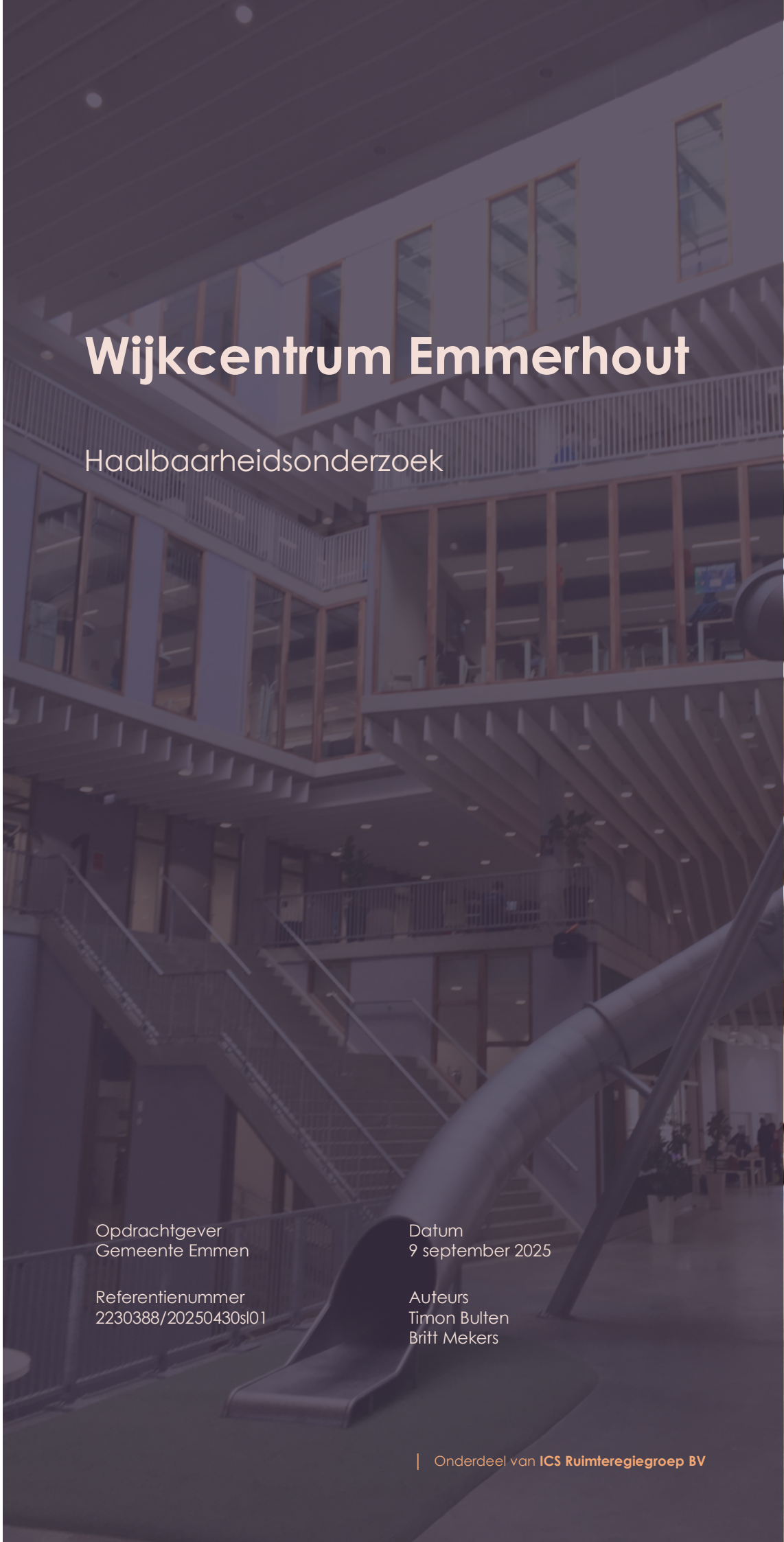
ICS
ADVISEURS

Gemeente Emmen

Wijkcentrum Emmerhout

Haalbaarheidsonderzoek



Opdrachtgever
Gemeente Emmen

Datum
9 september 2025

Referentienummer
2230388/20250430sl01

Auteurs
Timon Bulten
Britt Mekers

Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Vraag 4
1.3 Werkwijze 4
1.4 Leeswijzer 5

2. Gebruikers en activiteiten 6
2.1 Visie en doelstelling 6
2.2 Gebruikers 7
2.3 Doelgroepen 9
2.4 Activiteiten 10

3. Ruimtelijke haalbaarheid 12
3.1 Ruimtelijk concept 12
3.2 Ruimteprogramma 14
3.3 Locatie 16
3.3.1 De Schepershof 16
3.3.2 De Wilker 17

4. Eigendom en beheer 19
4.1 Eigendom 19
4.2 Beheer 20

5. Financiële haalbaarheid 21
5.1 Scenario's 21
5.2 Investeringskosten 21
5.2.1 Uitgangspunten 21
5.2.2 Onderverdeling investeringskosten 22
5.2.3 Investeringskosten per scenario 23
5.3 Kapitaallasten 24
5.4 Exploitatie 25
5.4.1 Concept exploitatiebegroting 25
5.4.2 Benchmark 26

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

6. Conclusies en aanbevelingen 28
6.1 Advies 28
6.2 Vervolg 28
Bijlage 1 – Ruimteprogramma 30
Bijlage 2 – Schouwrapportage De Schepershof 31
Bijlage 3 – Schouwrapportage De Wilker 32
Bijlage 4 – Exploitatie MFC Emmerhout 33
Bijlage 5 – Definitie bruto/nuttig verhouding 34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijken Emmerhout en Rietlanden is behoefte ontstaan aan een multifunctionele wijkaccommodatie voor een grote verscheidenheid aan functies en activiteiten. Emmerhout heeft in het verleden een wijkcentrum gehad, maar bij het slopen van het winkelcentrum is eveneens het wijkcentrum gesloopt. Het gevolg was een versplintering van activiteiten in de wijk, waarbij een deel van de activiteiten in kerkgebouw de Schepershof plaats kreeg, een deel in De Wilker en weer andere activiteiten in de Wijkwijzer werden ondergebracht. Eén wijkcentrum zal gebruikers en activiteiten verenigen. Rietlanden heeft nog niet eerder een wijkcentrum gehad. In de wijk wordt met name het verzorgingshuis gebruikt voor wijkactiviteiten of wijkloketten. De locatie is echter niet toereikend voor de gebruikers en wordt vaak door het verzorgingshuis zelf benut. Er is behoefte aan een eigenstandig wijkcentrum.

Voorliggende rapportage betreft het haalbaarheidsonderzoek naar een wijkcentrum in **Emmerhout.**

1.2 Vraag

In diverse samenstellingen zijn al veel gesprekken gevoerd over de wijkcentra. In november 2022 heeft de gemeenteraad van Emmen een motie aangenomen om een onderzoek naar de mogelijkheden om een wijkcentrum in Emmerhout te starten. De gemeente heeft een vooronderzoek uitgevoerd met als resultaat een lijst van potentiële gebruikers. Een haalbaarheidsonderzoek moet aanvullend de volgende elementen opleveren:

- een overzicht van gebruikers, waaruit blijkt in welke hoedanigheid (eigenaar, beheerder, vaste gebruiker, incidentele huurder) partijen betrokken zijn, welke activiteiten plaatsvinden en welk type ruimte en footprint daartoe benodigd zijn; en
- een schatting van de benodigde investering en kapitaallasten.

1.3 Werkwijze

Dit haalbaarheidsonderzoek wordt opgedeeld in twee fasen:

- Fase 1: overzicht van gebruikers, activiteiten, financiën.
- Fase 2: exploitatie doorberekening.

Binnen deze fasen zijn stappen genomen waarin de verschillende aspecten van de haalbaarheid voor beide wijkcentra verkend worden samen met de gemeente en betrokken organisaties. De onderzoeken van beide wijken lopen parallel aan elkaar op. Per wijk is een aparte rapportage opgesteld.

In de eerste fase werken we toe naar een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen op hoofdlijnen waarin de gezamenlijke visie, een ruimtelijk concept en een ruimtestaat inzichtelijk worden gemaakt. Hiervoor zijn verkennende gesprekken gevoerd, gevolgd door verdiepende interviews per partij. Hierdoor is een goed beeld verkregen van welke partijen de intentie hebben om het wijkcentrum te gebruiken en op welke wijze zij dat voornemens zijn te doen (structureel, incidenteel).

Vervolgens is een werksessie georganiseerd waar alle betrokken organisaties zijn uitgenodigd. Tijdens deze sessie zijn de potentiële gebruikers met elkaar verbonden en is verkend wat de gezamenlijke visie voor het wijkcentrum is. Vervolgens is onderzocht welke activiteiten gehouden worden en welke type ruimtes daarbij benodigd zijn. Hierbij zijn de ruimtes benoemd die monofunctioneel en multifunctioneel inzetbaar zijn. Aan de hand hiervan is een ruimtelijk concept opgezet.

Hierin is een overzicht van ruimtes gemaakt en welke relaties zij hebben, met daarbij een totale ruimtebeslag en footprint. De omvang van de investering en de bijbehorende jaarlijkse kapitaallasten zijn daarna inzichtelijk gemaakt.

In de tweede werksessie is met dezelfde groep betrokkenen op basis van het ruimtelijk concept het gesprek aangegaan over eigendom, beheer en financiën. Hierin zijn ook verschillende modellen van Multifunctionele Accommodaties (MFA's) en wijkcentra toegelicht en zijn de voors en tegens besproken. De gebruikers konden aangeven welk model de voorkeur heeft. Dit model is op hoofdlijnen uitgewerkt in een eigendom- en beheermodel. Hiervoor is ook afstemming met de gemeente geweest over financiële uitgangspunten.

Tijdens het proces is steeds gekeken naar validatie door terug te blikken en de mogelijkheid te bieden om te reageren op stukken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de gebruikers en de activiteiten van het nieuwe wijkcentrum. Hierin worden de gezamenlijke visie en doelstelling van het wijkcentrum omschreven. Verder worden de gebruikers geïntroduceerd, met een korte toelichting op wie zij zijn. Daarna worden de doelgroepen van het wijkcentrum benoemd. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de activiteiten die in het wijkcentrum zullen plaatsvinden.

In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke haalbaarheid van het wijkcentrum behandeld. Eerst wordt een ruimtelijk concept gepresenteerd, waarin wordt uitgelegd hoe de activiteiten en de daarvoor benodigde ruimtes zich tot elkaar verhouden binnen het wijkcentrum. Vervolgens wordt het ruimteprogramma toegelicht, waarin de verschillende ruimtes en de beoogde oppervlakte wordt beschreven.

Hoofdstuk 4 beschrijft de eigendomsstructuur en het beheer van het wijkcentrum.

Hoofdstuk 5 behandelt de financiële haalbaarheid van het wijkcentrum. Eerst worden de investeringskosten en de bijbehorende uitganspunten besproken. Daarna wordt ingegaan op de kapitaallasten die voortvloeien uit deze investeringen.

Hoofdstuk 6 sluit het rapport af met enkele vervolgstappen en -afspraken.

Het rapport wordt vervolgens afgesloten met een aantal bijlagen die aanvullende informatie bevatten, waaronder een ruimtestaat en een toelichting op de definitie van bruto/nuttig-verhouding.

2. Gebruikers en activiteiten

2.1 Visie en doelstelling

Een toekomstig wijkcentrum in Emmerhout biedt volop ruimte aan ontmoeting. Ontmoeting tussen inwoners van de wijk onderling en ontmoeting tussen verschillende doelgroepen en leeftijdsgroepen. Een wijkcentrum in Emmerhout moet daarmee bijdragen aan het versterken van sociale netwerken en contacten in de wijk en het tegengaan van eenzaamheid; inwoners voelen zich verbonden met anderen, doen waardevolle vriendschappen op en zijn niet alleen.

Het wijkcentrum moet veilig en inclusief zijn voor alle verschillende groepen en bewoners. Dit betekent dat het gebouw een open en uitnodigende uitstraling heeft. Het streven is een wijkcentrum dat van en voor alle wijkbewoners is, waarin gezocht wordt naar betrokkenheid, participatie en verbinding. Het wijkcentrum is er voor iedereen in Emmerhout, ongeacht afkomst, opleiding, inkomen of leeftijd. Inclusiviteit is een term dat hier actief wordt nagestreefd.

Het wijkcentrum is onderscheidend, innovatief en duurzaam, waar ingezet wordt op een positieve gezondheid van de bewoners van Emmerhout. Het innovatieve wijkcentrum is een inspirerende plek met een voorleeffunctie, met als doel het bevorderen van zelfredzaamheid. Zelfredzaamheid zet mensen in hun kracht. Je kunt in het wijkcentrum kennis halen en kennis brengen. In een atelier waar alles kan en alles mag, kun je werken aan je talenten en ontmoet je andere wijkbewoners, jong en oud.

Het wijkcentrum heeft ook een dienstverlenend karakter; het is dé plek waar inwoners van Emmerhout terecht kunnen voor contact met de woningcorporaties, wijkagent, gemeente, buurtsportcoaches, het sociaal wijkteam of andere organisaties. Het wijkcentrum is het loket en heeft een doorverwijzende functie. Tegelijkertijd kan men in het wijkcentrum terecht voor directe hulp, bijvoorbeeld bij computerproblemen, belastingaangifte, knelpunten in de leefomgeving of incidenten.

Daarnaast verbindt het wijkcentrum ook organisaties en professionals aan elkaar. Het wijkcentrum biedt een fysieke ontmoetingsplek voor deze professionals, bijvoorbeeld het sociaal wijkteam, de wijkagent, de woningcorporaties en meer. Wanneer professionals vindbaar zijn, wordt ontmoeting laagdrempeliger en eenvoudiger. Casussen kunnen gedeeld en integraal besproken worden. Dit geldt ook voor informele organisaties als bijvoorbeeld Wijkbelangen. Zij zijn hier makkelijk benaderbaar voor hulpvragen, klachten, zorgen en mededelingen. Zij kunnen in het wijkcentrum vraagstukken in de wijk enerzijds signaleren en anderzijds vraagstukken of problemen kenbaar maken aan/door bewoners. Eén wijkcentrum draagt bij aan een goede bewonersvertegenwoordiging.

Het gebouw wordt grondstofbewust en milieuvriendelijk ontworpen, met een focus op veelzijdigheid en toekomstbestendigheid. Het ontwerp is compact en efficiënt: "klein van buiten, groot van binnen." Slimme technologieën worden toegepast om ruimte en middelen optimaal te benutten, waardoor het gebouw niet alleen functioneel is, maar ook een voorbeeldfunctie heeft. Duurzaamheidstoepassingen worden in het gebouw zichtbaar. Denk aan het opwekken van energie, gebruik van energiezuinige verwarmingssystemen en seizoensgebonden opslag van energie. Het regenwater wordt hergebruikt, en de materialen die gebruikt worden voor de bouw zijn zoveel mogelijk circulair.

Het gebouw wordt modulair opgezet, bestaande uit verplaatsbare en schakelbare elementen. Hierdoor kan het wijkcentrum eenvoudig meegroeien of transformeren naarmate de behoeften van de wijk veranderen of nieuwe gebruikers zich aandienen. Met zoveel mogelijk dubbelfuncties in de ruimtes, blijft het gebouw flexibel en efficiënt. Op deze manier wordt een duurzame en innovatieve plek gecreëerd die niet alleen bijdraagt aan de behoeften van vandaag, maar ook voorbereid is op de toekomst van de wijk.

Om minder kwetsbaar en uitsluitend afhankelijk te zijn van subsidies is een gezonde exploitatie belangrijk. Een goede en actieve beheerder houdt het gebouw op orde, draagt zorg voor de planning en verhuur van ruimtes, organiseert catering wanneer nodig, stuurt vrijwilligers aan en onderhoudt het gebouw zorgvuldig. Het gebouw is groen en duurzaam en draagt dit ook uit. Het is energieneutraal, idealiter zelfs energiepositief!

2.2 Gebruikers

Wijkbelangen Emmerhout
Wijkbelangen Emmerhout is de erkende overlegpartner (EOP) voor Emmerhout. Wijkbelangen streeft ernaar om de belangen van alle wijkbewoners te behartigen en is als EOP aanspreekpunt voor de gemeente. Wijkbelangen ontvangt een jaarlijks wijkbudget waarmee zij naar inzicht diensten of activiteiten voor bewoners in de wijk verzorgt. Zo huurt Wijkbelangen ruimte in het winkelcentrum waar de Wijkwijzer ondergebracht is. Hier kunnen bewoners terecht voor hun vragen en meldingen. Ook is er spreekuur van bijvoorbeeld Sedna en de wijkagent.

Onder de paraplu 'Wijkbelangen' hangen diverse werkgroepen zoals bijvoorbeeld Expeditie Emmerhout EnergieNeutraal, Emmerhoutlijm, Heel Emmerhout Groen, Burgerbegroting en Emmerhout Fabriek. Deze werkgroepen organiseren onder andere bewonersavonden en activiteiten.

De werkgroep Emmerhout Fabriek is gevormd in februari 2023 en bestaat uit wijkbewoners (op persoonlijke titel) en wijkprofessionals, zoals Wijkbelangen Emmerhout, DCO, De Sprokkel, Sedna, AtHomeFirst, Medisch Centrum Emmerhout en de gemeente Emmen. De opdracht van deze werkgroep is het bevorderen van de realisatie van een wijkcentrum in Emmerhout, waarvoor tijdens bewonersavonden in de winter van 2022-2023 de uitgangspunten zijn geformuleerd. Het doel van Emmerhout Fabriek is het samen fabriceren van een wijkcentrum van én voor Emmerhout. Emmerhout streeft naar wijkeigenaarschap en zelfregie voor bewoners binnen het nieuwe wijkcentrum.

Bij de Burgerbegroting bepalen bewoners hoe en waarvoor geld wordt ingezet in de wijk; bewoners uit de wijk kunnen projecten indienden waarvoor budget nodig is, zoals het realiseren van een hondenveld, installeren van AED's en een beweegtuin. Geïnteresseerden kunnen vervolgens jaarlijks stemmen. Zodoende wordt het budget democratisch verdeeld en worden projecten door en voor de wijk in gang gezet.

De Wilker
De Wilker is een voormalige school in eigendom van de gemeente Emmen. In het gebouw vinden tal van activiteiten plaats, georganiseerd of verzorgd door verschillende partijen. Een aantal partijen huurt hier structureel een (aantal) ruimte(s), waaronder kinderdagverblijf 't Hunebedje, Wijkklik Emmerhout, Kringloop Heelgoed van Sedna, Yoga. Daarnaast worden ruimtes verhuurd voor de sjoelclub, hobbyclub, kookclub, eetclub en bingo. Deze activiteiten hebben een structureel karakter.

Het gebouw was voorheen in eigendom van een derde partij die voorzag in een groep van vier beheerders. Deze beheerders zijn nog steeds verbonden aan het gebouw.

De Schepershof
De Schepershof is het kerkgebouw van de Protestantse Gemeente Emmen-Oost. Het gebouw fungeert nog steeds als kerk, alhoewel ruimtes in het gebouw ook verhuurd worden voor activiteiten van derde partijen. De Schepershof is een van de uitgiftepunten van de Voedselbank.

DCO Emmerhout
Dienstencentrum voor Ouderen (DCO) Emmerhout organiseert een diversiteit aan activiteiten voor 55-plussers in de wijk (en daarbuiten). DCO heeft als doel om mensen actief te houden en de sociale netwerken in de buurt te vergroten. Zo organiseert zij onder andere de bingo, inloopochtenden, bridgetoernooien, tafeltennis, gymnastiek, dans-activiteiten, biljart, koersbal en spellenmiddagen. De meeste activiteiten vinden plaats in de Schepershof, maar DCO maakt ook gebruik van De Wilker en van de binnensportaccommodatie(s) in de wijk. DCO zoekt naar meer mogelijkheden voor verbreden en verruimen van het activiteitenaanbod.

Wijkklik Emmerhout
Wijkklik Emmerhout ondersteunt bij digitale vraagstukken. Zo helpt zij mensen gebruik te maken van social media om in contact te blijven met naasten, geeft zij computercursussen en helpt zij mensen om te gaan met de 'digitale overheid'. Wijkklik Emmerhout zamelt daarnaast ook oude apparatuur in, repareert deze en helpt mensen met een kleinere beurs aan deze hernieuwde apparaten. Wijkklik is gevestigd in De Wilker.

Sedna
Sedna zet zich in voor het welzijn van de bewoners in Emmerhout (en daarbuiten). Zij biedt hulp bij financiële vraagstukken, opvoeding, zorg en fungeert eveneens als loket naar andere zorgaanbieders en hulpverleners. Voor Emmerhout heeft zij een gebiedsteam dat met bewoners meedenkt en een luisterend oor biedt. Zichtbaarheid en vindbaarheid zijn daarom belangrijk voor Sedna.

At Home First
At Home First biedt dagelijkse ondersteuning aan mensen die dat nodig hebben. Zo helpt zij bij administratie, het huishouden of het opbouwen van sociale contacten, met als doel mensen (weer) eigen regie op hun leven te geven. Ook At Home First biedt een luisterend oor en fungeert als loket naar andere zorgaanbieders en hulpverleners.

't Hunebedje
't Hunebedje is een kinderdagverblijf en biedt zowel kinderdagopvang (KDV) als buitenschoolse opvang (BSO) aan in twee groepen van 15 kindplaatsen (totaal 30 kindplaatsen). Momenteel is zij gevestigd in De Wilker.

Stichting Knip
Stichting Knip voorziet in hulp bij financiën en administratie. Zo organiseert zij budgettrainingen, geldlessen en workshops over financiën, maar verzorgt zij ook budgetcoaching. Knip stimuleert de financiële gezondheid van mensen.

Samenwerking Leger des Heils, Humanitas, Stichting Leergeld en de Voedselbank
In Emmen werken het Leger des Heils, Humanitas, Stichting Leergeld en de Voedselbank samen aan een breed hulpverleningsconcept. Het Leger des Heils exploiteert al een (tweedekans) kledingwinkel en meubelhal. Vanuit de meubelhal helpt zij bij woningontruimingen; de meubels worden opnieuw ingezet, bijvoorbeeld voor mensen in de schuldhulp of vluchtelingen. Daarnaast richten de partijen zich vanuit de samenwerking op het organiseren van een maaltijdvoorziening en inloophuis. De samenwerkende partijen zijn voornemens een eigen accommodatie te zoeken dan wel te realiseren. Een combinatie met een wijkcentrum is hierin goed denkbaar. Schuldhulpmaatje en voorzieningenwijzer zijn hierin ook partners. Het samenkomen van partijen om de minder bedeelden te helpen in één gebouw is een unieke kans.

Woonzorg Nederland
Woonzorg Nederland is een ontwikkelaar en verhuurder van woonzorg-appartementen. Senioren kunnen hier vroegtijdig komen te wonen en naar gelang de behoefte zorg inkopen. In Emmerhout exploiteert zij een complex. De bewoners van het complex hebben behoefte aan een ruimte voor ontmoeting, een kop koffie, bingo en kaartspellen.

De Sprokkel
Stichting Sociaal Kultureel Werk De Sprokkel organiseert een diversiteit aan activiteiten, waaronder schilderen, koken en sjoelen.

Gemeente Emmen

In de gemeente Emmen is een team van **buurtsportcoaches** actief, in eerste instantie met het doel beweegactiviteiten voor verschillende doelgroepen – jong en oud – aan te bieden. Secundair biedt dat ook gelegenheid om met wijkbewoners in gesprek te raken en zicht te krijgen op andere hulpvragen. De buurtsportcoaches werken ambulant, op pleinen in de wijk, bij de scholen of in (binnen)sportaccommodaties. De wens van de buurtsportcoaches is om zichtbaar te zijn, zowel in de wijk, maar ook een vaste plek in een wijkcentrum draagt bij aan het contact met wijkbewoners.

Daarnaast heeft de gemeente Emmen voor ieder deelgebied een **gebiedscoördinator** aangesteld. Deze gebiedscoördinatoren vervullen een sleutelrol in de wijk; voor bewoners en organisaties zijn zij een aanspreekpunt vanuit de gemeente, binnen de gemeentelijke organisatie geven zij inzicht in de belangen, knelpunten en kansen in de wijken.

Beter met Yoga

Beter met Yoga in Emmen biedt yogalessen en therapieën gericht op fysieke en mentale gezondheid. Naast groepslessen voor alle niveaus, biedt Beter met Yoga persoonlijke yogatherapie, workshops en aangepaste programma's voor bedrijven. Een van de doelstellingen is het verbeteren van de leefstijl van inwoners en bevorderen van positieve gezondheid. Beter met Yoga huurt in de huidige situatie ruimtes in De Wilker en zoekt naar een representatieve plek die qua klimaat, ventilatie, zaaluitrusting en beheer geschikt is voor yoga in groepen en individueel.

Wijkgerichte organisaties

In de wijk is een aantal organisaties actief op het gebied van veiligheid, welzijn en leefbaarheid. Deze organisaties zijn ambulant in de wijk aanwezig of op afstand bereikbaar, waarvan sommige organisaties ook deelnemen aan inloopspreekuren.

- wijkagent van de politie;
- woningcorporatie Lefier;
- woningcorporatie Domesta;
- Sedna;
- At Home First;
- buurtsportcoaches;
- sociaal wijkteam.

2.3 Doelgroepen

Voor het wijkcentrum als geheel is in het algemeen te stellen dat alle wijkbewoners welkom (zouden moeten) zijn. Het wijkcentrum is inclusief en sluit geen doelgroepen uit. Dat betekent dat zowel kinderen, jongeren, jongvolwassenen, volwassenen en senioren welkom zijn en de activiteiten – al dan niet leeftijdsgebonden – op deze doelgroepen gericht zijn. Organisaties differentiëren in hun activiteitenaanbod; de ene activiteit is gericht op jongeren, de andere activiteit op senioren, weer andere activiteiten op mensen met een migratie-achtergrond. Activiteiten kunnen zowel op leeftijdscategorie als op sociaal-maatschappelijke kenmerken van een groep richten. De samenwerking tussen de verschillende doelgroepen gebeurt organisch bij het opzetten van activiteiten.

Doelgroepen op leeftijd

- 't Hunebedje richt zich specifiek op kinderen, al dan niet met speciale behoeftes.
- Diverse organisaties richten zich op senioren, al dan niet met zorgvragen.
- Jongeren en tieners (12 tot ±20 jaar).
- Werkende mensen (±20 – 55 jaar), al dan niet met kinderen.

- 55+'ers.
- Senioren met zorgvraag (zoals dementie of fysieke beperkingen).

Doelgroepen op sociaal-maatschappelijke kenmerken

- mensen met een migratieachtergrond;
- mensen met een smalle beurs;
- mensen met een zorg-, en/of hulpvraag;
- mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking.

Daarnaast willen organisaties zich ook richten op de nog 'onzichtbare' wijkbewoners. Mensen die nog niet bekend of aangesloten zijn bij de organisaties. Een sociaal, inclusief en toegankelijk wijkcentrum kan bijdragen aan het bereiken van deze onzichtbare wijkbewoners en hen in verbinding met anderen brengen. Dat vraagt echter ook om activiteiten gericht op deze doelgroep, alhoewel een eerste 'signalement' of doelgroepomschrijving ook kan helpen om te bepalen welk soort activiteiten deze doelgroep aantrekt.

2.4 Activiteiten

Onderstaand overzicht geeft de activiteiten weer die reeds georganiseerd worden ofwel waar kansen worden gezien om deze te ontwikkelen. Deze laatste categorie is gearceerd weergegeven in onderstaand overzicht.

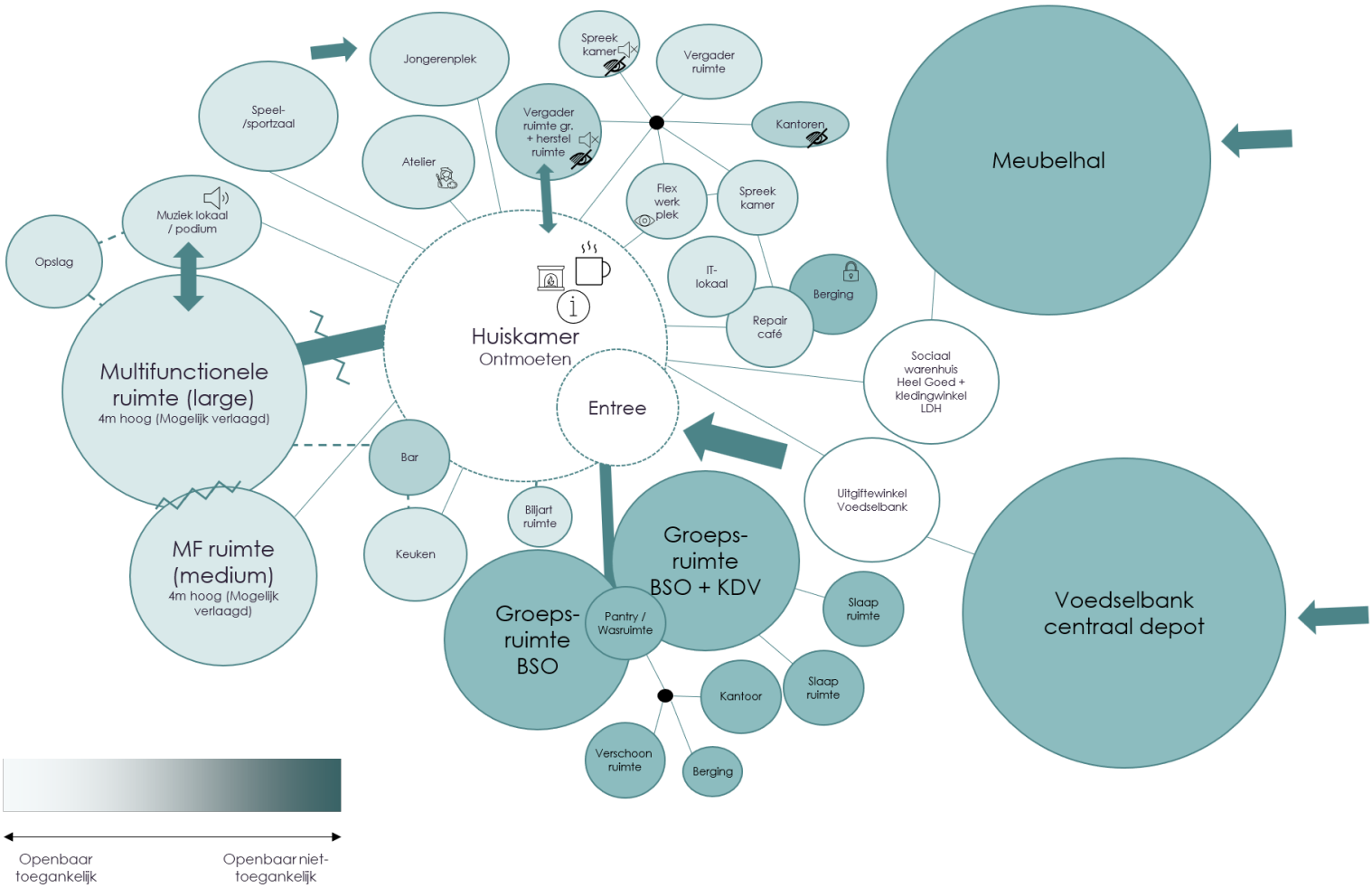
Activiteit	Organisatie(s)	Benodigd type ruimte
Wandelchallenge	Buurtsportcoaches, huisartsenpraktijk	Startpunt
Buitenspeeldag	Buurtsportcoaches, onderwijs	(School)plein
Beweeggroepen	Buurtsportcoaches	Startpunt (buiten), sportruimte, speellokaal
Voorlichtingsactiviteiten, lezingen, bewonersavonden	Wijkbelangen Emmerhout	Ontmoetingsruimte (met AV-faciliteiten)
Spreekuur	Diverse organisaties	Spreekkamer(s)
(Bestuurs)vergaderingen	Diverse organisaties	Vergaderruimte
Digi-hulp	Wijkklik Emmerhout	Spreekkamer of computerruimte
Computertrainingen	Wijkklik Emmerhout	Lokaal of computerruimte
Repair Café / reparaties	Wijkklik Emmerhout	Werkplaats
Huisbezoeken	Diverse organisaties	-
Leefbaarheidsprojecten	Wijkbelangen Emmerhout	-
Werkplek professionals	Buurtsportcoaches, sociaal wijkteam, wijkagent	Werkplek / kantoor
Begeleiding en dagbesteding		Lokaal, ontmoetingsruimte
Kinderopvang	't Hunebedje	Specifieke ruimtes kinderopvang
Yogalessen, beweegactiviteiten binnen	Beter met Yoga	Lokaal, speellokaal, sportruimte met AV-faciliteiten
Koffie en ontmoeting	Wijkbelangen Emmerhout	Ontmoetingsruimte
(Privé) gesprekken	Diverse organisaties	Spreekkamer(s)
Meubelhal en kledingwinkel	Samenwerking Leger des Heils e.a.	Winkelruimte, loods
Kerkdiensten	Leger des Heils	Bijeenkomstruimte
Koken, samen eten	SKW De Sprokkel	Keuken, ontmoetingsruimte
Hobby- en knutselactiviteiten	SKW De Sprokkel, DCO Emmerhout	Ontmoetingsruimte, lokaal, atelier

Bingo en gezelschapsspellen	SKW De Sprokkel, DCO Emmerhout	Ontmoetingsruimte
Dans- en bewegen	DCO Emmerhout	Lokaal, ruimte met AV-faciliteiten
Koersbal	DCO Emmerhout	Lokaal, speellokaal, sportruimte
Voorliggende dagbesteding (niet geïndiceerd)	At Home First	Lokaal, atelier
Ontmoeting voor mensen met een indicatie	At Home First	Lokaal, ontmoetingsruimte
Activiteiten voor de jeugd: studiebegeleiding, jongerenwerk, Emmerhout Academy	Nader te bepalen	Emmerhout Academy, lokaal, spreekkamer
Creatieve activiteiten	Nader te bepalen	Atelier
Muzieklessen	Nader te bepalen	(Muziek)lokaal
Voedselbos met tuin en winkel	Nader te bepalen	Voedselbos
Verhuur gereedschap	Wijkklik Emmerhout	Werkplaats, opslag
Beweegactiviteiten voor senioren	Nader te bepalen	Lokaal, speellokaal, sportruimte
Doe-het-zelf-oefenruimte	Nader te bepalen	Atelier, buitenruimte
Heel Goed Weggeefwinkel	Sedna	Winkel
Huisartsen of zorgverleners	Nader te bepalen	Praktijkruimte, wachtruimte
Biljart	DCO Emmerhout	Biljartruimte, bar, café
Uitgiftewinkel	Voedselbank	Winkel
Centraal depot	Voedselbank	Opslag ruimte/hal
Meubelhal	Leger des Heils	Opslag ruimte/hal
Kledingwinkel	Leger des Heils	Winkel

3. Ruimtelijke haalbaarheid

3.1 Ruimtelijk concept

In onderstaande figuur is schematisch weergegeven hoe de activiteiten en de daarvoor benodigde ruimtes zich tot elkaar verhouden in het wijkcentrum. Dit ruimtelijk concept toont daarmee de ruimtelijke relaties, de toegankelijkheid van zones of ruimtes en de routing door het gebouw. Het ruimtelijk concept is zowel op nieuwbouw als op een bestaand gebouw te projecteren.



Ontmoeten
Een duidelijke entree, met balie en ontvangst, leidt bezoekers rechtstreeks naar een zone met daarin een aantal ruimtes en functies opgenomen waar ontmoeten de hoofdtoon voert. De huiskamer, gekoppeld aan een bar en een keuken, kan voor verschillende doelgroepen gebruikt worden, al dan niet ingepland. Daarmee is ook spontante ontmoeting en instuif mogelijk. De zone voor ontmoeting vormt het centrale hart van het wijkcentrum; vanuit hier zijn andere functies te bereiken.

Entree
Er is één duidelijke entree voor het gehele wijkcentrum. Spontane inloop en ontmoeting zijn belangrijk, maar ook privacy is hier belangrijk. De entree mag dus open, warm, maar ook ruim vormgegeven worden. De meer gevoelige gesprekken of activiteiten, die vragen om een bepaalde mate van privacy, zijn nabij de entree gesitueerd, op enige afstand van de huiskamer. Dit geldt voor de kledingwinkel en de uitgiftewinkel van de voedselbank. De huiskamer is echter ook vanuit de entree zichtbaar en lokt uit tot die spontane inloop. Voor de jongeren is een eigen entree met eigen uitstraling.

De ruimtes die met een pijl worden aangeduid bevatten een entree. Logischerwijs moeten deze ruimtes op maaiveld-niveau toegankelijk zijn. Het betreft hier de entree van het wijkcentrum, de jongerenplek en daarnaast de meubelhal en voedselbank. De laatste twee ruimtes vragen ook om een toegang voor logistiek.

Groepsruimtes
Aan de ontmoetingszone is een aantal groepsruimtes gesitueerd. Twee multifunctionele ruimtes, waarvan één groot en de ander middelgroot, zijn aan elkaar te verbinden middels een flexibele wand, maar ook van elkaar af te zonderen. Daarmee faciliteren deze ruimtes meerdere groepsgroottes en een diversiteit aan activiteiten. De grootste multifunctionele ruimte kan ook gekoppeld worden met een podium, zodat grotere uitvoeringen of lezingen mogelijk zijn. De twee multifunctionele ruimtes dienen tevens als speellokaal/sportruimte, uitgevoerd met een zachte vloer en hoog plafond, waar yoga, dansen, bewegen voor senioren, sport en spel voor kinderen, koersbal en meer georganiseerd kan worden.

Vergaderen/werken
Vanuit het centrale hart is ook een zone voor vergaderen en werken bereikbaar. In deze zone is een aantal spreekkamers, werkplekken, kantoren en vergaderruimtes gesitueerd. Hier is voor professionals, zoals de buurtsportcoaches, wijkagent en woningcorporaties, ruimte om aan te landen en tussen afspraken door te werken. Er is een variëteit aan werkplekken, zowel flexplekken als in een afgesloten kantoor. Werkplekken zijn niet toegewezen aan een bepaalde functionaris of organisatie, maar zijn op basis van behoefte te gebruiken. Studenten kunnen hier ook studeren. Naast de werkplekken zijn overlegvoorzieningen voor 1-op-1 gesprekken, kleinere groepen en een grotere groep. De spreekkamers faciliteren privégesprekken, bijvoorbeeld met de wijkagent of woningcorporatie.

Specials
Naast de algemene ruimtes is een aantal specials te onderscheiden. Dit zijn ruimtes of zones die voor een bepaalde doelgroep of organisatie gebruikt worden.

- **'t Hunebedje**: voor de BSO en dagopvang van 't Hunebedje zijn twee groepsruimtes met ondersteunende ruimtes voorzien. De groepsruimtes bieden elk ruimte aan 15 kindplaatsen. De pantry ligt tussen beide groepsruimtes en is vanuit daar toegankelijk. Aan de groepsruimte voor de dagopvang worden twee slaapvertrekken verbonden. Daarnaast bevat deze zone een kantoor, wasruimte, verschoonruimte en bergingen.
- **Leger des Heils/Humanitas/Stichting Leergeld/Sedna**: Het gaat hier om een meubelhal en een kledingwinkel welke mogelijk te combineren zijn met de kledingwinkel van Sedna. De mogelijkheid voor koffie inloop en een broodje tussen de middag is erg belangrijk. De kledingwinkel is daarom aan de huiskamer gelinkt.

- **Voedselbank**: Het gaat hier om een uitgiftepunt van voedsel in de vorm van een winkel. Hier is de voorkeur om ook de opslag voor het centraal depot aan te kunnen linken, waar goederen in ontvangst genomen worden.
- **Jongeren**: optioneel is voor de jongeren en het jongerenwerk een jeugdsoos opgenomen. In de basis is dit een ruimte waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten. De ruimte heeft een eigen identiteit en staat meer op afstand van de overige zones in het wijkcentrum. De jeugdsoos heeft ook een eigen entree.
- **Atelier**: aan de ontmoetingszone is een atelier gesitueerd voor natte of ruwe activiteiten, zoals schilderen, boetseren en houtbewerking.
- **Wijkklik:** eveneens aan de ontmoetingszone is een drietal ruimtes voor Wijkklik opgenomen. Deze zone bestaat uit een repair café (werkplaats) met een afgesloten IT-berging en een IT-lokaal. In het IT-lokaal is een vaste opstelling van computers mogelijk. Dit kunnen ook mogelijke flexplekken zijn. In het repair café is een balie waar mensen ontvangen worden. Vanuit daar is het IT-lokaal of één van de gedeelde spreekkamers (zie zone Vergaderen) bereikbaar.
- **Sociaal warenhuis**: nabij de entree van het wijkcentrum is het sociaal warenhuis van Sedna gesitueerd. Men kan hier op laagdrempelige wijze en relatief ongezien binnenlopen. De nabijheid van de koffieplek zorgt voor een gemakkelijke vindplaats.
- **Huisarts of fysio**: vooralsnog is voor de huisarts, fysio of andere zorgverlener een vlek opgenomen. Deze vlek wordt nader uitgewerkt.
- **Herstelruimte**: voor een groep van +/- 16 personen is de grote vergaderruimte gekoppeld maar ook af te sluiten van de ontvangstruimte. De huiselijke sfeer van de ontmoetingsruimte wordt hierin opgenomen, maar met privacy voor gevoelige gesprekken.

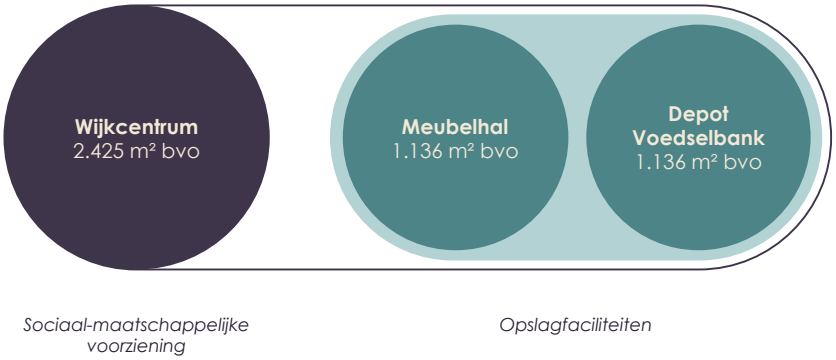
3.2 Ruimteprogramma

Op basis van de activiteiten en functionele wensen is een ruimteprogramma opgesteld. Dit ruimteprogramma definieert het type ruimtes in het wijkcentrum, het aantal ruimtes en de omvang van deze ruimtes. In het ruimteprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen algemene ruimtes die passen bij het functioneren van een wijkcentrum en specifieke ruimtes, die specifiek aan één organisatie toegewezen (kunnen) worden of voor heel specifieke activiteiten benodigd zijn. In een aantal van deze gevallen is nader te bepalen of en in welke hoedanigheid deze ruimtes opgenomen worden in het uiteindelijke wijkcentrum, afhankelijk van de financiering van deze ruimtes (investering), de bezetting van deze ruimtes (exploitatie) of de daadwerkelijke noodzaak aan deze ruimtes.

Algemene ruimtes	# pers	# ruimtes	m² fno
Ontmoeten			103 m²
Atelier			120 m²
Multifunctionele ruimtes	80		160 m²
Horeca			82 m²
Vergaderen			68 m²
Toiletten			Tarra
MiVa-toilet			Tarra
Serverruimte		1	5 m²
Patchkasten			Tarra
Werkkasten		1	4 m²
Totaal			**542 m² fno**

Specifieke ruimtes	# pers	# ruimtes	m² fno
't Hunebedje			175 m²
Podium			175 m²
Speel-/Sporthal		1	90 m²
Meubelhal			800 m²
Sociaal warenhuis Heel Goed / LDH kledingwinkel		1	60 m²
Voedselbank *			900 m²
Werkzone (ter aanvulling)			396 m²
Biljart			50 m²
Repair café			80 m²
Jongerenplek/jeugdsoos			40 m²
Toiletten (aanvullend)			Tarra
MiVa toilet			Tarra
Totaal			**2.766 m² fno**

In bijlage 1 is een uitgebreide ruimtestaat opgenomen, waarbij ook de sub ruimtes zijn weergegeven. Bovenstaande ruimtestaat gaat uit van functioneel nuttige oppervlakten (fno). Functioneel nuttige oppervlakten zijn de oppervlakten aan de binnenmuren gemeten, de daadwerkelijke gebruiksruimte. In bijlage 5 wordt weergegeven hoe de functioneel nuttige oppervlakten zich verhouden tot bruto vloeroppervlakten (bvo).



Het ruimteprogramma gaat uit van een wijkcentrum, inclusief winkel van de Voedselbank, aangevuld met de benodigde opslagfaciliteiten (meubelhal en depot Voedselbank). Het wijkcentrum heeft daarmee een sociaal-maatschappelijke component en logistieke voorzieningen. Dit is als zodanig besproken tijdens de werksessies. De gemeente Emmen doet nader onderzoek naar de inpassing van het totale ruimteprogramma binnen de wijk Emmerhout. Dit rapport gaat in de verdere berekeningen uit van het totale ruimteprogramma, tenzij anders vermeld.

*) De Voedselbank heeft aangegeven dat 650 m² fno mogelijk volstaat, mits algemene ruimten gedeeld kunnen worden. Dit is een verfijning die in een vervolgfase (Programma van Eisen) aangebracht kan worden.

3.3 Locatie

Voor een wijkcentrum in de wijk Emmerhout zijn vooralsnog twee potentiële locaties in beeld. Het betreft locatie De Wilker en locatie De Schepershof. Deze bestaande gebouwen worden met elkaar vergeleken vanuit ruimtelijk, technisch en bouwkundig perspectief.

In deze rapportage wordt een inventarisatie gedaan van de locaties die per juli 2025 in beeld zijn. Na dit onderzoek is verdere uitwerking van het ruimteprogramma in een Programma van Eisen en een inpassing op locaties daarvan nodig. Mogelijk doen zich andere kansen voor en worden meer locaties betrokken bij een inpassing en locatie-afweging. Daarbij wordt ook de inpassing van de meubelhal en het depot van de Voedselbank in de wijk Emmerhout getoetst. De gemeente Emmen toetst de locaties nader op ruimtelijke haalbaarheid.

3.3.1 De Schepershof

De Schepershof is momenteel in gebruik als kerkgebouw voor de Protestantse Kerk Nederland (PKN) te Emmen. Daarnaast worden ruimtes in De Schepershof voor maatschappelijke functies benut, onder andere georganiseerd door DCO en SKW De Sprokkel. Het kerkgebouw is in bezit van de PKN. Er is geen aanleiding voor de PKN om het gebouw te verlaten. Desalniettemin is de locatie potentieel interessant voor een wijkcentrum, vanwege de centrale ligging. Het gebouw en de locatie zijn vanuit die hoedanigheid geschouwd en in dit onderzoek opgenomen.



De Schepershof grenst aan de zuidzijde aan het winkelcentrum van Emmerhout. Ten westen is een woonflat gesitueerd. Het kerkgebouw is vrijstaand en bevat haar eigen parkeerplaatsen, aan de noordzijde van het gebouw op de kavel gelegen. Ten noorden en oosten zijn grasvelden gelegen. De Schepershof is in 1981 gebouwd en biedt circa 697 m² gebruiksoppervlakte (go). Het gebouw bestaat uit één bouwlaag. Met name de kerkzaal biedt een hogere gevelhoogte.

Ruimtelijk bezien is er circa 4.000 m² bvo aan uitbreiding nodig om het beoogde ruimteprogramma voor het wijkcentrum in te passen. De gemeente Emmen toetst de ruimtelijke haalbaarheid door middel van een inpassing en volumestudie op de kavel. Daarnaast is te onderzoeken hoe het ruimteprogramma, in het geval

van behoud van het gebouw van De Schepershof, functioneel kan aansluiten. Daarbij is de kerkzaal goed herindeelbaar, de kantoorruimtes zijn beperkt flexibel in te delen.

Het gebouw is redelijk tot goed onderhouden, echter vertoont het op onderdelen de nodige veroudering. Met name de dakbedekking en betonnen vloeren zijn hierbij een aandachtspunt. De technische installatie is matig tot slecht, met name de natuurlijke ventilatie en mechanische afzuiging. Op een aantal punten is energetische verbetering mogelijk, bijvoorbeeld door LED-verlichting toe te passen. Het gebouw bevat CV-ketels uit 2016 en gasgestookte ketels uit 2012.

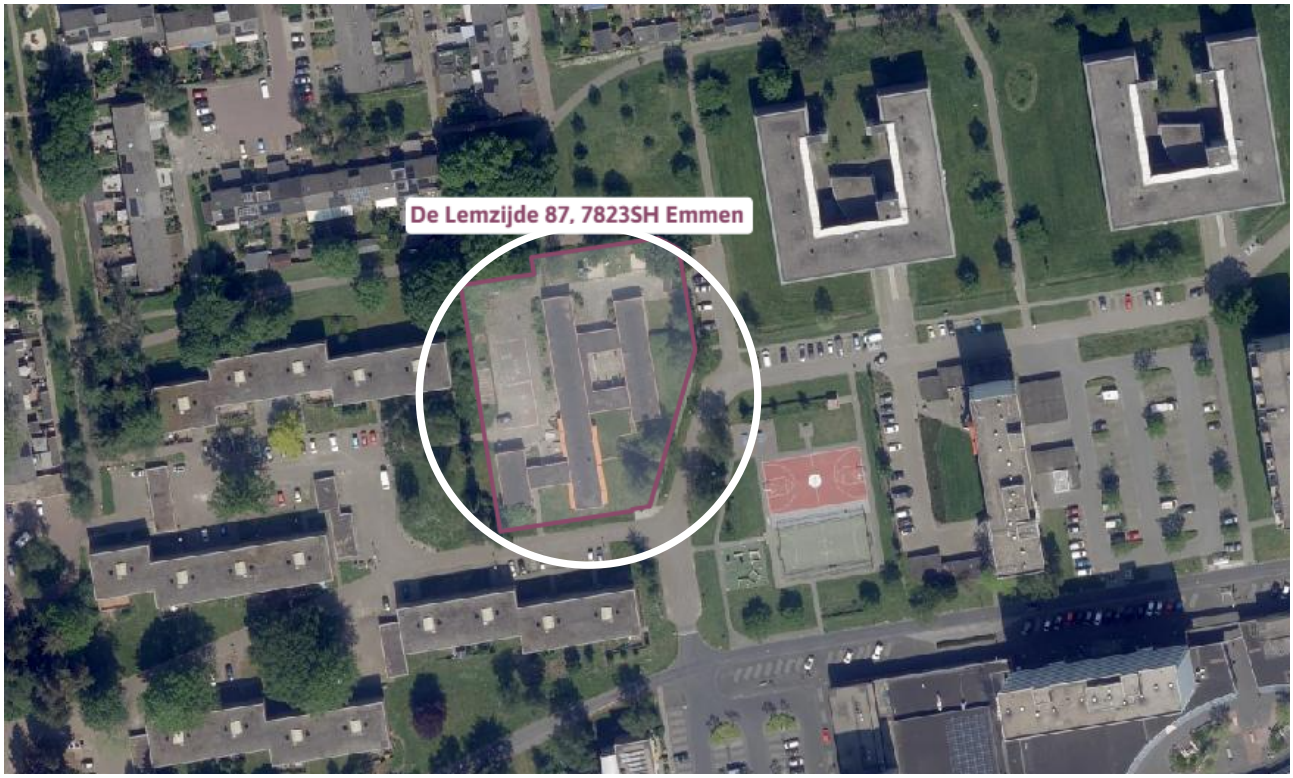
Voor De Schepershof zijn twee renovatievarianten doorgerekend.

- Instandhouding, waarbij enkel maatregelen worden getroffen om het gebouw in stand te houden
- Renoveren naar Energieneutraal (ENG), waar het gebouw gronding wordt gerenoveerd om te voldoen aan de toekomstige energetische eisen

De ENG-variant wordt als renovatiescenario benut in een scenario-vergelijking. In bijlage 2 is een schouwrapportage te vinden.

3.3.2 De Wilker

De Wilker betreft een voormalige schoollocatie. Deze locatie ligt ten noordwesten van het winkelcentrum van Emmerhout. In het westen en zuiden wordt De Wilker omsloten door woongebouwen. Ten noorden is een grasveld gelegen en aan de oostzijde zijn nieuwe woningen en een Cruijff-court gesitueerd. Het gebouw van De Wilker wordt momenteel als wijkcentrum gebruikt. Hier vinden diverse activiteiten plaats en houden verschillende partijen hun standplaats.



Voor de partijen in Emmerhout is de huidige locatie van De Wilker (Lemzijde) de voorkeurslocatie voor het nieuwe wijkcentrum. Bereikbaarheid en een centrale ligging zijn voor de gebruikers belangrijke voorwaarden. De Wilker voldoet hieraan, doordat deze nabij het winkelcentrum op een centrale plek in de wijk is gelegen. De locatie is in eigendom van de gemeente Emmen.

Het gebouw van De Wilker heeft een vloeroppervlakte van circa 1.170 m² go en bestaat uit acht lokalen die aan lange gangen gelegen zijn. In het centrale deel van het gebouw zijn een ontmoetingsruimte met een klein podium en een keuken gesitueerd.

De Wilker heeft energielabel G. Het gebouw is beperkt geïsoleerd en is goed tot matig onderhouden. Met name schilderwerk, daken en gevelpuien scoren matig. Ook de installaties scoren matig tot redelijk. CV-ketels zijn recent geplaatst en zijn nog in goede conditie.

Functioneel bezien biedt de huidige indeling veel kansen voor multifunctioneel gebruik. Echter, het gebruik is beperkt tot de huidige lokalenstructuur; de meeste wanden zijn dragend en door de vorm van het gebouw is weinig ruimte voor functionele herindeling beschikbaar. Bij het speellokaal en de aula/ontmoetingsruimte is aanbouw eventueel mogelijk. Uitgaande van het volledige ruimteprogramma zou echter nog circa 3.527 m² bvo aangebouwd of uitgebreid moeten worden.

Voor De Wilker zijn twee renovatievarianten doorgerekend.

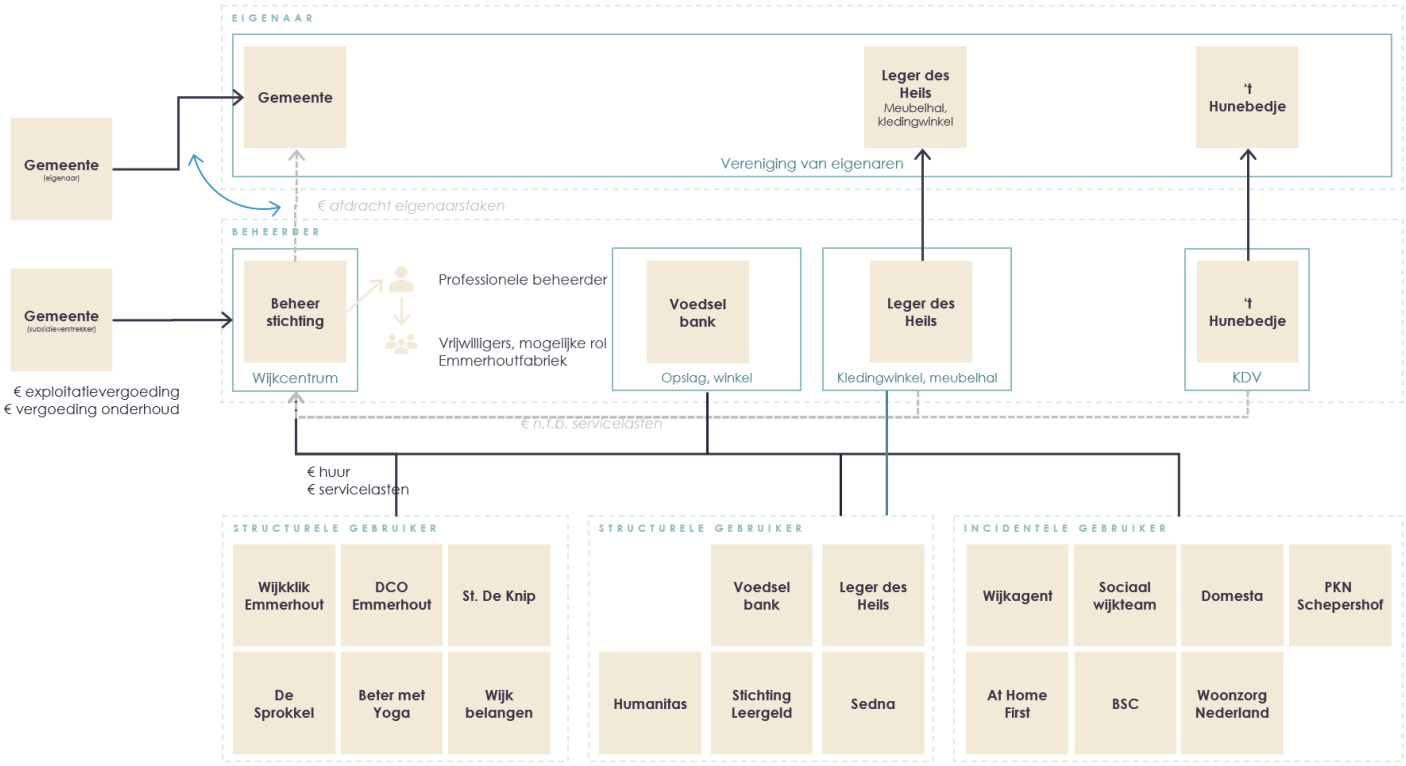
- Instandhouding, waarbij enkel maatregelen worden getroffen om het gebouw in stand te houden
- Renoveren naar Energieneutraal (ENG), waar het gebouw gronding wordt gerenoveerd om te voldoen aan de toekomstige energetische eisen

De ENG-variant wordt als renovatiescenario benut in een scenario-vergelijking. In bijlage 3 is een schouwrapportage te vinden.

De mogelijkheden op de kavel – en daarmee de ruimtelijke haalbaarheid – worden door de gemeente Emmen nader onderzocht, aan de hand van deze rapportage.

4. Eigendom en beheer

Op basis van de gebruikers, de beoogde activiteiten en daarvoor benodigde ruimtes is voor het wijkcentrum in Emmerhout een eigendoms- en beheermodel opgesteld.



4.1 Eigendom

Het eigendom van het wijkcentrum wordt ondergebracht in een vereniging van eigenaren (VVE). Daartoe leiden onderstaande overwegingen.

- In Emmerhout geven de meeste organisaties aan geen mogelijkheden te hebben om te investeren in vastgoed. Daarmee zien zij geen rol weggelegd in het eigendom van een wijkcentrum. Zij zien de gemeente Emmen als beoogd eigenaar van het wijkcentrum. Vooralsnog wordt beoogd dat de afdeling Vastgoed van de gemeente eigenaar wordt, waar mogelijk een andere afdeling van de gemeente belang heeft bij in stand houding van wijkgerichte activiteiten – en dus van een wijkcentrum.
- Kinderdagverblijf 't Hunebedje geeft, op basis van de opgestelde ruimtestaat, aan in eigen ruimtes te willen investeren.
- De samenwerking tussen het Leger des Heils, de Voedselbank, Humanitas en Stichting Leergeld kan worden uitgebreid met Sedna; deze organisaties zoeken naar huisvesting voor hun (al dan niet bestaande) kledingwinkel, voedselbank en meubelhal, bij voorkeur in de wijk Emmerhout. Het Leger des Heils onderzoekt de mogelijkheden voor het zelf investeren in vastgoed, specifiek voor de meubelhal.

In bovenstaand eigendoms- en beheermodel wordt geduid dat de VVE bestaat uit drie partijen, te weten de gemeente Emmen, kinderdagverblijf 't Hunebedje en mogelijk het Leger des Heils. Het eigendom van het

wijkcentrum gaat puur over instandhouding van het gebouw. Beheerstaken worden door een beheerstichting uitgevoerd (bezetting, verhuur, inkoop, programmering, etc.).

Een VVE draagt bij aan continuïteit en maakt het mogelijk de eigendoms- en beheertaken en daarmee financiële en juridische verantwoordelijkheid te splitsen, op basis van een akte van splitsing en naar rato van de ruimtes (m^2 bvo) die worden toegeschreven aan de betreffende partij. Zie hiervoor de opgestelde ruimtestaat.

Voor de VVE gelden de kaders uit het Burgerlijk Wetboek (BW).

4.2 Beheer

Voor de gebruikers in de wijk geldt dat een professioneel en representatief beheer het uitgangspunt moet zijn, al dan niet aangevuld met vrijwilligers die beheertaken op zich nemen. De verantwoordelijkheid voor het beheer wordt in een beheerstichting ondergebracht. Deze stichting voert in ieder geval de beheertaken uit voor het wijkcentrum. Indien vastgelegd, kan zij ook beheertaken voor de ruimtes van 't Hunebedje en mogelijk het Leger des Heils op zich nemen. Deze keuze dient nader gemaakt te worden door betreffende organisaties. In dat geval is de beheerstichting ook verantwoordelijk voor de overkoepelende exploitatiebegroting.

't Hunebedje en mogelijk het Leger des Heils dragen, indien de beheerstichting ook voor hen de beheertaken uitvoert, servicelasten af. Ook huurinkomsten, al dan niet door structurele gebruikers, komen bij de beheerstichting binnen. De beheerstichting wordt aangestuurd door de VVE en heeft een professionele beheerder in loondienst.

In de huidige situatie heeft de gemeente Emmen een subsidierelatie met verschillende organisaties. Deze subsidierelatie kan, voor wat betreft de huisvestingslasten, vervallen. Subsidies kunnen rechtstreeks aan de beheerstichting worden overgedragen. De beheerstichting draagt een deel hiervan af aan de eigenaars, voor wat betreft de eigenaarstaken. De gemeente kan dit ook intern – van de subsidie-verstrekkende afdeling naar de afdeling die het vastgoed in eigendom heeft – organiseren.

Het uitgangspunt voor het wijkcentrum is zoveel mogelijk multifunctioneel gebruik – en multifunctioneel inzetbare ruimtes – met als doel de bezetting van ruimtes te vergroten. Immers, een vierkante meter die niet gebruikt wordt, is de duurste vierkante meter. Voor sommige ruimtes geldt echter een enkelvoudig gebruik, zoals het repair café of een steunpunt. Tussen deze gebruikers en de beheerstichting worden afspraken gemaakt over welke taken de beheerstichting voor hen uitvoert en welke huur en servicelasten hiervoor gerekend worden.

Een opzet van de exploitatiebegroting inclusief een analyse van huurtarieven wordt in een vervolgfase uitgevoerd op basis van bovenstaand eigendoms- en beheermodel.

5. Financiële haalbaarheid

Op basis van het beoogde ruimteprogramma en eigendom- en beheerconstructie wordt een beeld gegeven van de financiële haalbaarheid. Dit wordt gedaan op investeringskosten, kapitaallasten en exploitatielasten. Voor de investeringskosten en kapitaallasten worden vier scenario's gedefinieerd.

5.1 Scenario's

Op basis van voorgaande locaties zijn vooralsnog vier scenario's te definiëren. Om de financiële haalbaarheid te bepalen is op basis van kengetallen berekend wat de investeringskosten en kapitaallasten voor deze scenario's zijn.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Sloop-nieuwbouw op locatie De Wilker	Renovatie en uitbreiding van De Wilker	Sloop-nieuwbouw op locatie De Schepershof	Renovatie en uitbreiding van De Schepershof
Ruimteprogramma				
Nieuwbouw / uitbreiding	4.697 m² bvo	3.527 m² bvo	4.697 m² bvo	4.000 m² bvo
Renovatie bestaand gebouw		1.170 m² bvo		697 m² bvo
Sloop bestaand gebouw	1.170 m² bvo		697 m² bvo	

*) De Voedselbank heeft aangegeven dat 650 m² fno mogelijk volstaat, mits algemene ruimten gedeeld kunnen worden. Dit is een verfijning die in een vervolgfase (Programma van Eisen) aangebracht kan worden.

5.2 Investeringskosten

5.2.1 Uitgangspunten

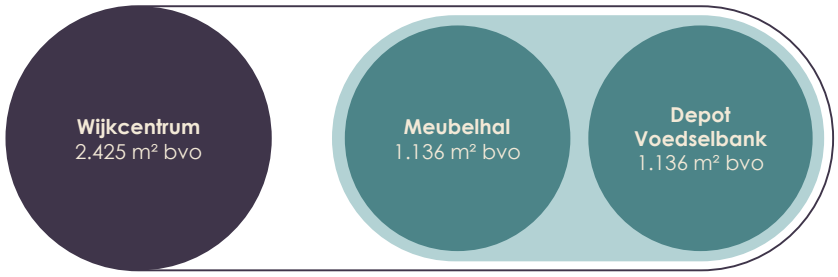
Op basis van kengetallen zijn de investeringskosten geraamd. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stichtingskosten € 3.550,- per m² bvo voor nieuwbouw van een wijkcentrum;
- prijspeil januari 2025;
- inclusief btw;
- bijna Energieneutraal Gebouw;
- frisse Scholen klasse B;
- exclusief:
  - kosten voor bodem-, asbest- en overige saneringen;
  - kosten voor archeologisch onderzoek;
  - verhuiskosten;
  - loon- en prijsstijgingen tot en met start uitvoering;
  - losse inrichting: meubilair, actieve ICT-componenten, gebruikersapparatuur, et cetera;
  - verwervingskosten grond;

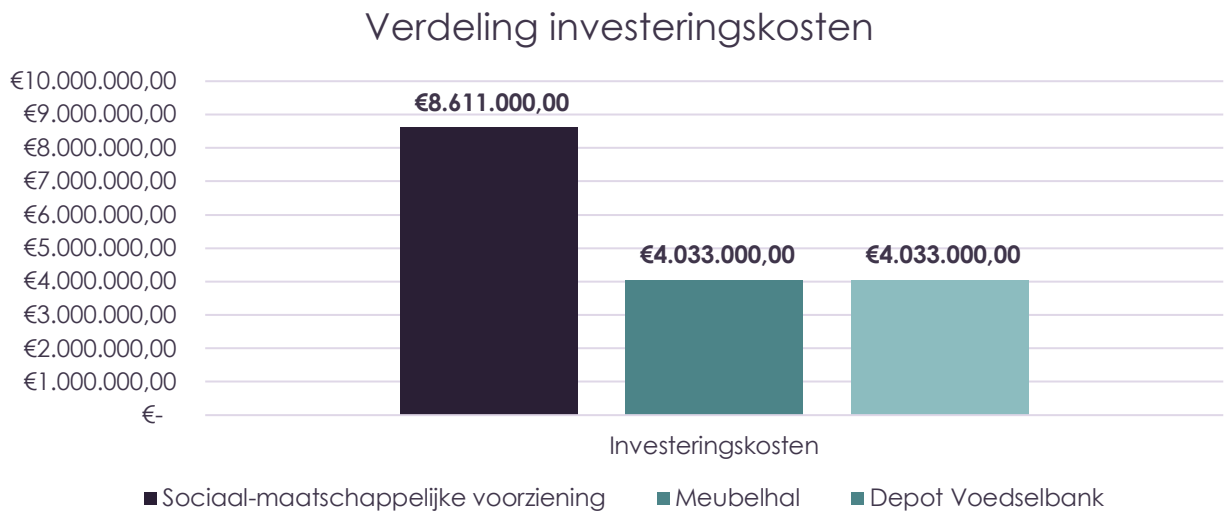
  - bouwrijp maken;
  - indexering einde werk;
  - interne projecturen (gemeente).
- renovatie-scenario's: specifieke kostenraming o.b.v. schouw (zie bijlagen)

5.2.2 Onderverdeling investeringskosten

Het totale ruimteprogramma telt 4.697 m² bvo en beslaat zowel de sociaal-maatschappelijke voorziening als de logistieke ruimtes die nodig zijn voor de meubelhal en de Voedselbank. Zoals benoemd onderzoekt de gemeente Emmen de ruimtelijke inpasbaarheid hiervan. De scenario's gaan uit van het totale ruimteprogramma (sociaal-maatschappelijke voorziening inclusief opslagfaciliteiten).



Uitgaande van een nieuwbouw-scenario zijn de investeringskosten in onderstaande grafiek uitgesplitst naar 1) de sociaal-maatschappelijke functies van het wijkcentrum inclusief uitgifte Voedselbank en kledingwinkel, 2) opslagfaciliteiten voor de meubelhal en 3) opslagfaciliteiten voor de Voedselbank.



De kosten voor de opslagruimte van beide partijen liggen vermoedelijk lager dan het genoemde bedrag van €3.550 per m² bvo en kennen daarnaast een gunstigere bruto/netto-verhouding.Voor de vergelijkbaarheid is in de analyse voorlopig uitgegaan van hetzelfde bedrag. De daadwerkelijke stichtingskosten voor dit type ruimte zullen in een vervolgfase nader onderzocht moeten worden.

5.2.3 Investeringskosten per scenario

In onderstaande tabel worden de investeringskosten per scenario uitgewerkt. Voor ieder scenario geldt een basis-module voor de sociaal-maatschappelijke voorziening van het wijkcentrum. Hieronder vallen ook de ruimtes voor kinderopvang en de winkel van de Voedselbank.

Het totale ruimteprogramma gaat echter uit van een aanvulling met logistieke ruimtes voor de meubelhal en Voedselbank. De investeringskosten voor deze ruimtes worden in de tweede laag van de tabel weergegeven.

Voor alle getoonde investeringskosten geldt dat deze gebaseerd zijn op het ruimteprogramma, zoals in bijlage 1. Wijzigingen in het ruimteprogramma zullen logischerwijs ook effect hebben op de investeringskosten.

	Scenario 1	**Scenario 2**	**Scenario 3**	**Scenario 4**
	Sloop-nieuwbouw op locatie De Wilker	Renovatie en uitbreiding van De Wilker	Sloop-nieuwbouw op locatie De Schepershof	Renovatie en uitbreiding van De Schepershof
Nieuwbouw wijkcentrum (inclusief kinderopvang en winkel Voedselbank)	€ 8.611.000	€ 4.458.000	€ 8.611.000	€ 6.137.000
Renovatie bestaand gebouw		€ 4.434.000		€ 1.957.000
Investeringskosten wijkcentrum	**€ 8.611.000**	**€ 8.892.000**	**€ 8.611.000**	**€ 6.137.000**
Aanvullend: nieuwbouw meubelhal	€ 4.033.000	€ 4.033.000	€ 4.033.000	€ 4.033.000
Aanvullend: nieuwbouw depot Voedselbank	€ 4.033.000	€ 4.033.000	€ 4.033.000	€ 4.033.000
Investeringskosten wijkcentrum + logistieke ruimtes	**€ 16.676.000**	**€ 16.958.000**	**€ 16.676.000**	**€ 16.160.000**

In scenario 2 en 4 moet een nadere onderverdeling worden gemaakt op basis van een functionele en ruimtelijke inpassing van het ruimteprogramma in de bestaande gebouwen. De weergave van de tabel hierboven gaat er van uit dat het de sociaal-maatschappelijke ruimtes in het bestaande, te renoveren gebouw gehuisvest worden en voor de overige sociaal-maatschappelijke ruimtes een uitbreiding (nieuwbouw) wordt voorzien. De weergave van de tabel hierboven gaat ook van uitbreiding (nieuwbouw) uit voor de logistieke ruimtes. Nogmaals moet een onderverdeling nader bepaald worden.

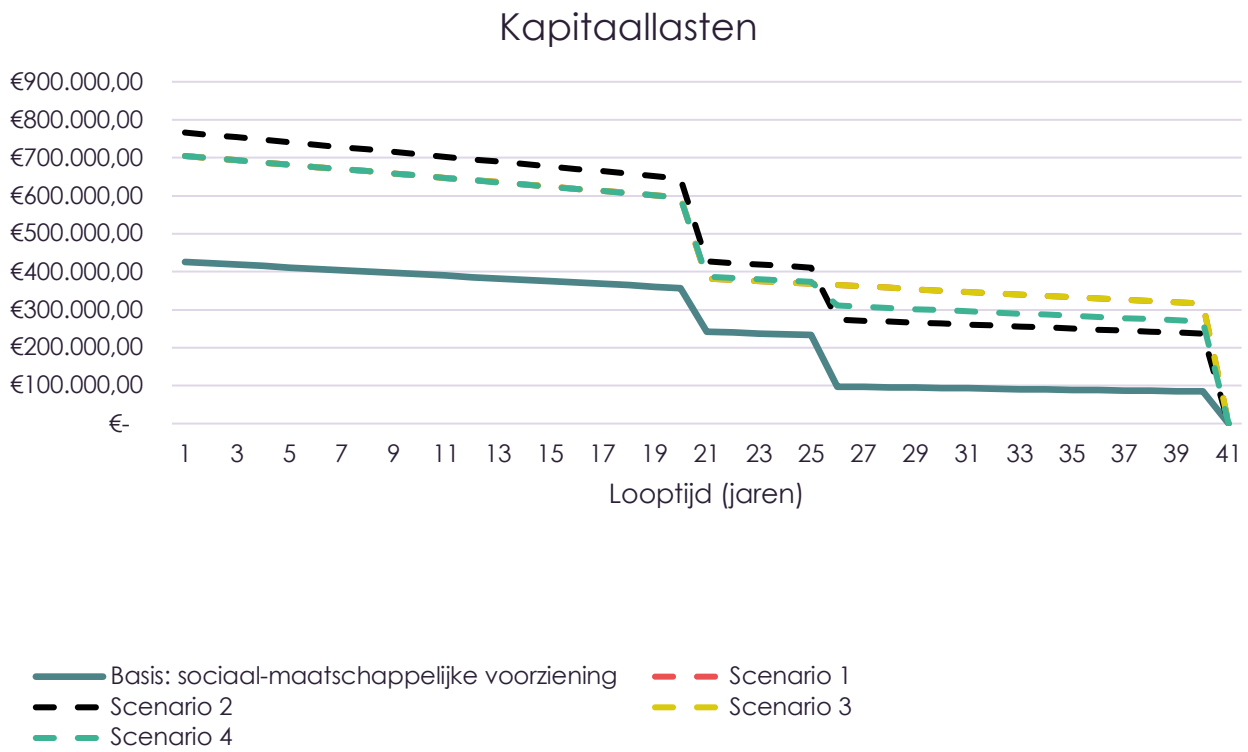
Het verschil tussen de vier scenario's is op totale investeringskosten (stichtingskosten) beperkt. In de vier scenario's is een totale investering van € 16 tot € 17 miljoen euro zichtbaar. In scenario 2 wordt De Wilker gerenoveerd, onder voorbehoud dat dit functioneel ook tot meerwaarde leidt. In scenario 4 wordt De Schepershof gerenoveerd, onder dezelfde voorwaarde. Het renoveren van De Schepershof is aanzienlijk voordeliger dan het renoveren van De Wilker. Echter op het totaal maakt dit nagenoeg geen verschil. Op basis van dit beeld, sec vanuit het perspectief van investeringskosten bekeken, is nieuwbouw daarmee een voor de hand liggend scenario waar de hedendaagse kwaliteitsnormen en een functionele ruimtelijke samenhang gerealiseerd kunnen worden, zonder de beperkingen van een bestaand gebouw.

Naast investeringskosten – deze zijn te kapitaliseren, zie ook 5.3. – zijn ook eenmalige bijkomende kosten zichtbaar. Vooralsnog beperkt zich dit tot sloopkosten van bestaande gebouwen in scenario's 1 en 3. In Scenario 1 betreft dit € 164.000,- en in scenario 3 betreft dit € 94.000,-, exclusief aanvraag Omgevingsvergunning en onvoorziene eenmalige kosten. Deze kosten zijn niet te kapitaliseren.

5.3 Kapitaallasten

Op basis van kengetallen zijn de gemeentelijke kapitaallasten geraamd. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- afschrijving van nieuwbouw (gebouwdeel) in 40 jaar, conform afschrijvingsnota van de gemeente Emmen;
- afschrijving van renovatie (gebouwdeel) in 25 jaar;
- afschrijving van installaties in 20 jaar, conform afschrijvingsnota van de gemeente Emmen;
- investeringsdeel gebouw: 75%;
- investeringsdeel installaties; 25%;
- rentepercentage voor financiering: 1,1%;
- lineaire afschrijving en renteberekening;
- enkel uitgaande van te activeren bedragen.



Bovenstaande grafiek toont zowel de basismodule (wijkcentrum inclusief kinderopvang en winkel Voedselbank) en de vier scenario's waarin ook de logistieke ruimtes zijn meegenomen. In de basismodule kunnen, afhankelijk van het scenario, verschillen optreden. De getoonde kapitaallasten van de basismodule zijn gebaseerd op de hoogste investeringskosten (scenario 2, €8.892.000,-) waarin een renovatie-component is opgenomen. Dit renovatiedeel is na 25 jaar afgeschreven, zoals te zien in de lijn van de basismodule. De lijn van de basismodule is ter illustratie; na het kiezen van een scenario is nadere verfijning nodig.

Op basis van de investeringskosten en benoemde parameters zijn de jaarlijkse kapitaallasten te berekenen. De kapitaallasten lopen nagenoeg gelijk gedurende een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De kapitaallasten voor scenario 1 en 3 zijn identitiek. In deze scenario's is na 20 jaar een forse daling zichtbaar, wanneer de installaties fictief zijn afgeschreven. In de renovatiescenario's (2 en 4) zijn twee dalingen zichtbaar, één na 20 jaar bij het afschrijven van de installaties en één na 25 jaar bij het afschrijven van het renovatie-deel van de investering. Met her-investeringen is vooralsnog geen rekening gehouden.

5.4 Exploitatie

5.4.1 Concept exploitatiebegroting

Onderdeel van de verkenning naar een nieuw wijkcentrum in Emmerhout is om in kaart te brengen wat de financiële gevolgen zijn voor de jaarlasten van de gemeente Emmen. Om een wijkvoorziening in stand te houden zijn logischerwijs inkomsten nodig en zijn ook kosten te verwachten. Het verschil tussen deze twee elementen kan overbrugd worden door een hogere huurprijs of door een instandhoudingsbijdrage van de gemeente.

Om in deze fase een beeld te vormen van de mogelijke baten en lasten is bij de toekomstige gebruikers middels een digitale vragenlijst uitgevraagd hoe vaak zij verwachten van bepaalde voorzieningen in het wijkcentrum gebruik te maken. Afhankelijk van het type gebruik – commercieel of maatschappelijk – is aan de hand van het toekennen van tariefdifferentiatie een eerste globale inschatting gemaakt van de opbrengsten per wijkcentrum. De resultaten zijn met de belangrijkste stakeholders besproken en gevalideerd.

	MFC Emmerhout
Ruimteprogramma	*4.697 m² bvo*
Kapitaallasten	- € 517.575,-
Huisvestingslasten	- € 517.575,-
Niet gebouw gebonden	-
Huurinkomsten	€ 571.317,-
Exploitatieresultaat	**- € 326.752,-**

Bovenstaand is een samengevat overzicht van de begroting en de tekorten die daarin ontstaan. De volledige exploitatiebegroting is bijgevoegd als bijlage 4. Het betreft hier de indicatieve exploitatiebegrotingen voor de huisvesting, eventuele lasten voor (professioneel) beheer of andere personeelslasten vallen hierin buiten beschouwing.

Voor de eerste indicatie van de exploitatiebegroting voor een wijkcentrum in Emmerhout is gebruik gemaakt van een annuïtaire kapitaallast. Door de stabiele afschrijving geeft dit beter weer wat de gemiddelde kapitaallast is gedurende de levensduur. In de praktijk rekent de gemeente Emmen met een lineaire afschrijving. Een lineaire kapitaallast, zoals in paragraaf 5.4 uitgewerkt, zal aan het begin van de

afschrijvingsperiode hoger uitvallen en aan het eind lager zijn. Deze verschillen zijn uiteraard in te brengen op de daadwerkelijke jaarbegrotingen van het wijkcentrum, echter voor nu wordt een annuïtaire kapitaallast weergegeven.

Op basis van het huidige ruimteprogramma, de beoogde gebruikers en het beoogde gebruik (bezetting, verhuur), uitgaande van een nieuwbouw-scenario, is een jaarlijks exploitatieresultaat van - € 326.752,- (tekort) zichtbaar. In dit geval zijn er enkele mogelijkheden om dit tekort te dichten:

- Het ruimteprogramma optimaliseren, zonder dat de gewenste functionaliteit in geding komt.
- Rekenen met hogere huurtarieven, immers mag maakt een gloednieuw wijkgebouw een groot verschil met de huidige situatie(s).
- Extra inkomsten genereren door de bezetting van ruimtes – en daarmee de verhuur – te optimaliseren.
- Samenwerking met woningcorporaties of seniorencomplexen te zoeken en buffet-arrangementen aan te bieden. Dit wordt in de gemeente Emmen elders (Veurkamer) aangeboden en levert een bijdrage op de exploitatie van het wijkcentrum op. Dit werkt enkel wanneer wijkcentrum en woningen nabij of in hetzelfde gebouw gesitueerd zijn.
- Onderzoeken of het tekort middels een exploitatiebijdrage of huisvestingssubsidie gedekt kan worden. In de stuurgroep is afgesproken dat de gemeente Emmen een beeld geeft van de haalbaarheid hiervan.
- Het beoogde kwaliteitsniveau van de nieuwbouw bijstellen en daarmee ook de investeringsomvang verkleinen. Dit heeft echter grotere consequenties, bijvoorbeeld voor het behalen van klimaatdoelstellingen.

5.4.2 Benchmark

Om verder te duiden of het ruimteprogramma, de verhuuropbrengsten en het te financieren begrotingstekort reëel zijn, is tevens verkend hoe het resultaat voor een wijkcentrum in Emmerhout zich verhoudt tot andere wijkcentra in de gemeente Emmen.

Binnen Emmen zijn enkele andere vergelijkbare voorzieningen aanwezig. Ook bij deze locaties geldt dat het voor het grootste gedeelte niet mogelijk is om budgetneutraal (zonder gemeentelijke bekostiging) de locaties te exploiteren. Op basis van twee vergelijkingen wordt bekeken hoe de voorstellen voor Emmerhout en Rietlanden zich verhouden tot bestaande locaties: enerzijds op basis van ruimtelijke capaciteit, anderzijds op basis van de hoogte van de aanvullende gemeentelijke bekostiging. Beiden kunnen afgezet worden tegenover de gemeentelijke bekostiging. Binnen de vergelijking zijn 3 accommodaties opgenomen: De Veurkamer, Wijkcentrum Angelslo en De Badde.

Vergelijking o.b.v. ruimtelijke capaciteit

Als de ruimtelijke capaciteit van de bestaande en geprogrammeerde voorzieningen wordt afgezet tegenover het inwoneraantal van de wijk, zijn de volgende resultaten zichtbaar.

Wijk/kern	Accommodatie	m^2/inwoner
Nieuw-Amsterdam	De Veurkamer	0,11
Angelslo	Wijkcentrum Angelslo	0,19
Nieuw-Weerdinge	De Badde	0,23
Gemiddelde		*0,18*

Vergelijking PvE's haalbaarheidsstudie:	
PvE Emmerhout (alleen maatschappelijke functies)	0,29
PvE Rietlanden (alleen maatschappelijke functies)	0,15

Hiermee is te constateren dat het beoogde programma voor Rietlanden relatief in lijn ligt met wat er op andere plekken in de gemeente aan ruimteprogramma gerealiseerd is. Voor Emmerhout is het geprogrammeerde ruimteprogramma fors ten opzichte van het aantal inwoners, vergeleken met de andere voorzieningen in Emmen.

Vergelijking o.b.v. begrotingstekorten

Van de aangeleverde financiële gegevens valt op dat een tweetal accommodaties niet vergelijkbaar zijn met de beoogde situatie voor Emmerhout en Rietlanden. Eén accommodatie is relatief vergelijkbaar. Vanwege de vertrouwelijkheid van de financiële informatie van de wijkcentra benoemen we geen specifieke bedragen in deze vergelijking.

Voor *De Veurkamer* geldt dat het wijkcentrum is gecombineerd met een woonvoorziening voor ouderen. Het wijkcentrum kan daardoor veel opbrengsten genereren door buffetten te organiseren voor deze doelgroep. Daarmee lukt het De Veurkamer om een heel groot deel van de exploitatie- en personeelslasten zelf te bekostigen. De gemeentelijke bijdrage maakt een relatief klein deel uit van de totale begroting.

Voor *Wijkcentrum Angelslo* geldt dat er op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe accommodatie. Ook hier is de verwachting dat het lukt om met slechts een beperkte gemeentelijke bijdrage de nieuwe voorziening te kunnen exploiteren. Dit is echter voor een groot gedeelte het gevolg van het feit dat de accommodatie gecombineerd gerealiseerd wordt met een nieuwe supermarkt. De supermarktketen betaalt een fors deel van de investering en draagt dat bouwdeel om niet over aan de gemeente, waardoor de kapitaallasten voor de gemeente nog maar beperkt zijn. Als de gemeente de volledige investering zelf had moeten dragen, waren de exploitatietekorten vele malen hoger geweest.

Wijkcentrum De Badde is van de aangeleverde referenties het meest vergelijkbaar als opzichzelfstaande wijkvoorziening. Hier constateren we dat er, net als in de opgestelde exploitatiebegrotingen voor Emmerhout en Rietlanden, maar beperkt eigen huuropbrengsten worden gerealiseerd. Er is een redelijke gemeentelijke subsidie nodig om de exploitatie mogelijk te maken, daarnaast draagt de gemeente ook de kapitaallasten. We constateren dat De Badde zelf onvoldoende verdiencapaciteit heeft om bijvoorbeeld de beheerkosten te genereren, daarmee kiezen we ervoor om ook in de begrotingen voor Emmerhout en Rietlanden van conservatieve schattingen uit te gaan.

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Advies

Op basis van het gewenste ruimteprogramma en de visie vanuit de deelnemende partijen zijn vier scenario's opgesteld, namelijk:

1. Sloop-nieuwbouw op locatie De Wilker
2. Renovatie en uitbreiding van De Wilker
3. Sloop-nieuwbouw op locatie De Schepershof
4. Renovatie en uitbreiding van De Schepershof

Op investeringskosten-niveau verschillen de scenario's nagenoeg niet. Ditzelfde geldt voor de kapitaallasten die gepaard gaan met de benodigde investeringen. Wel is onderscheid te maken in een basismodule, die de sociaal-maatschappelijke ruimtes, inclusief ruimtes voor kinderopvang en uitgifte Voedselbank, van het wijkcentrum omvat. Daarnaast zijn logistieke functies gevraagd ten behoeve van de meubelhal en Voedselbank. De ruimtelijke inpassing van het volledige ruimteprogramma wordt door de gemeente Emmen nader onderzocht.

Om een wijkcentrum in het huidige gebouw van De Wilker te realiseren, moet fors geïnvesteerd worden in het gebouw. Het huidige gebouw is bouwkundig en technisch verouderd en past niet bij de eisen van deze tijd, noch bij de wensen van de partijen uit de wijk. Functioneel biedt het gebouw enige mogelijkheden, maar is het niet dat compacte wijkcentrum dat aansluit bij de visie. Het gebouw van De Schepershof is beter onderhouden, echter ook dit gebouw is bouwkundig en technisch verouderd. Daarnaast kent het gebouw functionele beperkingen door de grote kerkzaal; een goede indeling voor een wijkcentrum is moeilijk(er) te voorzien. Het gebouw is eveneens niet in eigendom van de gemeente; onderzoek naar dit gebouw is vooralsnog verkennend.

Gezien het geringe verschil op investeringskosten en kapitaallasten wordt geadviseerd voor sloop-nieuwbouw van De Wilker. Daarbij dient vermeld te worden dat zowel de ruimtelijke haalbaarheid als de financiële haalbaarheid door de gemeente Emmen nader getoetst worden. Met die toets komt antwoord op de vragen: past een wijkcentrum zowel ruimtelijk als financieel op de beoogde plekken in de wijk? Welke locatie leent zich hiervoor het beste?

6.2 Vervolg

In de stuurgroep is afgesproken dat deze onderzoeksfase wordt afgerond met een presentatie aan de gemeenteraad van Emmen. Tijdens of na dit moment wordt beoogd een intentie voor verder onderzoek uit te spreken. Immers, met dit rapport ligt er een inventarisatie van hetgeen nodig is voor een wijkcentrum in Emmerhout. Op enkele onderdelen is verdere verfijning nodig.

- Het ruimteprogramma en de daarmee samenhangende investeringsomvang dient nader verfijnd te worden. Dit geldt zowel voor de meubelhal, de voedselbank alsook voor het basisprogramma voor het wijkcentrum.
  - In ieder geval is in juni 2025 al een eerste verfijning op het ruimteprogramma gekomen; de voorzieningen voor de Voedselbank (magazijn en winkel) kan met 150 m² bvo naar een totaal van 650 m² bvo gereduceerd worden, er van uitgaande dat toilet, keuken en vergaderruimtes in de centrale voorzieningen zijn opgenomen.
- In de stuurgroep is afgesproken dat de gemeente Emmen een beeld geeft van de financiële haalbaarheid, op basis van de inventarisatie in dit rapport. Dit zowel op investeringsomvang, kapitaallasten als exploitatiebegroting. Op basis hiervan zijn verdere processtappen te bepalen.
- In de stuurgroep is afgesproken dat de gemeente Emmen de locaties die vooralsnog in beeld zijn toetst op ruimtelijke haalbaarheid, met name een inpassing van het gevraagde programma en de kansen en

knelpunten die zich voordoen op de locaties (aanpassen bestemming, bouwregels, verkeerssituatie en ontsluiting) en de effecten die dit heeft voor het volume van het wijkcentrum. Op basis hiervan zijn verdere processtappen te bepalen.

Geadviseerd wordt om met de beoogde eigenaar(s) en beheerders van het wijkcentrum een intentieovereenkomst voor verder onderzoek op te stellen, rekening houdend met de jurisprudentie uit het Didam-arrest. Daarmee wordt de verdere samenwerking bekrachtigd en het beoogde eindpunt – namelijk het wijkcentrum – geborgd. Ditzelfde wordt geadviseerd voor de structurele gebruikers; het biedt zekerheid te weten in hoeverre de verhuur van ruimtes geborgd kan worden en de exploitatie gedekt is.

Daarnaast wordt geadviseerd het ruimteprogramma samen met structurele gebruikers tot een ruimtelijk functioneel programma van eisen door te ontwikkelen en daarbij een technisch programma van eisen op te stellen. Voor beide onderdelen ligt er met dit onderzoek een goede basis.

Bijlage 1 – Ruimteprogramma

Ruimtestaat wijkcentrum Emmerhout

Datum 30 april 2025
Auteur Britt Mekers & Timon Bulten
Status Definitief

	# pers	# ruimtes	à	m^2 fno	opmerkingen
Algemene ruimtes				**542 m² fno**	
Ontmoeten				103 m² fno	
Entree		*1*	*10 m²*	*10 m²*	
Garderobe	*80*	*1*	*8 m²*	*8 m²*	
Balie ontvangst en informatiepunt		*1*	*10 m²*	*10 m²*	
Repro		*1*	*10 m²*	*10 m²*	
Algemene berging		*1*	*20 m²*	*20 m²*	
Huiskamer	*30*	*1*	*45 m²*	*45 m²*	*Aanname: 30 personen*
Atelier				120 m² fno	
Atelier	*30*	*1*	*100 m²*	*100 m²*	
Berging werkstukken		*1*	*20 m²*	*20 m²*	
Multifunctionele ruimte				160 m² fno	
Multifunctionele ruimte medi	*30*	*1*	*60 m²*	*60 m²*	*Geschakeld, uitgerust met geluidsinstallatie, akoestische afscheiding van andere ruimtes*
Multifunctionele ruimte large	*50*	*1*	*100 m²*	*100 m²*	*Geschakeld, uitgerust met AV techniek om met podium te gebruiken*
Horeca				82 m² fno	
Bar		*1*	*6 m²*	*6 m²*	*Kleine bar, uitgiftepunt*
Keuken		*1*	*60 m²*	*60 m²*	*Keuken voor bereiden van maaltijden met kleine groepen, inclusief spoel en koel*
Voorraad		*1*	*16 m²*	*16 m²*	
Vergaderen				68 m² fno	
Vergaderruimte medium	*8*	*1*	*16 m²*	*16 m²*	*Ook inzetbaar voor cursussen of presentaties*
Vergaderruimte large	*16*	*1*	*32 m²*	*32 m²*	*Ook inzetbaar voor cursussen of presentaties*
Spreekkamers	*4*	*2*	*10 m²*	*20 m²*	*WiFi vereist*
Toiletten			tarra		*Cf. Bouwbesluit 2 toiletten per 30 personen*
MiVa toilet			tarra		*Inclusief handdouche*
Serverruimte		1	5 m²	5 m² fno	*1 per verdieping*
Patchkasten			tarra		
Werkkasten		1	4 m²	4 m² fno	*1 per verdieping*
Specifieke ruimtes				**2766 m² fno**	
't Hunebedje				175 m² fno	
Groepsruimte KDV	*15*	*1*	*53 m²*	*53 m²*	
Garderobe		*1*	*3 m²*	*3 m²*	
Slaapkamer	*6*	*2*	*5 m²*	*10 m²*	*Minimaal 5 m2 bij nieuwbouw*
Centrale berging		*1*	*8 m²*	*8 m²*	
Berging groepsruimte / inloopkast		*1*	*2 m²*	*2 m²*	
Verschoonruimte / sanitair		*1*	*12 m²*	*12 m²*	*2x peuter WC, 1x verschoontafel inclusief wasbak. 1 ruimte per 2 groepsruimtes*
Keuken / pantry		*1*	*18 m²*	*18 m²*	*Tussen twee groepsruimten gesitueerd. Inclusief aansluiting voor wasmachine, droger. Tevens was- en vouwruimte*
Groepsruimte BSO	*15*	*1*	*53 m²*	*53 m²*	
Garderobe		*1*	*3 m²*	*3 m²*	
Berging groepsruimte / inloopkast		*1*	*2 m²*	*2 m²*	
Kantoor	*1*	*1*	*12 m²*	*12 m²*	*1 werkplek en overlegsetting. Pauzeruimte medewerkers in multifunctionele ruimte*
Toiletten kinderen		*0*	*m²*	*m²*	*Zie verschoonruimte*
Toiletten personeel		*0*	*m²*	*m²*	*In wijkcentrum*
Buitenruimte		*1*	*m²*		*Nader in te vullen*
Podium				175 m² fno	
Podium		*1*	*70 m²*	*70 m²*	*Podium tevens inzetbaar als muziekklokaal voor muzieklessen*
Zijtoneel		*1*	*35 m²*	*35 m²*	
Podium-berging		*1*	*10 m²*	*10 m²*	
Berging muziek		*1*	*20 m²*	*20 m²*	
Kleedruimte		*2*	*15 m²*	*30 m²*	
Natte cel		*1*	*10 m²*	*10 m²*	*Natte cel naast kleedruimte, niet alleen voor theater bruikbaar*
Speel-/sportzaal		1	90 m²	90 m² fno	*Voorzien van sportvloer, uitgerust met geluidsinstallatie, akoestische afscheiding van andere ruimtes*
Leger des Heils meubelhal		1	800 m²	800 m² fno	
Sociaal warenhuis Heel Goed (Sedna) + kledingwinkel LL		1	60 m²	60 m² fno	*Aanname omvang, cobineren kledingwinkel Sedna + LdH*
Voedselbank				900 m² fno	
Uitgifte winkel			*100 m²*		
Centraal depot			*800 m²*		
Werken/kantoren				396 m² fno	
Werkplekken ZZP'ers	*4*	*4*	*10 m²*	*40 m²*	*Afgezonderde kantoorruimtes*
Flexwerkplekken	*8*	*8*	*40 m²*	*320 m²*	*Kantoortuin*
Kantoor		*2*	*8 m²*	*16 m²*	
Pantry		*1*	*12 m²*	*12 m²*	
Repro		*1*	*8 m²*	*8 m²*	
Biljart		2	25 m²	50 m² fno	

Repair Café (Wijkklik Emmerhout)					80 m² fno	*Let op: afzuiging en ventilatie*
IT-lokaal	*15*	*1*	*30 m²*	*30 m²*		*WiFi vereist*
Werkplaats		*1*	*40 m²*	*40 m²*		*Aanname, WiFi vereist*
Berging		*1*	*10 m²*	*10 m²*		*Aanname, WiFi vereist*
Jongerenplek	20	1	40 m²		40 m² fno	*Aanname omvang, invulling nader in te vullen*
Toiletten			tarra			*Aanvullend op bovenstaand*
MiVa toilet			tarra			*Aanvullend op bovenstaand*

Subtotaal	
Algemene ruimtes	542 m² fno
Specifieke ruimtes	2766 m² fno
Totaal functioneel-nuttig	**3308 m² fno**
Bruto-nuttig factor	1,42
Totaal bruto vloeroppervlakte	**4697 m² bvo**

Bijlage 2 – Schouwrapportage De Schepershof

Inventarisatierapport De Schepershof

te Emmen

Opdrachtgever
ICS Adviseurs

Datum
12 juni 2025

Referentienummer
2230338 BOA

Auteur
Robert Weelink

Inhoudsopgave

1. Algemeen 3

1.1 Vraag 3

1.2 Begrippenlijst 3

2. Situatie bouwkundig en installatietechnisch 4

2.1 Bouw- en installatietechnische kenmerken 5

2.1.1 Bouwkundige kenmerken 5

2.1.2 Installatietechnische kenmerken 5

2.1.3 Ruimtelijk-functioneel 6

2.1.4 Gebouwconstructie 7

2.1.5 Interieurafwerking 7

2.2 Renovatiescenario's 8

2.2.1 Scenario 1 instandhouding 8

2.2.2 De kosten voor renovatie op basis van instandhouding zijn als volgt: 8

2.2.3 Scenario 2 ENG 9

2.2.4 Kostenraming scenario 2 uitgangspunt ENG 10

De inhoud van deze uitgave is eigendom van BOA Advies B.V. te Amsterdam. Enkel de opdrachtgever waarmee BOA Advies B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van BOA Advies B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BOA Advies B.V.



1. Algemeen

1.1 Vraag

Door ICSadviseurs is aan BOAadvies gevraagd een schouw uit te voeren op het gebouw De Schepershof aan het Waal 400 te Emmen. Op 11 juni 2025 is de schouw uitgevoerd waarbij de volgende werkzaamheden uitgevoerd zijn.

- Inventarisatie van de huidige technische en energetische staat.
- Inventarisatie ruimtelijk-functioneel.
- Inventariseren duurzaamheid.

De volgende vraagstelling wordt in deze rapportage beantwoord.

- Welke maatregelen zijn benodigd voor het instandhouden van de huidige situatie en welke maatregelen zijn benodigd voor het verduurzamen naar BENG.
- Welke kosten gaan gemoeid met deze beide scenario's?

1.2 Begrippenlijst

Begrip	Uitleg
BVO	Bruto vloeroppervlakte [m^2]
BENG	Bijna Energie Neutraal Gebouw
Rc-waarde	Isolatiewaarde van een constructie [m^2K/W]
U-waarde	Warmtedoorgangcoëfficiënt van een constructie [W/m2K]
EP1- waarde (BENG1)	Geeft de berekende energiebehoefte per jaar gebruiksoppervlak per m2 [kWh/m^2]
EP2- waarde (BENG2)	Primair fossiel energieverbruik per jaar gebruiksoppervlak per m2 [kWh/m^2]
EP3- waarde (BENG3)	Percentage hernieuwbare energie van het totaal verbruik [%]
Conditie	Conditie ingeschat op basis van methodiek NEN 2767
Energetische conditie	Energetische conditie ingeschat op basis van RVB BOEI methodiek

2. Situatie bouwkundig en installatietechnisch

In onderstaande paragrafen wordt een algemene toelichting en de bouw- en installatietechnische kenmerken van het gebouw omschreven.

Het gebouw met bijeenkomstfunctie (kerkgebouw voor de protestantse gemeenschap in Emmen) is gebouwd in 1981 (BAG) in een bouwstroom en heeft ca. 697 m2 gebruiksoppervlak. Het gebouw heeft 1 bouwlaag waarbij de verschillende gebouwdelen verschillende gevelhoogtes heeft. Naast de grote kerkzaal zijn er overige ruimten welke gebruikt worden als kantoorruimte en bijeenkomstruimte. Naast de standaard sanitaire ruimten is er een MIVA toilet aanwezig.

Kenmerkend is dat het gebouw 1 bouwlaag heeft maar toch verschillende gevelhoogtes per gebouwdeel heeft.

Het gebouw is niet voorzien van een energielabel.

In de huidige situatie wordt het kerkgebouw gebruikt door de gemeente waarbij aan diverse partijen ruimten worden verhuurd. De gebruikers van gebouw is de kerkgemeenschap, een zangkoor, diverse VvE's welke er een aantal malen per jaar bijeen komen, BCO ouderen, en voor de jeugd 'de Sprokkel'.



Voorzijde De Schepershof



Inpressie dakdelen en hoogteverschiullen



Achterzijde met groenvoorziening



Kerkzaal

2.1 Bouw- en installatietechnische kenmerken

2.1.1 Bouwkundige kenmerken

Het bouwkundige deel is goed tot redelijk goed onderhouden. De isolatiewaarden van de constructies komen overeen met het bouwjaar 1981.

In onderstaande tabel worden de bouwkundige technische en de energetische condities per bouwelement weergegeven.

Gebouw bouwjaar 1981	Omschrijving element	Technische Conditie	Energetisch conditie	Huidige isolatiewaarde	Niveau BENG
Daken					
Platte daken	Onbelaste bitumineuze dakbedekking zonder ballast op houten dakbeschot. Isolatie buitenzijde dak.	4	4	Aanname Rc 1,3 op basis van bouwjaar 1980	Rc 6,3
Gevels					
Gevels metselwerk	Metselwerk met ca 50 mm spouw.	2	4	Aanname Rc 1,3 op basis van bouwjaar	Rc 4,7
Kozijnen en beglazing					
Beglazing in houten kozijnen	Houten kozijnen met HR++ glas	1	2	U = 1,8 W/m2K	U 1,7
Beglazing in houten kozijnen	Houten kozijnen met Standar dubbel glas	1	4	U = 1,8 W/m2K	U 1,7
Deuren					
Deuren ongeisoleerd	Ongeisoleerde deuren	2	4	U 3,4 W/m2K	U 1,7
Vloeren					
Betonnen vloeren	Ongeisoleerde betonnen broodjesvloer	1	6	Rc 0,15 m2K/W	Rc 3,7

De bitumineuze dakbedekking vertoont erosie en craquelé in een gevorderd stadium.

Enkele multiplex houten boeidelen vertonen delaminatie waardoor verbindingen op en komen te staan.

1 stuks HWS staal vertoont corrosie in een gevorderd stadium.

2.1.2 Installatietechnische kenmerken

Het installatietechnische deel is goed tot redelijk goed onderhouden. De installatie systemen komen overeen met het bouwjaar 1981. De verlichting is voor een groot deel gemoderniseerd naar LED- verlichting.

In onderstaande tabel worden de installaties technische en de energetische op conditie gekwalificeerd.

Gebouw bouwjaar 1981	Omschrijving element	Technische Conditie	Energetisch conditie	Huidige isolatiewaarde	Niveau BENG
Ruimteverwarming					
CV-ketels radiatoren HT	2 stuks gasgestookte CV-ketels HR107 bouwjaar 2016	3	3		
CV-ketels HR107 luchtverwarming	2 stuks gasgestookte CV-ketels HR107 bouwjaar 2012	3	3		
Tapwater					
Electrische boilers	Close-in boilers	2	3		
Ventilatie					
Mechanische afrzuiging	Afzuigventilator dak	3	5		
Natuurlijke ventilatie	Ventilatie door te openen ramen / roosters	2	4		
Koeling					
Koelinstallatie	Niet aanwezig				
Verlichting					
Binnenverlichting	LED-verlichting, plaatselijk traditioneel	1	2		
PV-panelen					
PV-panelen	34 stuks PV panelen uit 2015	3	2		

Energetisch gezien is de installatie matig tot slecht. Met name de natuurlijke ventilatie en de mechanische afzuiging is niet energiezuinig. Eveneens de enkele traditionele TL-verlichting welke nog aanwezig zijn niet energiezuinig. Redelijk is de verwarming door gasgestookte ketels HR107 t.b.v. de hoogtemperatuur radiatoren en de gasgestookte luchtverwarming. Er zijn elektrische boilers voor warmtapwater aanwezig.

De onderhoudsconditie van de installaties is goed echter de installaties zijn verouderd waardoor de conditie 3 wordt gescoord. De CV- ketels t.b.v. de radiatoren dateren uit 2016 en de gasgestookte ketels voor de luchtverwarming dateren uit 2012.

2.1.3 Ruimtelijk-functioneel

De gebouwstructuur van 1981 is nog geheel intact. Binnenwanden bestaan uit gemetselde steens muren van betonsteen welke dragend zijn uitgevoerd. Deze wanden fungeren als draagconstructie van de dakbalken.

De indeling van de kantoorruimten, de centrale verkeersruimte met bar en de sanitaire ruimten zijn niet flexibel wat betreft her indeling. De grote kerkzaal is wel goed her indeelbaar.
Daarentegen heeft de grote kerkzaal een hoog plafond. De onderzijde van het dak ligt op 5,56 m1 boven peil. De onderzijde van de constructieve draagbalken ligt op 4,41 m1. De hoogte is te laag om een tussenvloer aan te brengen. De kerkzaal heeft weinig daglichtopeningen en voor een herindeling voor het verblijven van mensen zullen er extra gevelopeningen gecreëerd moeten worden.

Eventueel optoppen van het gebouw om een extra verdieping te creëren bijvoorbeeld boven de kerkzaal om wel een 2^{e} verdieping mogelijk te maken zal nader onderzocht moeten worden. Het aftoppen van de kerkzaal om te verlagen lijkt eerder haalbaar. Mogelijk is dan in HSB een toch een extra verdieping te creëren.



2.1.4 Gebouwconstructie

Het gebouw is traditioneel gebouwd. Het gebouw is opgebouwd uit een broodjesvloer met betonnen liggers en lichtbeton vulblokken. De gehele vloer ligt boven een toegankelijke kruipruimte. Bij controle vanaf het vloerluik is geen scheurvorming of betonschade aan de betonliggers en vulblokken waargenomen.
De gevels zijn opgebouwd uit gemetselde spouwmuren met schoonmetselwerk aan de buitenzijde en betonsteen als binnen spouwblad.
De gevelopeningen bestaan uit houten kozijnen gevuld met c.a. 45% standaard dubbel glas en 55% HR++ glas. In de gevels is niet tot nauwelijks scheurvorming geconstateerd.

De dakconstructie van de kerkzaal bestaat uit houten gelamineerde liggers en houten balken met houten dakbeschot. Het dak ik aan de interieurzijde voorzien van HWS platen in de kerkzaal.
De lagere dakdelen bestaan uit betonnen vloerdelen waarvan de hoogte van de onderzijde van de dakdelen varieert. De onderzijde van het laagste dak ligt op ca. 2,95 m[1] boven peil en de onderliggende plafonplaten op 2,81 m[1] boven peil.
Er geen gebreken aan de dakconstructie geconstateerd.

2.1.5 Interieurafwerking

Diverse vloerdelen zijn recentelijk vernieuwd met een PVC vloerafwering. De sanitaire met wand en vloertegels zijn eveneens netjes. Er zijn geen noemenswaardige gebreken waargenomen.

De binnenwanden bestaan voor het grootste deel uit schoonmetselwerk betonsteen. Deels is er sauswerk aanwezig. De plafonds zijn deels voorzien van systeemplafonds van ca. 10 jaar oud.

Het sanitair is al eens vernieuwd en in redelijk goede conditie.

2.2 Renovatiescenario's

2.2.1 Scenario 1 instandhouding

Scenario 1 betreft instandhouding van het gebouw waarbij bouwdelen vervangen worden die einde levensduur zijn en de extra voor de hand liggende verbeteringen.

De volgende maatregelen betreffen de bouwkundige schil:

- Overlagen platte daken zonder extra te isoleren
- Partieel boeidelen vernieuwen gevel.

De volgende maatregelen betreffen de installaties:

- Vernieuwen afzuigventilators.
- Partieel traditionele verlichting vervangen door LED
- Kostenraming scenario 1 instandhouding

2.2.2 De kosten voor renovatie op basis van instandhouding zijn als volgt:

Bouwkosten exclusief BTW € 80.004,- dit bedraagt € 115,- per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, excl BTW € 105.605,- dit bedraagt € 152,- per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, incl BTW € 127.782,- dit bedraagt € 183,- per m2 BVO

		De Schepershof instandhouding							
V1	13-6-2025								
	prijspeil juni 2025				kosten per				
			aantal	eenh.	eenheid	totaal			
	1	De Schepershof Emmen, Instandhouden							
	1.1	Renovatie bouwkundige schil	697	m2					*m2 BVO*
	GEVEL	Diverse Multiplex boeidelen vernieuwen a.g.v. delaminderen hout.	1	pst	2560	€ 2.560			
	DAK	Platte daken overlagen (geen extra isolatie)	697	m2	80	€ 55.760			
		Totaal renoveren bouwkundige schil					**€**	**58.320**	€ *84*
	1.2	Installaties							
	W-INST	Vernieuwen afzuigventialtoren dak	5	st	1250	€ 6.250			
	W-INST	Handhaven bestaande HR107 CV-ketels en gasgestookte				€ -			
	E-INST	Partieel de nog aanwezige traditionele verlichting vervangen door L	1	pst	2100	€ 2.100			
		Totaal installaties					**€**	**8.350**	€ *12*
	1.3	Inrichting, excl losse inrichting							
	BINNENINRIC	Geen noemenswaardige herstelwerk of instandhoudingswerk.	1	pm	0	€ -			
		Totaal inrichting, excl losse inrichting					**€**	**-**	€ -
	1.4	Staartkosten aannemer/ installateur							
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	20%				**€**	**13.334**	€ *19*
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten					**€**	**80.004**	€ *115*
		TOTAALKOSTEN							
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 80.004**			
		Post onvoorziene kosten	10	%		€ 8.000			
		Voorbereiding, enginering projectleiding en toezicht	20	%		€ 17.601			
		Totaal exclusief BTW				**€ 105.605**			€ 152
		Totaal BTW	21	%		€ 22.177			
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 127.782**			€ 183

2.2.3 Scenario 2 ENG

Scenario 2 betreft totale renovatie van de bouwkundige schil en de installaties waarbij gestreefd wordt naar het behalen van het niveau ENG. Hierbij wordt de gehele bouwkundige schil aangepast aan de isolatiewaarden van nieuwbouw. De installaties worden vervangen door een gasloze variant en de ventilatie wordt op nieuwbouw niveau gebracht. Op de daken worden PV-panelen aangebracht. Er is geen rekening gehouden met inpassingen.

De volgende maatregelen betreffen de bouwkundige schil:

- Overlagen platte daken en isoleren tot Rc 6,3
- Buitengevels voorzien gevelstucwerk geïsoleerd met isolatiewaarde Rc 4,7
- Vervangen standaard dubbel glas door HR++ glas
- Isoleren bestaande ongeïsoleerde vloeren tot Rc 3,7

De volgende maatregelen betreffen de installaties:

- Moderniseren afzuiging sanitaire groepen
- Mechanische balansventilatie met WTW en CO2 sturing
- Ruimteverwarming door middel van warmtepompinstallatie lucht/water op vloerverwarming
- Vervangen elektrische boiler
- TL- verlichting vervangen door LED
- Vervangen / uitbreiden regelkasten, kabelgoten, energiemonitoring,
- Upgrade sanitaire ruimten
- Toepassen PV-panelen
- Toepassen accu-pakket opslag zonnestroom

De volgende maatregelen betreffen de inrichting:

- Stelpost stuc- en schilderwerk
- Stelpost vervangen vloerafwerking
- Post vervangen systeemplafonds
- Stelpost keuken
- Creëren technische ruimte / voorziening tbv luchtbehandeling en warmtepompen

2.2.4 Kostenraming scenario 2 uitgangspunt ENG

De kosten voor renovatie met uitgangspunt ENG zijn als volgt:

Bouwkosten exclusief BTW € 1.224.932,- dit bedraagt € 1.757,- per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, excl BTW € 1.616.911,- dit bedraagt € 2.320,- per m2 BVO.
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, incl BTW € 1.956.462,- dit bedraagt € 2.807,- per m2 BVO.

De Schepershof te Emmen Renovatie ENG									
V1	13-6-2025								
	prijspeil juni 2025				kosten pe				
			aantal	eenh.	eenheid		totaal		
	1	De Schepershof Emmen, niveau ENG							
	1.1	Verbeteren isolatiewaarde bouwkundige schil	697	m2					*m2 BVO*
	DAK	Platte daken aan bovenzijde tot Rc 6,3 isoleren incl dakafwerking	697	m2	150	€	104.550		
	GEVEL	Diverse Multiplex boeidelen vernieuwen a.g.v. delaminderen hout.	1	pst	2560	€	2.560		
	GEVELS	Buitegevels na-isoleren met isolatiepakket op buitenblad Rc 4,7	501	m2	260	€	130.260		
	KOZIJNEN	Bestaande kozijnen handhaven en st.dub. glas vervangen door HR++	50	m2	160	€	8.000		
	VLOEREN	Isoleren bestaande ongeisoleerde vloeren Rc 3,7	697	m2	43	€	29.971		
	VLOEREN	Invrezen vloerverwarming / aanhelen	697	m2	75	€	52.275		
	VOORZIENING	Voorzieningen t.b.v renoveren daklicht hoge dak	1	pst	12000	€	12.000		
	ASBEST	Stelpost asbestsanering	1	pm	0	€	-		
		Totaal verbeteren isolatiewaarde bouwkundige schil						**€ 339.616**	*€ 487*
	1.2	Installaties							
	SLOOP	Sloop bestaande installaties / diversen aanhelen	697	m2	20	€	13.940		
	W-INST	Moderniseren afzuiging t.b.v. sanitaire groepen	2	gr	5000	€	10.000		
	W-INST	Mechanische balansventilatie met WTW en CO2 sturing	697	m2	175	€	121.975		
	W-INST	Ruimteverwarming en koeling door middel van warmtepompinstallatie	697	m2	225	€	156.825		
	W-INST	Stelpost vervangen electrische boilers tapwater A-label	1	st	650	€	650		
	E-INST	Resterende TL- verlichting vervangen door LED armaturen	1	pst	2100	€	2.100		
	E-INST	Regelkasten, kabelgoten, wandgoten, wandcontactdozen	697	m2	45	€	31.365		
	E-INST	Aanhelen en herstellen brandmeld- en ontruimingssysteem, inbraaksysteen	697	m2	30	€	20.910		
	E-INST	Elektra vernieuwen diversen t.b.v. WP en LBK	1	pst	21500	€	21.500		
	SANITAIR	Upgrade sanitaire installaties inclusief plafond-, wand-, en vloerafwerking	1	pst	40000	€	40.000		
	PV	PV-panelen, 300 stuks,	300	st	360	€	108.000		
	ACCU	Toepassen van een accu-pakket t.b.v. opslag zonnestroom	60	kWh	450	€	27.000		
		Totaal installaties						**€ 554.265**	*€ 795*
	1.3	Inrichting, excl losse inrichting							
	BINNENWANDEN	Post schilderwerk	697	m2	12	€	8.364		
	PLAFONDS	Vervangen systeemplafonds partieel	1	pst	15000	€	15.000		
	VLOEREN	Stelpost vervangen vloerafwerking	697	m2	56	€	39.032		
	PANTRY en BALIE	Vernieuwen keuken inrichting	1	st	12500	€	12.500		
	VOORZIENING	Bouwkundige voorzieningen t.b.v installaties	1	pst	52000	€	52.000		
		Totaal inrichting, excl losse inrichting						**€ 126.896**	*€ 182*
	1.4	Staartkosten aannemer/ installateur							
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	20%					**€ 204.155**	*€ 293*
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten						**€ 1.224.932**	*€ 1.757*
		TOTAALKOSTEN							
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 1.224.932**			
		Post onvoorziene kosten	10	%		€	122.493		
		Voorbereiding, enginering projectleiding en toezicht	20	%		€	269.485		
		Totaal exclusief BTW				**€ 1.616.911**			*€ 2.320*
		Totaal BTW	21	%		€	339.551		
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 1.956.462**			*€ 2.807*



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 12 juni 2025
Auteur(s): Robert Weelink

info@boa-advies.nl
020 - 494 23 63

Bijlage 3 – Schouwrapportage De Wilker

Inventarisatierapport De Wilker

te Emmen

Opdrachtgever
ICS Adviseurs

Datum
27 mei 2025

Referentienummer
2230338 BOA

Auteur
Maurice van Delden

Inhoudsopgave

1. Algemeen 3

1.1 Vraag 3

1.2 Begrippenlijst 4

2. Situatie bouwkundig en installatietechnisch De Wilker 5

2.1 Bouwkundige kenmerken 6

2.1.1 Bouwkundige kenmerken De Wilker 6

2.2 Installatietechnische kenmerken 6

2.2.1 Installatietechnische kenmerken De Wilker 6

2.2.2 Ruimtelijk-functioneel De Wilker 7

2.2.3 Gebouwconstructie De Wilker 7

2.2.4 Interieurafwerking De Wilker 7

2.3 Renovatiescanario's 7

2.3.1 Scenario 1 instandhouding 7

2.3.2 Scenario 2 ENG 10

De inhoud van deze uitgave is eigendom van BOA Advies B.V. te Amsterdam. Enkel de opdrachtgever waarmee BOA Advies B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van BOA Advies B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BOA Advies B.V.



1. Algemeen

1.1 Vraag

Door ICS Adviseurs is aan BOA advies gevraagd een inventarisatie uit te voeren betreffende het gebouw De Wilker aan De Lemzijde 87 en 88 te Emmen.

Op 15 mei 2025 is de inventarisatie uitgevoerd waarbij de volgende werkzaamheden uitgevoerd zijn.

- Inventarisatie van de huidige technische staat.
- Inventarisatie ruimtelijk-functioneel.
- Inventariseren duurzaamheid.

De volgende vraagstelling wordt in deze rapportage beantwoord.

- Is renovatie of verduurzaming mogelijk? Tot welk niveau?
- Tegen welke kosten?

1.2 Begrippenlijst

Begrip	Uitleg
BVO	Bruto vloeroppervlakte [m^2]
BENG	Bijna Energie Neutraal Gebouw
Rc-waarde	Isolatiewaarde van een constructie [m^2K/W]
U-waarde	Warmtedoorgangcoëfficiënt van een constructie [W/m2K]
EP1- waarde (BENG1)	Geeft de berekende energiebehoefte per jaar gebruiksoppervlak per m2 [kWh/m^2]
EP2- waarde (BENG2)	Primair fossiel energieverbruik per jaar gebruiksoppervlak per m2 [kWh/m^2]
EP3- waarde (BENG3)	Percentage hernieuwbare energie van het totaal verbruik [%]
Conditie	Conditie ingeschat op basis van methodiek NEN 2767
Energetische conditie	Energetische conditie ingeschat op basis van RVB BOEI methodiek

2. Situatie bouwkundig en installatietechnisch De Wilker

In onderstaande paragrafen worden de bouw- en installatietechnische kenmerken van het gebouw De Wilker aan de Lemzijde 87 en 88 te Emmen omschreven. Het gebouw is een voormalig schoolgebouw dat circa 12 jaar in gebruik is als wijkcentrum en daarnaast diversen delen aan bedrijven en instellingen verhuurd heeft. Het gebouw is gebouwd in 1972 (BAG) en heeft een vloeroppervlakte van ca 1.170 m2. Daarbij heeft De Lemzijde 87 een bijeenkomstfunctie met 760 m2 vloeroppervlak en De Lemzijde 88 een industriefunctie met 410 m2 vloeroppervlak. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag en heeft een kleine kelder. Het gebouw bestaat uit 8 voormalig klaslokalen, een voormalig speellokaal, een aula met podium en een voormalig docentenruimte. Aan de indeling is weinig veranderd. De voormalig docentenruimte is omgebouwd tot grootkeuken. Er zijn wanden toegevoegd om kinderopvang te scheiden van de overige ruimten.

In augustus 2024 heeft het gebouw een energielabel gekregen. Dit betreft een G-label met EP2-waarde van 415 kWh/m2.



Voorzijde De Wilker


Dakaanzicht De Wilker


Achterzijde met eigen parkeerterrein


Voormalig speelruimte

2.1 Bouwkundige kenmerken

2.1.1 Bouwkundige kenmerken De Wilker

Bouwdeel 1972 De Wilker	Omschrijving element	Conditie	Energetisch	Huidige isolatiewaard	Niveau BENG
Daken					
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking zonder ballast op houten dakbeschot. Isolatiedeken aan interieurzijde	4	4	Aanname Rc 0,86 op basis van bouwjaar	Rc 6,3
Gevels					
Gevels metselwerk	Metselwerk met ca 5 cm spouw	2	4	Aanname Rc 0,43 op basis van bouwjaar	Rc 4,7
Kozijnen en beglazing					
Beglazing metalen kozijnen	Metaal zonder koudebrugonderbreking,enkelglas	4	6	U 6,2 W/m2K	U 1,7
Deuren					
Deuren ongeisoleerd	Ongeisoleerde deuren	4	4	U 3,4 W/m2K	U 1,7
Vloeren					
Betonnen vloeren	Ongeisoleerde betonnen broodjesvloer	2	6	Rc 0,15 m2K/W	Rc 3,7

Het gebouw is algemeen beperkt geïsoleerd. Het bouwdeel bevat voor een groot deel nog de oorspronkelijke bouwelementen zoals metalen kozijnen met enkelglas. De gevels en daken zijn vermoedelijk naderhand niet nageïsoleerd.

De onderhoudsconditie varieert van goed tot matig. Matig scoren de daken en gevelpuien. Het schilderwerk van de gevelpuien is sterk verouderd en de gevelpuien nadere einde levensduur. De dakbedekking vertoont veroudering en dient van nieuwe dakbedekking voorzien te worden.

2.2 Installatietechnische kenmerken

2.2.1 Installatietechnische kenmerken De Wilker

Bouwdeel 1972 De Wilker	Omschrijving element	Conditie	Energetisch
Ruimteverwarming			
CV-ketels radiatoren HT	4 gasgestookte CV-ketels HR107 recent geplaatst	2	3
Tapwater			
Electrische boilers	Close-in boilers	2	3
Ventilatie			
Natuurlijke ventilatie	Ventilatie door te openen ramen	4	4
Koeling			
Koelinstallatie	Niet aanwezig		
Verlichting			
Binnenverlichting	TL-verlichting, plaatselijk LED	3	4
PV-panelen			
PV-panelen	Niet aanwezig		

Energetisch gezien is de installatie matig tot redelijk. Met name de natuurlijke ventilatie en de traditionele TL-verlichting is matig. Redelijk is de verwarming door gasgestookte ketels HR107 en de elektrische boilers.

De onderhoudsconditie van de installaties is goed tot matig. De verlichting is voor een groot deel verouderd en nadert einde levensduur. De CV-ketels daarentegen zijn recentelijk geplaatst.

2.2.2 Ruimtelijk-functioneel De Wilker

De gebouwstructuur van 1972 is nog volledig intact. De indeling beidt ook weinig kansen voor ruimtelijk-functionele aanpassingen. De meeste wanden zijn dragend en door de langgerekte vormen is er weinig ruimte voor herindeling beschikbaar. Aanbouw is mogelijk bij ruimten waar aan twee zijden lichtinval plaatsvindt zoals ter plaatse van het speellokaal en de aula/ bijeenkomstruimte.

Eventueel optoppen van het gebouw is lastig gezien de te verwachten beperkte draagkracht van wanden met dakconstructies van hoofdzakelijk hout.

2.2.3 Gebouwconstructie De Wilker

Het gebouw is opgebouwd uit een broodjesvloer met betonnen liggers en lichtbeton vulblokken. De gehele vloer is op kruipruimte gelegen. Bij controle vanaf twee vloerluiken is geen scheurvorming of betonschade aan de betonliggers en vulblokken waargenomen. De gevels zijn opgebouwd uit gemetselde spouwmuren. De gevelopeningen bestaan uit metalen kozijnen met enkel glas en asbestverdachte paneelvullingen. In de gevels is slechts beperkt scheurvorming geconstateerd waaruit af te leiden is dat er geen sprake is van fundering problemen.

De dakconstructie bestaat uit houten balken en houten dakbeschot. Het dak ik aan de interieurzijde voorzien van isolatiedekens, een zogenaamd koud dak. Aan de interieurzijde is een systeemplafond aangebracht. Steekproefsgewijs is de dakconstructie bekeken en het dak is tijdens de schouw belopen. Daarbij zijn geen duidelijke gebreken aan de dakconstructie geconstateerd.

2.2.4 Interieurafwerking De Wilker

De gangen van het gebouw zijn voorzien van de oorspronkelijke tegelvloeren. De vloeren vertonen geen noemenswaardige gebreken. De vloerafwerking van de overige ruimten is divers van samenstelling en onderhoudsconditie waarbij de volgende vloerafwerking gezien is; tapijt, linoleum, PVC en sportvloer.

De wanden bestaan voor het grootste deel uit schoonmetselwerk en sauswerk. De plafonds zijn voorzien van systeemplafonds van minimaal 15 jaar oud. De systeemplafondplaten vertonen incidenteel vochtvlekken.

Het sanitair is al eens vernieuwd en in redelijk goede conditie.

2.3 Renovatiescenario's

2.3.1 Scenario 1 instandhouding

Scenario 1 betreft instandhouding van het gebouw De Wilker waarbij bouwdelen vervangen worden die einde levensduur zijn of extra verbeteringen noodzakelijk zijn volgens de Erkende Maatregelen Lijst (EML) van de Activiteitenregeling Milieubeheer.

De volgende maatregelen betreffen de bouwkundige schil:

- Overlagen platte daken zonder extra te isoleren
- Naisoleren spouwmuren
- Vervangen stalen kozijnen enkel glas door aluminium kozijnen met HR++ glas
- Schilderwerk dakranden
- Stelpost asbestsanering

De volgende maatregelen betreffen de installaties:

- Moderniseren afzuiging sanitaire groepen
- Stelpost vervangen elektrische boilers
- TL en Halogeenverlichting vervangen door LED
- Upgrade sanitaire ruimten

De bestaande CV-ketels inclusief radiatoren handhaven. De CV-ketels en de CV-leidingen in de kruipruimten zijn recent al vervangen en geïsoleerd. Handhaven van natuurlijke ventilatie.

De volgende maatregelen betreffen de inrichting:

- Deel van de binnendeuren vervangen
- Stelpost stuc- en schilderwerk
- Stelpost vervangen vloerafwerking
- Plaatselijk uitwisselen systeemplafondplaten
- Stelpost pantry's en balie
- Stelpost brandwerende afwerkingen en blusmiddelen

2.3.2 Kostenraming scenario 1 instandhouding

De kosten voor renovatie op basis van instandhouding zijn als volgt:

Bouwkosten exclusief BTW € 1.524.528, dit bedraagt € 1.303 per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, excl BTW € 2.012.377, dit bedraagt € 1.720 per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, incl BTW € 2.434.976, dit bedraagt € 2.081 per m2 BVO

De Wilker Emmen Renovatie instandhouding									
V1	27-5-2025								
	prijspeil mei 2025				kosten per				
			aantal	eenh.	eenheid	totaal			
	1	De Wilker Emmen, niveau ENG							
	1.1	Verbeteren isolatiewaarde bouwkundige schil	1170	m2					*m2 BVO*
	DAK	Platte daken overlagen (geen extra isolatie)	1170	m2	80	€ 93.600			
	GEVELS	Naisoleren gevelspouw 5 - 10 cm isolatiedikte	382	m2	70	€ 26.740			
	KOZIJNEN	Vervangen bestaande kozijnen door aluminium kozijnen met HR++ beglazing	800	m2	850	€ 680.000			
	DAKRANDEN	Schilderwerk dakranden	250	m2	35	€ 8.750			
	ASBEST	Stelpost asbestsanering	1	pst	100000	€ 100.000			
		Totaal verbeteren bouwkundige schil					**€**	**909.090**	€ *777*
	1.2	Installaties							
	W-INST	Moderniseren afzuiging t.b.v. sanitaire groepen	4	gr	5000	€ 20.000			
	W-INST	1.303				€ -			
	W-INST	Handhaven bestaande HR107 CV-ketels en radiatoren				€ -			
	W-INST	Stelpost vervangen electrische boilers tapwater	1	pst	12500	€ 12.500			
	E-INST	TL en halogeenverlichting vervangen door LED armaturen	1170	m2	30	€ 35.100			
	E-INST	Aanhelen en herstellen brandmeld- en ontruimingssysteem, inbraaksysteem	1170	m2	15	€ 17.550			
	SANITAIR	Upgrade sanitaire installaties inclusief plafond-, wand-, en vloerafwerking	1	pst	40000	€ 40.000			
	PV/ ACCU	Geen toepassing van PV en accu-pakket t.b.v. opslag zonnestroom							
		Totaal installaties					**€**	**125.150**	€ *107*
	1.3	Inrichting, excl losse inrichting							
	BINNENPUIEN	Stelpost deuren 50% hergebruik en 50% nieuw	1170	m2	15	€ 17.550			
	BINNENWANDEN	Stelpost stuc- en schilderwerk	1170	m2	35	€ 40.950			
	VLOEREN	Stelpost vervangen vloerafwerking	1170	m2	50	€ 58.500			
	PLAFONDS	Plaatselijk uitwisselen platen systeemplafonds	1170	m2	10	€ 11.700			
	PANTRY en BALIE	Stelpost zes pantry's en een balie incl aansluitingen	7	st	12500	€ 87.500			
	BLUS	Stelpost brandwerende afwerkingen en blusmiddelen	1	pst	20000	€ 20.000			
		Totaal inrichting, excl losse inrichting					**€**	**236.200**	€ *202*
	1.4	Staartkosten aannemer/ installateur							
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	20%				**€**	**254.088**	€ *217*
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten					**€**	**1.524.528**	€ *1.303*
		TOTAALKOSTEN							
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 1.524.528**			
		Post onvoorziene kosten	10	%		€ 152.453			
		Voorbereiding, enginering projectleiding en toezicht	20	%		€ 335.396			
		Totaal exclusief BTW				**€ 2.012.377**			€ 1.720
		Totaal BTW	21	%		€ 422.599			
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 2.434.976**			€ 2.081

2.3.3 Scenario 2 ENG

Scenario 2 betreft totale renovatie van de bouwkundige schil en de installaties waarbij gestreefd wordt naar het behalen van het niveau ENG voor het gebouw De Wilker. Hierbij wordt de gehele bouwkundige schil aangepast aan de isolatiewaarden van nieuwbouw. De installaties worden vervangen door een gasloze variant en de ventilatie wordt op nieuwbouw niveau gebracht. Op de daken worden PV-panelen aangebracht hetzij beperkt door de te verwachten beperking in de maximale dakbelasting. Dit kan de beperkende factor zijn voor het daadwerkelijk behalen van niveau ENG.

De volgende maatregelen betreffen de bouwkundige schil:

- Overlagen platte daken en isoleren tot Rc 6,3
- Buitengevels voorzien van nieuw buitenblad met isolatiewaarde Rc 4,7
- Vervangen stalen kozijnen enkel glas door aluminium kozijnen met HR++ glas
- Isoleren bestaande ongeïsoleerde vloeren tot Rc 3,7
- Stelpost asbestsanering

De volgende maatregelen betreffen de installaties:

- Moderniseren afzuiging sanitaire groepen
- Mechanische balansventilatie met WTW en CO2 sturing
- Ruimteverwarming door middel van warmtepompinstallatie lucht/lucht
- Vervangen elektrische boilers
- TL en Halogeenverlichting vervangen door LED
- Vervangen / uitbreiden regelkasten, kabelgoten, energiemonitoring,
- Upgrade sanitaire ruimten
- Toepassen PV-panelen
- Toepassen accu-pakket opslag zonnestroom

De bestaande CV-ketels inclusief radiatoren handhaven. De CV-ketels en de CV-leidingen in de kruipruimten zijn recent al vervangen en geïsoleerd. Handhaven van natuurlijke ventilatie.

De volgende maatregelen betreffen de inrichting:

- Deel van de binnendeuren vervangen
- Stelpost stuc- en schilderwerk
- Stelpost vervangen vloerafwerking
- Vervangen systeemplafonds
- Stelpost pantry's en balie
- Creeren technische ruimte tbv luchtbehandeling en warmtepompen
- Stelpost brandwerende afwerkingen en blusmiddelen

2.3.4 Kostenraming scenario 2 uitgangspunt ENG

De kosten voor renovatie met uitgangspunt ENG zijn als volgt:

Bouwkosten exclusief BTW € 2.755.900, dit bedraagt € 2.373 per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, excl BTW € 3.664.188, dit bedraagt € 3.132 per m2 BVO
Totaalkosten inclusief bijkomende kosten en onvoorzien, incl BTW € 4.433.667, dit bedraagt € 3.789 per m2 BVO

		De Wilker Emmen Renovatie ENG						
V1	27-5-2025							
	prijspeil mei 2025				kosten per			
			aantal	eenh.	eenheid	totaal		
	1	De Wilker Emmen, niveau ENG						
	1.1	Verbeteren isolatiewaarde bouwkundige schil	1170	m2				*m2 BVO*
	DAK	Platte daken aan bovenzijde tot Rc 6,3 isoleren incl dakafwerking	1170	m2	150	€ 175.500		
	GEVELS	Sloop bestaand buitenblad en opnieuw metselen incl isolatiepakket Rc 4,7	382	m2	275	€ 105.050		
	KOZIJNEN	Vervangen bestaande kozijnen door aluminium kozijnen met HR+++ beglazing	800	m2	875	€ 700.000		
	VLOEREN	Isoleren bestaande ongeisoleerde vloeren Rc 3,7	1170	m2	110	€ 128.700		
	ASBEST	Stelpost asbestsanering	1	pst	100000	€ 100.000		
		Totaal verbeteren isolatiewaarde bouwkundige schil					**€ 1.209.250**	*€ 1.034*
	1.2	Installaties						
	SLOOP	Sloop bestaande installaties	1170	m2	10	€ 11.700		
	W-INST	Moderniseren afzuiging t.b.v. sanitaire groepen	4	gr	5000	€ 20.000		
	W-INST	Mechanische balansventilatie met WTW en CO2 sturing	1170	m2	175	€ 204.750		
	W-INST	Ruimteverwarming en koeling door middel van warmtepompinstallatie lucht/lucht	1170	m2	225	€ 263.250		
	W-INST	Stelpost vervangen electrische boilers tapwater	1	pst	12500	€ 12.500		
	E-INST	TL en halogeenverlichting vervangen door LED armaturen	1170	m2	30	€ 35.100		
	E-INST	Regelkasten, kabelgoten, wandgoten, wandcontactdozen en energiemonitoringsysteem	1170	m2	65	€ 76.050		
	E-INST	Aanhelen en herstellen brandmeld- en ontruimingssysteem, inbraaksysteem	1170	m2	30	€ 35.100		
	SANITAIR	Upgrade sanitaire installaties inclusief plafond-, wand-, en vloerafwerking	1	pst	40000	€ 40.000		
	PV	PV-panelen, 100 stuks, beperkt aantal door vermoedelijk beperkte dakbelasting	100	st	480	€ 48.000		
	ACCU	Toepassen van een accu-pakket t.b.v. opslag zonnestroom	60	kWh	450	€ 27.000		
		Totaal installaties					**€ 773.450**	*€ 661*
	1.3	Inrichting, excl losse inrichting						
	BINNENPUIEN	Stelpost deuren 50% hergebruik en 50% nieuw	1170	m2	15	€ 17.550		
	BINNENWANDEN	Stelpost stuc- en schilderwerk	1170	m2	35	€ 40.950		
	PLAFONDS	Vervangen systeemplafonds	1170	m2	65	€ 76.050		
	VLOEREN	Stelpost vervangen vloerafwerking	1170	m2	50	€ 58.500		
	PANTRY en BALIE	Stelpost zes pantry's en een balie incl aansluitingen	7	st	12500	€ 87.500		
	TR	Creeren technische ruimte en doorvoeren LBK en warmtepompen	1	pst	25000	€ 25.000		
	BLUS	Stelpost brandwerende afwerkingen en blusmiddelen	1	pst	25000	€ 25.000		
		Totaal inrichting, excl losse inrichting					**€ 330.550**	*€ 283*
	1.4	Staartkosten aannemer/ installateur						
		Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	20%				**€ 462.650**	*€ 395*
		TOTAAL exclusief BTW en bijkomende kosten					**€ 2.775.900**	*€ 2.373*
		TOTAALKOSTEN						
		Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 2.775.900**		
		Post onvoorziene kosten	10	%		€ 277.590		
		Voorbereiding, enginering projectleiding en toezicht	20	%		€ 610.698		
		Totaal exclusief BTW				**€ 3.664.188**		*€ 3.132*
		Totaal BTW	21	%		€ 769.479		
		Totaal inclusief BTW en bijkomende kosten				**€ 4.433.667**		*€ 3.789*



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 27 mei 2025
Auteur(s): Maurice van Delden

info@boa-advies.nl
020 - 494 23 63

Bijlage 4 – Exploitatie MFC Emmerhout

Indicatieve exploitatie MFC Emmerhout

11-7-2025

Bedragen zijn inclusief bijkomende kosten en btw

MFC Emmerhout

	Capaciteit:		*4697 m² bvo*
	Investering nieuwbouw:	€	*16.676.000*
	Kapitaallasten	**€**	**-517.575**
1	Afschrijving & rentelasten nieuwbouw (annuïteit van 40 jaar)	€	-517.575
	Huisvestingslasten	**€**	**-380.495**
2	Groot onderhoud	€	-159.714
3	Klein onderhoud	€	-23.487
4	Schoonmaak	€	-117.437
5	Elektra	€	-46.975
6	Gas	€	-
7	Water	€	-4.697
8	Zakelijke lasten/OZB		*Bij gemeente*
9	Afval	€	-4.697
10	Overige lasten (heffingen, beveiliging, bmi, etc)	€	-23.487
	Niet gebouw gebonden	**€**	**-**
11	Buiten scope	€	-
	Huurinkomsten	**€**	**571.317**
12	Inschatting opbrengsten incidentele verhuur	€	19.320
13	Structurele verhuur DCO (kostprijsdekkend)	*Directe subsidierelatie huurlast*	
14	Structurele verhuur Humanitas (indicatie)	€	*10.000*
15	Structurele verhuur AtHomeFirst (kostprijsdekkend)	€	8.687
16	Structurele verhuur repair café (maatschappelijk)	€	8.000
17	Structurele verhuur 't Hunebedje (kostprijsdekkend)	€	47.509
18	Structurele verhuur leger des Heils (kostprijsdekkend)	€	217.182
19	Structurele verhuur Sedna kledingwinkel (kostprijsdekkend)	€	16.289
20	Structurele verhuur Voedselbank (kostprijsdekkend)	€	244.330
	Exploitatieresultaat MFC Emmerhout	**€**	**-326.752**

Bijlage 5 – Definitie bruto/nuttig verhouding

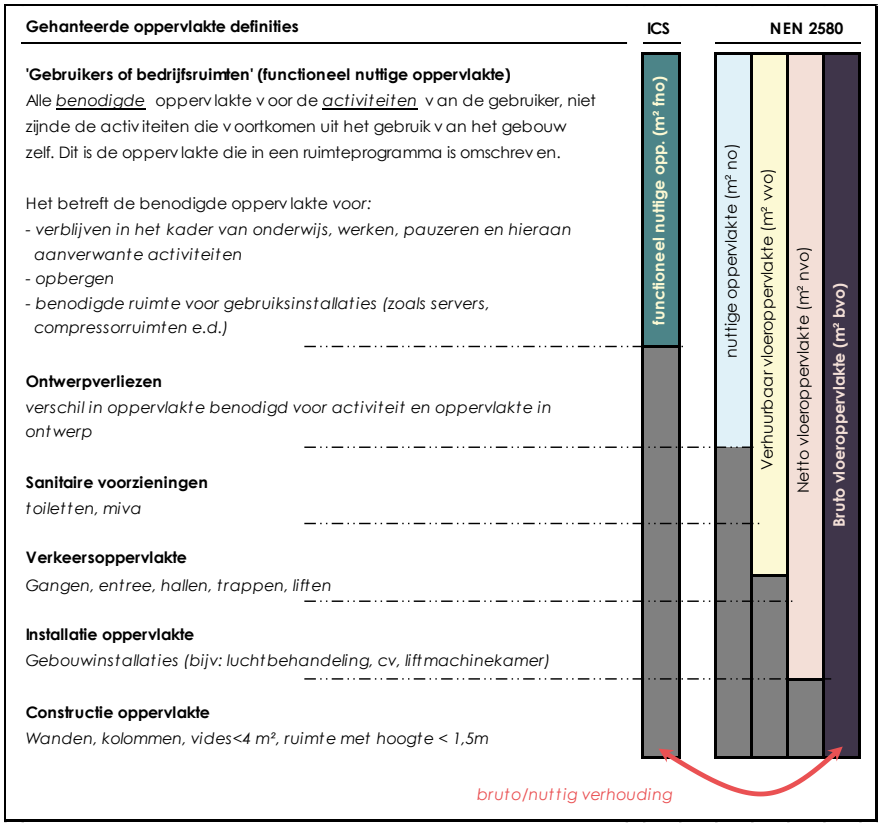
In dit haalbaarheidsonderzoek worden de termen bruto vloeroppervlak (m² bvo) en functioneel nuttige oppervlakte (m² fno) gehanteerd. Voor de definitie van de bruto vloeroppervlakte wordt verwezen naar de NEN 2580.

Bruto vloeroppervlakte (m² bvo)
"De bruto-vloeroppervlakte […] is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die [alle tot het gebouw behorende] […] ruimten omhullen."

De bruto vloeroppervlakte omvat dus alle daadwerkelijk gerealiseerde oppervlakte, inclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door constructies, verkeersruimte, technische ruimten, sanitair e.d. Deze oppervlakte is van belang in het kader van de financiering, maar doet nog geen uitspraak over de effectiviteit van de te benutten ruimten. Om die reden wordt ook de term functioneel nuttige oppervlakte gebruikt. De functioneel nuttig oppervlakte is niet gedefinieerd in de NEN 2580. Om verschil in interpretatie te voorkomen, is hiernaast weergegeven hoe de definitie in dit project is gehanteerd.

De bruto/nuttig verhouding definieert de verhouding tussen het functioneel nuttige oppervlakte (m² fno) en de bruto vloeroppervlakte (m² bvo). Het streven is er op gericht om binnen de kaderstellende bruto vloeroppervlakte zoveel mogelijk nuttige ruimte te genereren. Het functioneel nuttig oppervlak (m² fno) uit het ruimteprogramma moet minimaal worden gerealiseerd. De taakstellende bruto/nuttig-verhouding definieert de bovengrens. De opgave is om:

- een compact gebouw met zo kort mogelijke looplijnen te creëren;
- effectieve ruimte (m² fno) niet op te laten gaan in niet nuttig te gebruiken ruimte zoals verkeersruimte;
- zoveel mogelijk ruimte (effectief en/of visueel) aan de functioneel nuttige oppervlakte toe te voegen.



ICS
ADVISEURS



De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 9 september 2025
Auteur(s): Timon Bulten
Britt Mekers
Gereviewd door:

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27