

Wijkcentrum Rietlanden

Haalbaarheidsonderzoek

Opdrachtgever
Gemeente Emmen

Referentienummer
2230388/20250430vm001

Datum
9 september 2025

Auteurs
Timon Bulten
Britt Mekers

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vraag	3
1.3 Werkwijze	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Gebruikers en activiteiten	5
2.1 Visie en doelstelling	5
2.2 Gebruikers	5
2.3 Doelgroepen	6
2.4 Activiteiten	7
3. Ruimtelijke haalbaarheid	9
3.1 Ruimtelijk concept	9
3.2 Ruimteprogramma	11
3.3 Locatie	12
4. Eigendom en beheer	13
4.1 Eigendom	13
4.2 Beheer	13
5. Financiële haalbaarheid	14
5.1 Investeringskosten	14
5.2 Kapitaallasten	14
5.3 Exploitatie	15
5.3.1 Concept exploitatiebegroting	15
5.3.2 Benchmark	16
6. Vervolg	18
Bijlage 1 – Ruimteprogramma	19
Bijlage 2 – Exploitatie MFC Rietlanden	20
Bijlage 3 – Definitie bruto/nuttig verhouding	21

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.

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. Voorliggende rapportage betreft het haalbaarheidsonderzoek naar een wijkcentrum in de wijk **Rietlanden**.

In tegenstelling tot de wijk Emmerhout, heeft Rietlanden 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.

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 voor een wijkcentrum in Emmerhout en Rietlanden 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;
- 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 wordt samen met de gemeente en betrokken organisaties. De onderzoeken van beide wijken lopen parallel aan elkaar op.

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 wordt gemaakt. Hiervoor zijn verkennende gesprekken gevoerd gevolgd met verdiepende interviews per partij. Hierdoor is een goed beeld verkregen van welke partijen voornemens zijn om gebruik te willen maken van het wijkcentrum (intentie) en op welke wijze (structureel, incidenteel) deze partijen gebruik willen maken van het wijkcentrum.

Vervolgens is een werksessie georganiseerd waar alle betrokken organisaties zijn uitgenodigd. Tijdens deze sessie zijn de potentiële gebruikers met elkaar verbonden en is met elkaar 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 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 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 kijken 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 wordt 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 worden beschreven.

Hoofdstuk 5 beschrijft de eigendomsstructuur en het beheer van het wijkcentrum.

Hoofdstuk 4 behandelt de financiële haalbaarheid van het wijkcentrum. Eerst worden de investeringskosten en de bijbehorende uitgangspunten besproken. Daarna wordt ingegaan op de kapitaallasten die voortvloeien uit deze investeringen.

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

Het beoogde wijkcentrum van Rietlanden moet het kloppend hart van de wijk worden. Een eigentijdse en levendige plek waar ontmoeting centraal staat en waar bewoners, van jong tot oud, laagdrempelig met elkaar in contact kunnen komen. Het biedt dan ook ruimte voor spontane acties, zoals het even binnen kunnen lopen voor een kopje koffie of thee.

Het wijkcentrum moet voor bewoners, maar ook door bewoners zijn; het wijkcentrum mag leiden tot een sterke betrokkenheid van en verbondenheid door bewoners. Het wijkcentrum zal functioneren als een verbindende factor in de wijk, oftewel het 'cement' dat de gemeenschap bijeenhoudt. Het moet een dynamische en moderne ontmoetingsplek zijn, waar iedereen, ongeacht leeftijd of achtergrond, zich welkom voelt en waarden en normen geborgen worden. Dat betekent dat het wijkcentrum ruimte biedt aan organisaties en initiatieven die bijdragen aan het welzijn van de bewoners. Hierbij wordt gedacht aan het faciliteren van ruimtes die multifunctioneel ingezet kunnen worden voor een breed scala aan activiteiten. Van vergaderingen en privégesprekken tot bijeenkomsten en een eetgelegenheid waar voor een klein budget gegeten kan worden. Ook voor ondernemers en initiatieven vanuit de wijk wordt ruimte geboden hun ideeën te realiseren.

Daarnaast is het gebouw zelf bijna energieneutraal, dat bijdraagt aan de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het centrum. Er wordt gestreefd naar een duidelijke structuur en organisatie, zodat iedereen weet waar ze aan toe zijn. De beheerder(s) van het centrum zullen aanspreekbaar zijn voor inwoners.

Een belangrijk doel is om een plek te creëren die voor alle inwoners gewenst en betekenisvol is en waar zij activiteiten kunnen ondernemen die aansluiten bij hun behoeften. Zo kunnen verbindingen worden gelegd tussen verschillende generaties en bevolkingsgroepen en blijft er zicht op elkaar.

2.2 Gebruikers

Wijkvereniging Rietlanden

De wijkvereniging Rietlanden is een actieve organisatie die zich inzet voor de belangen van de bewoners van de wijk Rietlanden. Zij organiseren vele activiteiten en evenementen die gericht zijn op het bevorderen van sociale connecties en het verbeteren van de leefomgeving in de wijk. De vereniging fungeert als de stem van de bewoners, brengt mensen samen en speelt een grote rol in het stimuleren van buurtinitiatieven.

Sedna

Sedna is een welzijnsorganisatie die zich richt op het ondersteunen van kwetsbare groepen in de samenleving. Zij bieden hulp bij financiële vraagstukken, opvoeding, zorg en fungeert eveneens als loket naar andere zorgaanbieders en hulpverleners. Sedna speelt een belangrijke rol in het bevorderen van sociale inclusie en biedt laagdrempelige hulp aan iedereen die dat nodig heeft.

Facet Emmen

Facet is een brede welzijnsorganisatie die zich inzet voor het verbeteren van de leefkwaliteit in de gemeente Emmen. Ze organiseren kunst- en cultuuractiviteiten, bieden ondersteuning op het gebied van onderwijs en gezondheid en welzijn en stimuleren sociale participatie van inwoners. Ze werken ook nauw samen met andere organisaties en spelen een verbindende rol in de wijk door bewoners van alle leeftijden te activeren en betrokken te houden bij hun leefomgeving.

Humanitas

Humanitas is een vrijwilligersorganisatie die zich inzet voor mensen die tijdelijk een steuntje in de rug nodig hebben. Ze bieden onder andere buddyprojecten, hulp bij opvoeding en ondersteuning aan eenzame ouderen. Hun activiteiten zijn gericht op het versterken van de zelfredzaamheid en het creëren van sociale verbindingen. Humanitas heeft een grote betrokkenheid bij de lokale gemeenschap en biedt persoonlijke begeleiding aan mensen in nood.

Domesta

Domesta is een woningcorporatie die betaalbare en duurzame huisvesting aanbiedt aan de inwoners van Emmen. Naast het verhuren en beheren van woningen, zet Domesta zich in voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk(en). Ze werken samen met bewoners en lokale partners om de woonomgeving veilig, schoon en prettig te houden. Daarnaast ondersteunt Domesta bewonersinitiatieven en speelt een belangrijke rol in het creëren van een stabiele en betrokken gemeenschap.

(Buurtsportcoaches) Gemeente Emmen

De buurtsportcoaches van de gemeente Emmen zijn professionals die sport en bewegen inzetten om de gezondheid en sociale samenhang in de wijk te bevorderen. Ze organiseren laagdrempelige sport- en spelactiviteiten voor alle leeftijden en werken samen met scholen, sportverenigingen en welzijnsorganisaties. Het wijkcentrum zal als uitvalsbasis dienen voor hun activiteiten en eigen werkplek tussen activiteiten door. Ook de gemeente kan het wijkcentrum gebruiken voor werkplekken/aanlandplekken voor medewerkers ten behoeve van gebiedsgericht werken/overleggen.

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, maar nemen daarnaast ook deel aan inloopspreekuren.

- Wijkagent van de politie
- Buurtsportcoaches

Sociale ondernemingen / zzp'ers

Het centrum biedt ruimte voor startende of kleine bedrijven, met name sociale ondernemingen, die een positieve impact hebben op de lokale gemeenschap. Hier staan lokale bedrijven in direct contact met de buurtbewoners en kunnen inspelen op specifieke behoeftes van de wijk. Het wijkcentrum biedt hen een laagdrempelige en toegankelijke locatie om hun activiteiten op te starten of uit te breiden.

2.3 Doelgroepen

Het wijkcentrum zal een plek zijn voor **alle inwoners** van de wijk Rietlanden en sluit geen doelgroepen uit. Rietlanden heeft een gevarieerde samenstelling met een mix van verschillende bevolkingsgroepen, leeftijden en achtergronden. Het streven is dan ook om een zo divers mogelijk publiek te bereiken om iedereen een plek te kunnen bieden.

Het centrum moet een plek zijn voor zowel georganiseerde als spontane activiteiten en biedt ruimte aan uiteenlopende groepen en organisaties uit de wijk. De organisaties die actief zijn binnen Rietlanden (zoals benoemd in 2.2) zullen vooral hun activiteiten hier houden. Ook deze activiteiten zijn gericht op verschillende leeftijdscategorieën en sociaalmaatschappelijke kenmerken.

Doelgroep op leeftijden:

- Jongeren en tieners (12 tot ±20 jaar), een veilige plek om elkaar te ontmoeten en activiteiten te volgen. Een groep jongeren is nu vooral te vinden bij de Rietplas. Vooralsnog is onbekend óf en wat zij zouden zoeken in een wijkcentrum ten opzichte van de Rietplas.
- Werkende mensen (20 tot ±55 jaar), al dan niet met kinderen, vaak in drukke tweeverdienende gezinnen.
- 55+'ers, sommige werkend, sommige richting pensioen. Meer tijd om nieuwe hobby's te ontdekken.
- Senioren, al dan niet met zorgvraag (zoals dementie of fysieke beperkingen). Cruciaal om sociaal actief te blijven.

Doelgroep op sociaalmaatschappelijke achtergrond:

- Mensen met een migratieachtergrond;
- Mensen met een smalle beurs;
- Mensen met een zorgindicatie, beperking of kwetsbare groepen.

Daarnaast is het centrum ook op de 'onbekende en verborgen' doelgroepen gericht. Veel buurtbewoners zijn buiten het zicht van bestaande structuren en voorzieningen, doordat de wijk nog geen dergelijk centrum heeft. Het is dus echt van belang dat de wijkcentrum zal functioneren als zichtbare en toegankelijke plek, waar iedereen binnen kan lopen zonder drempelvrees. Activiteiten zullen ook gericht dienen te worden naar deze doelgroep.

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.

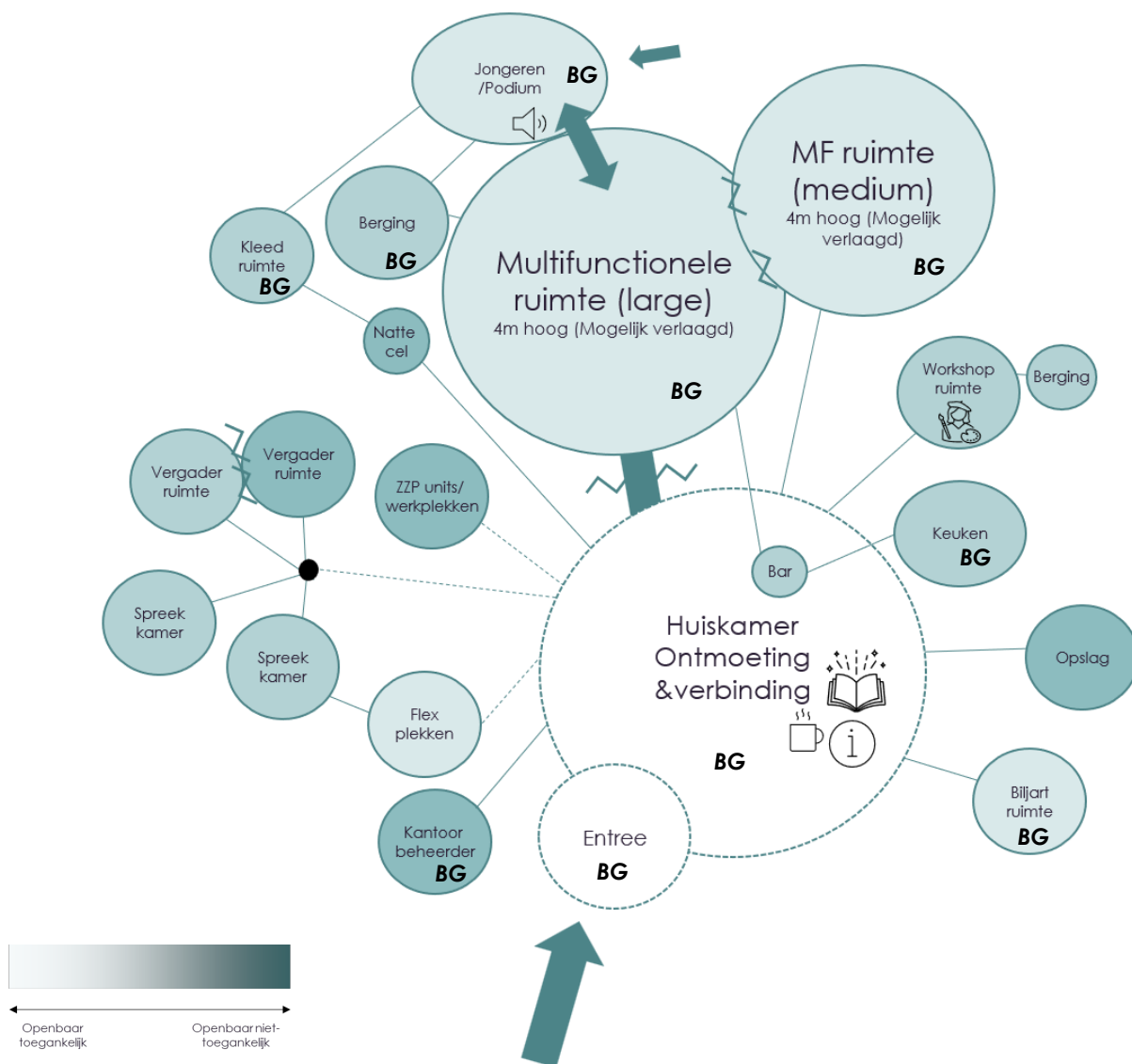
Activiteit	Organisatie(s)	Benodigd type ruimte
Gezellige middagen voor ouderen	Wijkvereniging/Zonnebloem	Bijeenkomstruimte
Bingo	Wijkvereniging/Zonnebloem	Bijeenkomstruimte
Muziek middagen	Wijkvereniging/Zonnebloem	Bijeenkomstruimte
Vergaderingen	Meerde gebruikers	Vergaderruimte
Sessies voor inwoners: diversiteit-verduurzaming – ketenpartners	Wijkvereniging	Spreekkamer/bijeenkomstruimte
Spreekuur Zoete inval	Sedna, Wijkvereniging, Wijkagent	Spreekkamer/vergaderruimte
Buurtonderzoek	Sedna	
Sport & bewegen o.a. fittest wandelgroep	Buurtsportcoaches	Startpunt/sportlokaal
Naschoolse activiteiten jeugd - sport - cultuur	Buurtsportcoaches	Startpunt/theater/sportlokaal
Uitleen tuingereedschappen	Domesta	Uitgiftepunt + berging
Bibliotheek servicepunt - informatiepunt digitale overheid - voorleesurtjes - digitaal spreekuur - creatieve workshops - praatcafé - lezingen	Facet	Uitgiftepunt + berging

- diverse overige activiteiten		
Dansavonden	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte
Koffie drinken + samen eten	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte (Huiskamer) + keuken + bar
Biljarten	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte (eventueel in huiskamer)
Bridgen	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte (eventueel in huiskamer)
Handwerken	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte (eventueel in huiskamer) of workshopruimte
Bloemschikken	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte/ workshopruimte
Kleine feestjes vieren	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte
Jongerencentrum	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte/jongerenplek
Cultuuractiviteiten jeugd, bijvoorbeeld knutselen en toneel	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte + Toneel + workshopruimte
Huiswerkbegeleiding	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte/overlegkamer
Sport en spel voor senioren	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte/sportzaal
Wijkwinkel/infopunt	Nader te bepalen	Winkelruimte + balie
Contact met politie	Nader te bepalen	Spreekkamer
Feesten en partijen	Nader te bepalen	Grote bijeenkomst ruimte
Activiteiten voor lotgenoten : Trainingen, rouw & verlies, mijn positieve gezondheid, thema avonden	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte/trainingsruimte
Jeugdsoos/jongerenwerkkamer	Nader te bepalen	
Toneel/dansuitvoeringen	Nader te bepalen	Toneel + Theater/bijeenkomst ruimte
Zorg (fysio, huisarts, bloedprikken)	Nader te bepalen	Behandelruimtes + spreekruimtes
Bijeenkomsten instanties	Nader te bepalen	Bijeenkomst ruimte
Musicals groepen 8 van de scholen, schoolvoorstellingen	Nader te bepalen	Toneel + Theater/bijeenkomst ruimte

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 ruimtelijk stimuleren

Het hart van het wijkcentrum is gericht op ontmoeting en verbinding. De entree ruimte stimuleert sociale interactie en biedt tegelijkertijd een warm welkom aan alle bezoekers van het wijkcentrum met informatiepunt/wijkwinkel. Alle genoemde functies zijn gesitueerd op de begane grond, met het oog op toegankelijkheid en laagdrempelig gebruik. Vanuit hier beweeg je je naar de andere ruimten waardoor looplijnen elkaar automatisch kruisen. Centraal staat de huiskamer die grenst aan de entree en fungeert als een laagdrempelige plek waar wijkbewoners elkaar spontaan kunnen treffen. Deze ruimte is ontworpen om een huiselijke sfeer te creëren grenzend aan een boekenruimte, keuken en bar. Hier kunnen bezoekers terecht voor een kopje koffie, informele gesprekken, een gezamenlijke maaltijd, of om even te ontspannen. De keuken kan ook worden ingezet voor het gezamenlijke koken/eten voor bewoners met een kleine beurs.

Groepsruimtes multifunctioneel inzetbaar

Voor activiteiten die in kleine of grote groepen worden gehouden, zoals workshops, cursussen en informatiebijeenkomsten, zijn er diverse groepsruimtes beschikbaar grenzend aan het hart. Zo is er een workshopruimte die flexibel ingezet kan worden voor verschillende cursussen als bloemschikken of knutselen. Daarnaast zijn er verschillende spreek- en vergaderruimtes, geschikt voor vergaderingen, maar ook voor intieme bijeenkomsten als privégesprekken of coaching.

Ook grenzend aan het hart bevinden zich twee multifunctionele ruimtes die aan elkaar geschakeld kunnen worden. Deze ruimtes moeten eenvoudig gekoppeld kunnen worden met de huiskamer. Het faciliteert daarmee diversiteit aan activiteiten geschikt voor verschillende groepsgroottes. De grootste multifunctionele ruimte, met hoog plafond, kan ook gekoppeld worden met een podium. Het is daarom geschikt voor lezingen of culturele evenementen zoals toneelvoorstellingen of zanggroepen. Het podium zelf kan ook worden ingezet voor muziekles.

Zakelijk

Vanaf het centrale hart van het centrum is een zone bereikbaar voor werken en vergaderen. Open flexplekken zijn beschikbaar om in rust te kunnen werken, door bijvoorbeeld buurtsportcoaches tussen afspraken door. Naast de flexplekken zijn er ook een aantal gesloten werkplekken/units beschikbaar waar ZZP'ers in kunnen werken en is een kantoorruimte voor de beheerder. De werkplekken zijn gekoppeld aan vergader- en spreekruimtes. Hier kunnen ook gesprekken worden gehouden evenals één-op-één gesprekken of vergaderingen.

Specials

Het wijkcentrum biedt daarnaast enkele speciaal ingerichte ruimtes voor specifieke doelgroepen of organisaties:

- **Jongeren:** de jongerenplek is opgenomen in het muzieklokaal/podium. Hier hebben jongeren de ruimte om te kunnen 'hangen' en elkaar te ontmoeten. De ruimte heeft echt een eigen imago met eigen identiteit, wat iets meer afstand heeft tot andere zones in het centrum met optioneel een eigen ingang. Jongeren kunnen ook van andere ruimten in het centrum gebruik maken. De jongerensoos kan ook een plek zijn om na de activiteiten nog even wat langer te blijven hangen. De behoefte en de exacte invulling van de ruimte zal samen met de jongeren nader bepaald te worden.
- **Workshopruimte:** aan de ontmoetingsruimte is een workshopruimte gesitueerd voor natte of ruwe activiteiten, zoals schilderen en bloemschikken.
- **Bibliotheek servicepunt:** voor de inrichting van het servicepunt is er ruimte nodig voor de opslag van de boeken en een uitgiftepunt waar bewoners hun geleende boeken kunnen ophalen of terugbrengen. Het servicepunt is gesitueerd in de buurt van de entree binnen de huiskamer. De huiskamer biedt ook direct een leesplek aan.
- **Zorg:** mogelijk biedt het centrum ook ruimte voor de huisarts, fysio of kinderopvang. Dit kan nader worden uitgewerkt mocht er interesse zijn bij de desbetreffende partijen.

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 een onderscheid gemaakt tussen algemene ruimtes, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een wijkcentrum, en specifieke ruimtes die toegewezen (kunnen) worden aan één organisatie of die nodig zijn voor heel specifieke activiteiten. In sommige gevallen moet nader worden bepaald of en hoe deze ruimtes worden opgenomen in het uiteindelijke ontwerp van het wijkcentrum. Dit is afhankelijk van factoren zoals de financiering van deze ruimtes (investering), het gebruik ervan (exploitatie) en de daadwerkelijke behoefte aan deze faciliteiten.

Algemene ruimtes	# pers	# ruimtes	m ² fno
Entree en ontvangst			70 m ²
Huiskamer	30	1	45 m ²
Keuken + bar			82 m ²
Multifunctionele ruimtes (geschakeld)	60	1	120 m ²
Vergaderen		4	68 m ²
Toiletten			Tarra
MiVa-toilet			Tarra
Serverruimte		1	5 m ²
Patchkasten			Tarra
Werkkasten		1	4 m ²
Totaal			394 m² fno

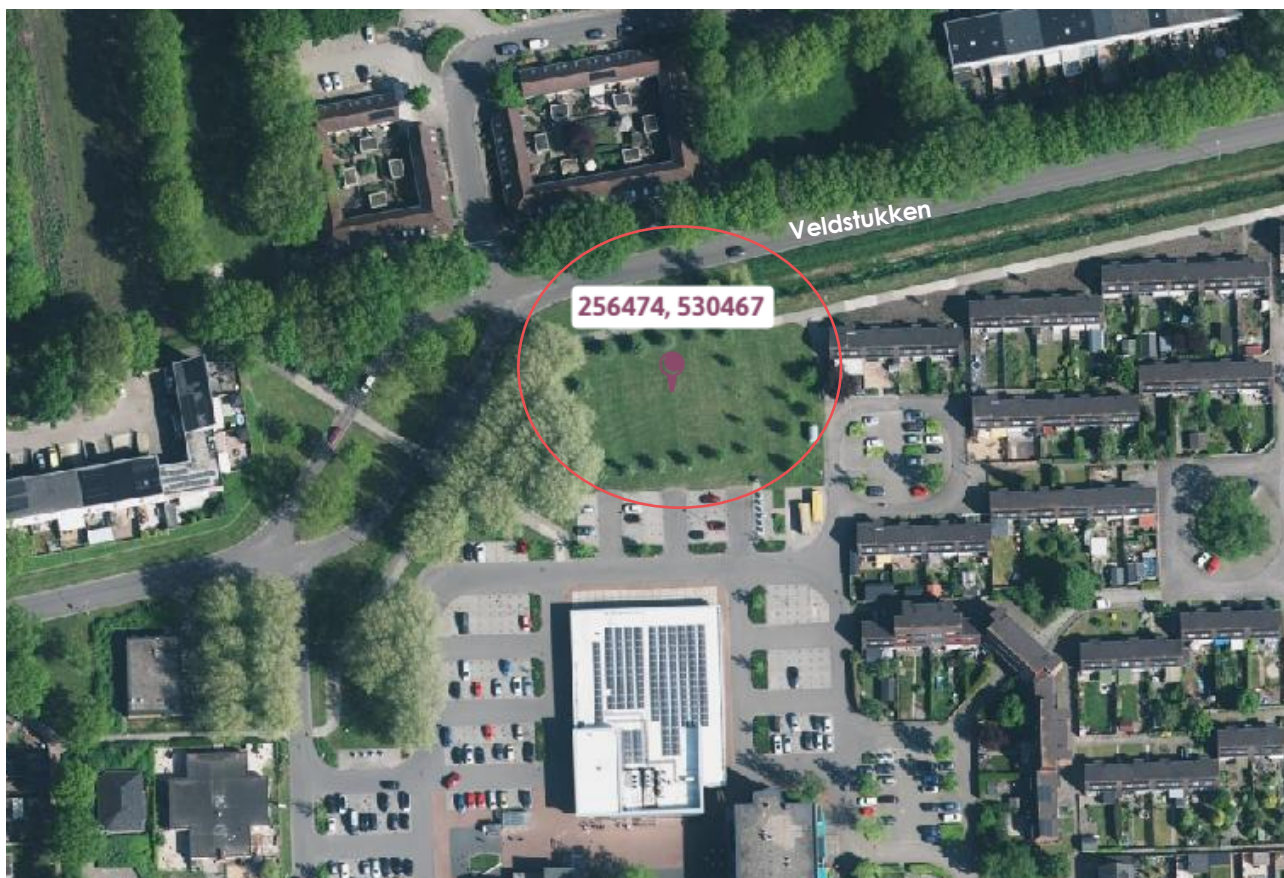
Specifieke ruimtes	# pers	# ruimtes	m ² fno
Podium		1	175 m ²
Werken	12	n.t.b.	150 m ²
Biljart		1	50 m ²
Workshopruimte/ Atelier inclusief berging		1	98 m ²
Berging tuingereedschap		1	20 m ²
Jongerenplek/jeugdsoos		1	40 m ²
Toiletten (aanvullend)			Tarra
MiVa-toilet (aanvullend)			Tarra
Totaal			533 m² fno

In bijlage 1 is een uitgebreide ruimtestaat opgenomen, waarbij ook de subruimtes zijn weergegeven. Bovenstaande ruimtestaat gaat uit van functioneel nuttige oppervlakten (fno). Functioneel nuttige oppervlakten zijn de oppervlakten aan de binnenmuren gemeten, de daadwerkelijke gebruikruimte. In bijlage 3 wordt weergegeven hoe de functioneel nuttige oppervlakten zich verhouden tot bruto vloeroppervlakten (bvo).

3.3 Locatie

De voormalige locatie van De Drifthoeve is momenteel aangewezen als voorkeurslocatie voor het nieuwe wijkcentrum. Voor deelnemende partijen zijn bereikbaarheid en een centrale ligging belangrijke criteria voor een locatie. De locatie van de Drifthoeve voldoet hieraan. Vooralsnog is enkel deze locatie in beeld. Mogelijk dienen andere kansen zich aan in vervolgfases en worden andere locaties eveneens onderzocht.

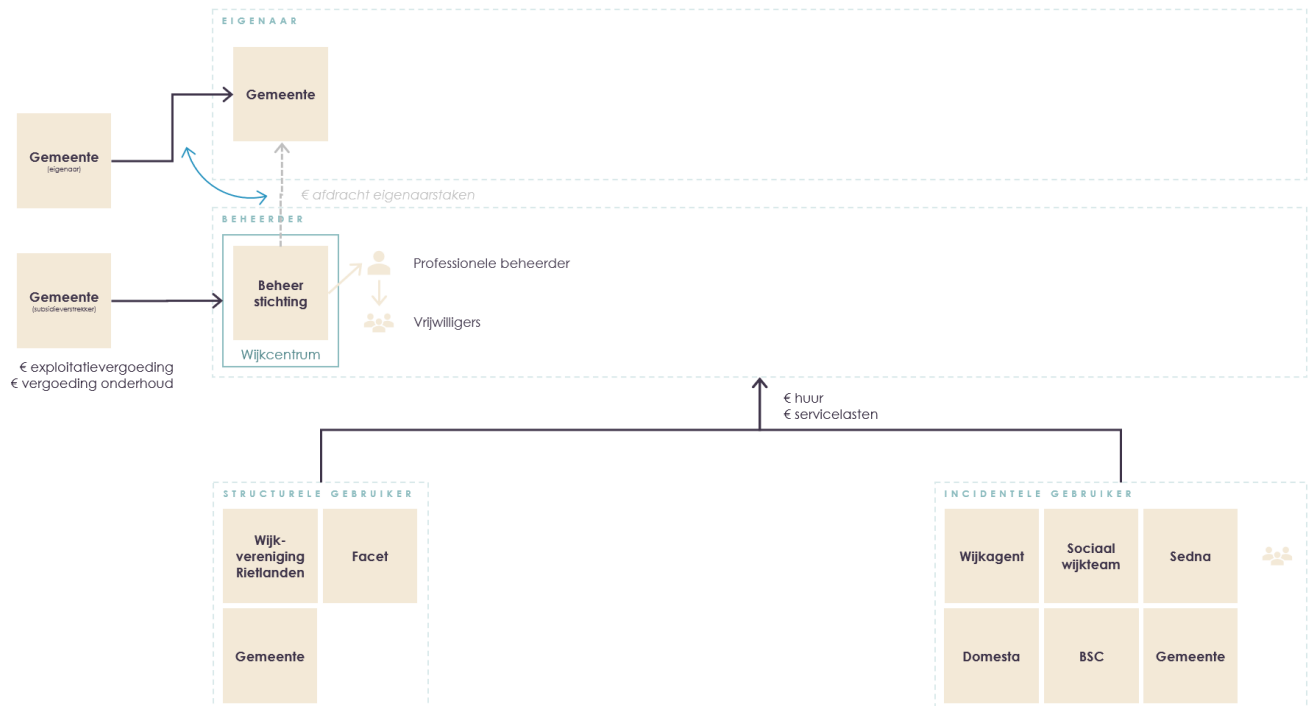
De ruimtelijke haalbaarheid wordt door de gemeente Emmen nader onderzocht, aan de hand van deze rapportage.



Afbeelding 1 - Voorkeurslocatie voormalige Drifthoeve

4. Eigendom en beheer

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



4.1 Eigendom

Het eigendom van het wijkcentrum wordt bij de gemeente ondergebracht. In de Rietlanden zijn geen organisaties die zich geschikt achten voor het investeren in vastgoed en het exploiteren hiervan.

4.2 Beheer

Het beheer wordt in een beheerstichting ondergebracht. Deze stichting voert de beheertaken voor het wijkcentrum uit en ontvangt hiervoor, afhankelijk van de exploitatiebegroting, vanuit de gemeente subsidies. Deze worden al dan niet aan de eigenaar afgedragen voor wat betreft de eigenaarstaken. De gemeente kan dit ook intern organiseren tussen de afdeling die eigenaar is van het vastgoed en de afdeling die subsidie verstrekt aan maatschappelijke initiatieven. Afhankelijk van de schaal en omvang van het wijkcentrum wordt geadviseerd een professionele beheerder aan te stellen, eventueel met een team van vrijwilligers.

5. Financiële haalbaarheid

Om de financiële haalbaarheid te bepalen is op basis van kengetallen berekend wat de investeringskosten en kapitaallasten voor het wijkcentrum in de Rietlanden zijn. Hiertoe is uitgegaan van een nieuwbouw-scenario. Eventuele andere scenario's kunnen in een tweede fase worden onderzocht.

5.1 Investeringskosten

Op basis van kengetallen zijn de investeringskosten geraamd. De totale investering voor een wijkcentrum met een omvang van 1.316 m² bvo wordt geraamd op **€ 4.674.000,-**. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

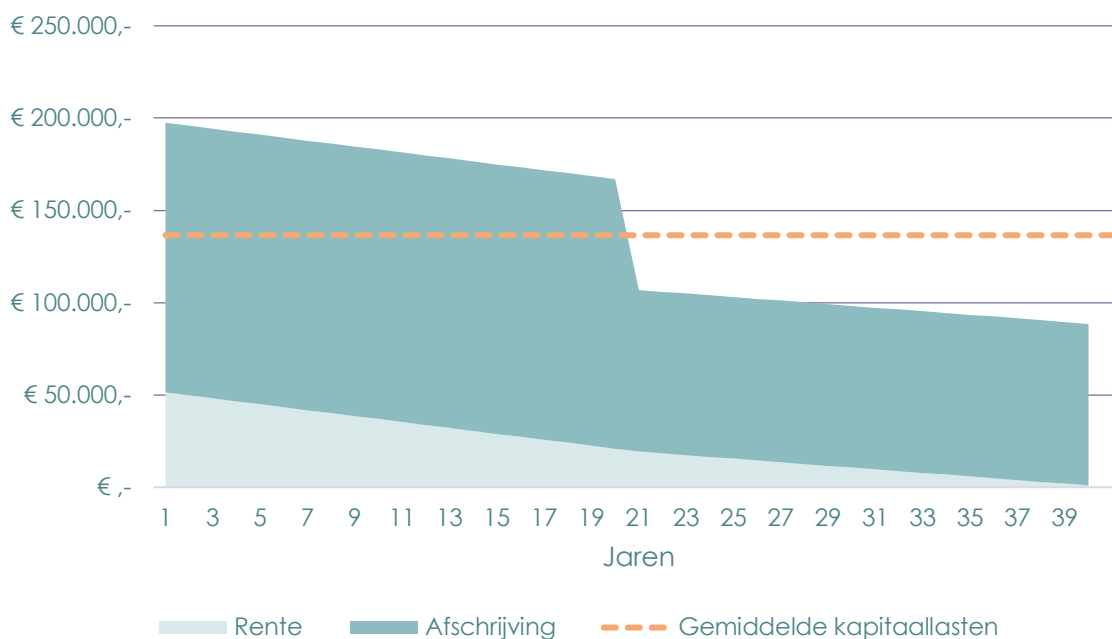
- Stichtingskosten € 3.550,- per m² bvo voor nieuwbouw.
- Prijspeil januari 2025.
- Inclusief btw.
- Bijna Energieneutraal Gebouw.
- Frisse Scholen klasse B.
- Exclusief:
 - Kosten voor bodem-, asbest- en overige saneringen;
 - Kosten voor archeologisch onderzoek;
 - Verhuiskosten;
 - Loon- en prijsstijgingen tot en met start uitvoering;
 - Losse inrichting: meubilair, actieve ICT-componenten, gebruikersapparatuur, et cetera;
 - Verwervingskosten grond;
 - Bouwrijp maken;
 - Indexering einde werk;
 - Interne projecturen (gemeente).

5.2 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 installaties in 20 jaar, conform afschrijvingsnota van de gemeente Emmen.
- Investeringsdeel gebouw: 75 procent.
- Investeringsdeel installaties: 25 procent.
- Rentepercentage voor financiering: 1,1 procent.
- Lineaire afschrijving en renteberekening.
- Enkel uitgaande van te activeren bedragen.

Kapitaallasten



De gemiddelde kapitaallasten bedragen € 182.213,- per jaar, gedurende de eerste 20 jaar. Daarna dient theoretisch opnieuw geïnvesteerd te worden in installaties. Met herinvesteringen is vooralsnog geen rekening gehouden. In het tweede deel bedragen de gemiddelde kapitaallasten € 97.760,- per jaar.

5.3 Exploitatie

5.3.1 Concept exploitatiebegroting

Onderdeel van de verkenning naar een nieuw wijkcentrum in Rietlanden 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 Rietlanden	
<i>Ruimteprogramma</i>	<i>1.317 m² bvo</i>
Kapitaallasten	- € 145.067,-
Huisvestingslasten	- € 106.646,-
Niet gebouw gebonden	-
Huurinkomsten	€ 7.800,-
Exploitatieresultaat	- € 243.914,-

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 Rietlanden 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 - € 243.914,- (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.

5.3.2 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 Rietlanden 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 verdien capaciteit 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. 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 Rietlanden. Op enkele onderdelen is verdere verfijning nodig.

- Het ruimteprogramma en de daarmee samenhangende investeringsomvang dient nader verfijnd te worden.
- 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 locatie die vooralsnog in beeld is 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. 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

Indicatieve exploitatie MFC Rietlanden

11-7-2025

Bedragen zijn inclusief bijkomende kosten en btw

MFC Rietlanden

Capaciteit:	1317 m ² bvo
Investering nieuwbouw:	€ 4.674.000
Kapitaallasten	€ -145.067
1 Afschrijving & rentelasten nieuwbouw (annuïteit van 40 jaar)	€ -145.067
Huisvestingslasten	€ -106.646
2 Groot onderhoud	€ -44.765
3 Klein onderhoud	€ -6.583
4 Schoonmaak	€ -32.915
5 Elektra	€ -13.166
6 Gas	€ -
7 Water	€ -1.317
8 Zakelijke lasten/OZB	Bij gemeente
9 Afval	€ -1.317
10 Overige lasten (heffingen, beveiliging, bmi, etc)	€ -6.583
Niet gebouw gebonden	€ -
11 Buiten scope	€ -
Huurinkomsten	€ 7.800
12 Inschatting opbrengsten incidentele verhuur	€ 6.000
13 Structurele verhuur servicepunt bibliotheek	€ 1.800
14 Structurele verhuur wijkvereniging Rietlanden	Directe subsidierelatie gemeente
Exploitatieresultaat MFC Rietlanden	€ -243.914

Bijlage 2 – Exploitatie MFC Rietlanden

Ruimtestaat wijkcentrum Rietlanden

ICS

ADVISEURS

Datum 14 april 2025
Auteur Britt Mekers & Timon Bulten
Status Concept

	# pers	# ruimtes	o	m ² fno	opmerkingen
Algemene ruimtes				394 m² fno	
Entree		1	10 m ²	10 m ² fno	
Garderobe	80	1	8 m ²	8 m ² fno	
Service				52 m ² fno	
Balie ontvangst en wijkwinkel		1	10 m ²	10 m ²	
Bibliotheek servicepunt		1	12 m ²	12 m ²	
Repro		1	10 m ²	10 m ²	
Algemene berging		1	20 m ²	20 m ²	
Huiskamer	30	1	45 m ²	45 m ² fno	Aanname: 30 personen
Multifunctionele ruimte				120 m ² fno	
Multifunctionele ruimte medi	20	1	40 m ²	40 m ²	Geschakeld, uitgerust met AV techniek om als podium te gebruiken
Multifunctionele ruimte large	40	1	80 m ²	80 m ²	Geschakeld
Bar		1	6 m ²	6 m ² fno	Kleine bar, uitgiftepunt
Keuken				76 m ² fno	
Keuken		1	60 m ²	60 m ²	Keuken voor bereiden van maaltijden voor/met kleine groepen, inclusief spoel en koel
Voorraad		1	16 m ²	16 m ²	
Vergaderen				68 m ² fno	
Vergader ruimte medium	8	1	16 m ²	16 m ²	
Vergader ruimte large	16	1	32 m ²	32 m ²	
Spreekkamers	4	2	10 m ²	20 m ²	
Toiletten			tarra		Cf. Bouwbesluit 2 toiletten per 30 personen
MiVa toilet			tarra		Inclusief handdouche
Serverruimte		1	5 m ²	5 m ² fno	1 per verdieping
Patchkasten			tarra		
Werkkasten		1	4 m ²	4 m ² fno	1 per verdieping
Specifieke ruimtes				533 m² fno	
Podium				175 m ² fno	
Podium		1	70 m ²	70 m ²	Podium tevens inzetbaar als muzieklokaal voor muzieklessen
Zijtoneel		1	35 m ²	35 m ²	
Podium-berging		1	18 m ²	18 m ²	
Berging muziek		1	12 m ²	12 m ²	
Kleedruimte		2	15 m ²	30 m ²	
Natte cel		1	10 m ²	10 m ²	Natte cel naast kleedruimte, niet alleen voor theater bruikbaar
Werken				150 m ² fno	
Werkplekken ZZP'ers	4	4	10 m ²	40 m ²	Afgezonderde kantoorruimtes
Kantoor beheerder		1	10 m ²	10 m ²	
Flexwerkplekken	4	4	20 m ²	80 m ²	Kantoortuin
Pantry		1	12 m ²	12 m ²	
Repro		1	8 m ²	8 m ²	
Bijlart		2	25 m ²	50 m ² fno	
Jongerenplek	20	1	40 m ²	40 m ² fno	Activiteiten n.t.b.
Workshopruimte		1	90 m ²	90 m ² fno	Inclusief aanrecht met tap
Berging workshopruimte		1	8 m ²	8 m ² fno	
Berging tuingereedschap		1	20 m ²	20 m ² fno	Uitgiftepunt bij ontvangst
Toiletten			tarra		Aanvullend op bovenstaand
MiVa toilet			tarra		Aanvullend op bovenstaand

Subtotaal

Algemene ruimtes 394 m² fno
 Specifieke ruimtes 533 m² fno

Totaal functioneel-nuttig 927 m² fno

Bruto-nuttig factor 1,42
 Totaal bruto vloeroppervlakte 1316 m² bvo

Bijlage 3 – Definitie bruto/nuttig verhouding

In dit haalbaarheidsonderzoek worden de termen bruto vloeroppervlak (m^2 bvo) en functioneel nuttige oppervlakte (m^2 fno) gehanteerd. Voor de definitie van de bruto vloeroppervlakte wordt verwezen naar de NEN 2580.

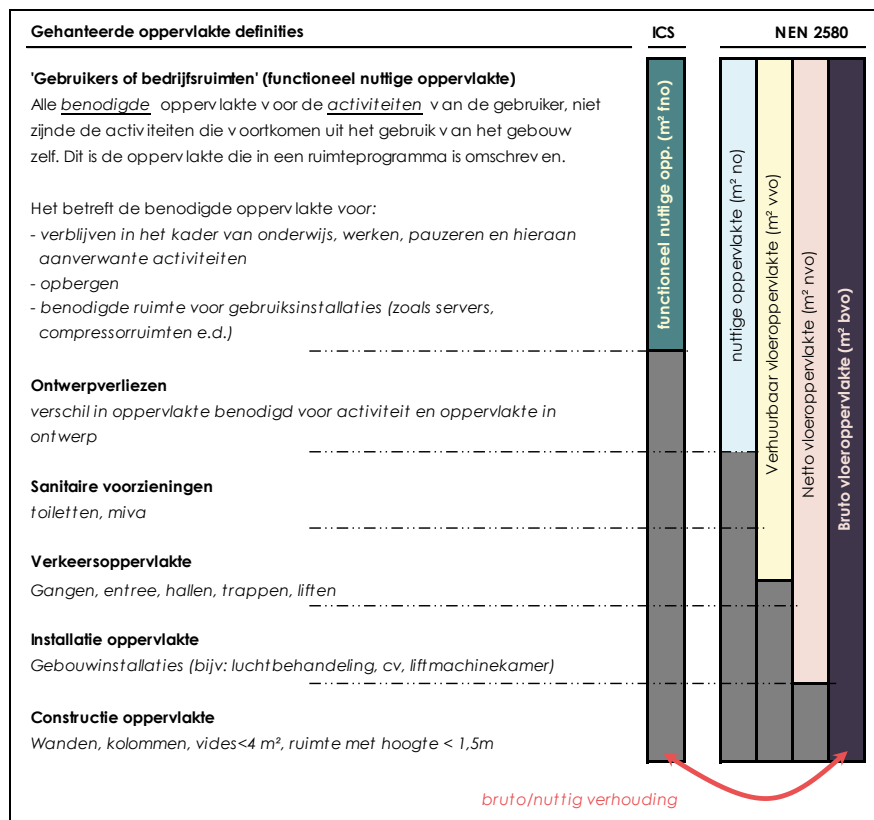
Bruto vloeroppervlakte (m^2 bvo)

"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 nuttige 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 (m^2 fno) en de bruto vloeroppervlakte (m^2 bvo). Het streven is er op gericht om binnen de kaderstellende bruto vloeroppervlakte zoveel mogelijk nuttige ruimte te genereren. Het functioneel nuttige oppervlak (m^2 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 (m^2 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.





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

Colofon

Datum: 9 september 2025
Auteurs: Timon Bulten & Britt Mekers
Gereviewd door:

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27