Raadsvoorstel

Jaar	Zaaknummer
2025	296011-2025

Onderwerp:

Nieuwbouw Handelsweg

Portefeuillehouder: J. Bos

Team: Projectmanagement
R. Zinnemers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit
1. Een raamkrediet voor de uitvoering van het project nieuwbouw Handelsweg beschikbaar te stellen van € 17,37 miljoen incl. btw en de bijbehorende kapitaalslast ad € 684.120 als volgt te dekken: • Huur EMCO € 265.728 • Beschikbaar gestelde middelen begroting € 321.676 • Vrijvallende huurlasten Ullevi € 60.000 • Budget exceptionele prijsstijgingen € 27.000 • Begroting Handelsweg € 9.716 2. Af te wijken van de nota activabeleid en op basis van een Circulaire Restwaarde Methodiek af te schrijven tot een restwaarde van 10% van de bouwkosten.

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 9 december 2025 en de daarbij behorende stukken
2. Financiële uitwerking bouwkosten nieuwbouw Handelsweg (GEHEIM)

jaar	Zaaknummer
2025	296011-2025

1. Inleiding

Er zijn al geruime tijd plannen om het kantoorgebouw aan de Handelsweg, waar de teams Beheer Openbare Ruimte, (BOR), Specialisten Openbare Ruimte (SOR), en Uitvoering Stad Buiten (USB) zijn gehuisvest, te slopen en een nieuw gebouw te bouwen. In het nieuwe gebouw worden ook de onderhoudsdienst van team Binnen en Buiten Sport(BBS), EMCO Groen en de Technische Dienst van EMCO ondergebracht. Door de gezamenlijke huisvesting teams van beide organisaties kan de bestaande samenwerking nog verder groeien. Met het doel om nog efficiënter en kantgerichter te kunnen werken in de openbare ruimte.

De huisvesting aan de Handelsweg voldeed al geruime tijd niet meer aan de eisen van deze tijd. Technisch voldeed het gebouw niet meer en zouden er grote investeringen gedaan moeten worden om het gebouw op energetisch gebied op orde te krijgen. Uw raad heeft op 27 februari 2025 (232685-2024) besloten het voormalig Enexis Pand aan de Tweede Bokslootweg aan te kopen en de teams BOR, SOR en USB tijdelijk in dit pand te huisvesten. Het voormalige pand aan de Handelsweg is inmiddels gesloopt.

In 2023 is er een nieuwe start gemaakt met het project. Hiervoor heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet vastgesteld. Tijdens deze voorbereidingsfase is gewerkt aan een ruimtelijk programma. Om het programma op de locatie te realiseren is het noodzakelijk om het plangebied van het project te vergroten. En daarmee is de ruimte ontstaan om het ruimtelijk programma van eisen op de huidige locatie te kunnen realiseren. Samen met medewerkers van de betrokken teams vanuit beide organisaties is het ruimtelijk programma van eisen geactualiseerd. Op basis van het geactualiseerde programma van eisen is een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt. Naast het ruimtelijke programma van eisen en schetsontwerp is er een technisch programma van eisen opgesteld. Deze documenten zijn nodig voor het opstarten van de aanbesteding van het bouwtraject. De eerste fase van de aanbesteding, de selectiefase, is inmiddels gestart. De verschillende documenten zijn 2 keer gepresenteerd en besproken op inloopbijeenkomsten voor alle collega’s van de teams die straks meeverhuizen naar het nieuwe gebouw. De reacties die zijn opgehaald zijn meegenomen in de plannen. De programma’s van eisen en het schetsontwerp zijn verwerkt in een bouwkostenraming, opgesteld door Antea Groep. De buitenruimte is hierin meegenomen.

Het schetsontwerp is besproken met de Erkende Overleg Partner van Barger-Oosterveld. Met de EOP is afgesproken om een inloopbijeenkomst te organiseren voor in het bijzonder de direct omwonenden en de inwoners van Barger-Oosterveld. Op 6 september zijn de plannen gepresenteerd. Er werd positief gereageerd op de plannen. Ook met de wielervereniging WSV Emmen zijn meerdere gesprekken geweest over de aanpassingen die gedaan worden aan de wielerbaan en de ideeën zijn meegenomen in de plannen.

Het openbaar maken van de financiële uitwerking van de stichtingskosten kan de financiële positie van de gemeente schaden. Om dit te voorkomen heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen op bijlage 1. Geheimhouding kan slechts worden opgelegd indien wordt voldaan aan één of meerdere uitzonderingsgronden als genoemd in artikel 5.1 van de Woo. In het onderhavige geval is de uitzonderingsgrond van artikel 5 lid 2 onder b toepassing. Het belang van informatieverschaffing weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente Emmen. Openbaarmaking van de financiële uitwerking van de stichtingskosten kan de positie van de gemeente in de verdere uitwerking van de plannen schaden en daarmee effect hebben op de haalbaarheid van het project. Daarnaast moeten we onevenredige bevoordeling of benadeling van derden voorkomen.

2. Beoogd effect
Met het beschikbaar stellen van het krediet kan na de aanbesteding opdracht gegeven worden aan de architect en aannemer om de plannen die er liggen uit te werken naar een definitief en uitvoering gereed ontwerp.

3. Argumenten
1.1 Er is een raamkrediet nodig om de stichtingskosten te dekken en het project uit te voeren.
De stichtingskosten zijn alle kosten die nodig zijn om een bouwproject te realiseren. Dit zijn de gemaakte kosten voor: het ontwerp, de ruimtelijke procedure, aansluitvergoedingen en de inrichting van het openbaar gebied. Een totaaloverzicht van deze kosten en de voorgestelde dekking is opgenomen in bijlage 1 financiële uitwerking stichtingskosten Nieuwbouw Handelsweg.

1.2 Het benodigde krediet is deels inclusief btw geraamd.
Normaal gesproken worden kredieten exclusief BTW beschikbaar gesteld. Voor het project nieuwbouw Handelsweg ontstaat er een bijzondere situatie rondom het BTW regime. De activiteiten van team BBS zijn geen BTW leverende prestatie en deze activiteiten komen niet in aanmerking voor het BTW compensatiefonds. De kosten voor BTW werken kostprijsverhogend en moeten gedekt worden vanuit een krediet. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente.

1.3 In de bouwkostenramingen zijn de loon- en prijsstijgingen meegenomen.
De ervaring in andere projecten leert dat de loon- en bouwkosten stijgen. In deze fase is nog onvoldoende zicht op het effect van de stijging van bepaalde bouwmaterialen voor het bouwkrediet. Dit omdat het schetsontwerp uitgewerkt moet worden naar een definitief ontwerp. Er zijn daarom posten onvoorzien en loon- en prijsstijgingen opgenomen in de raming.

1.4 De teams groenonderhoud en de technische dienst van EMCO krijgen een plek in het nieuwe gebouw
Een deel van het pand wordt verhuurd aan Emco. De kapitaallasten voor het gedeelte van Emco bedragen € 265.728,-. Onder andere deze lasten worden verdisconteerd in de huur van Emco.

1.5 Er zijn middelen in de begroting opgenomen voor de nieuwbouw
Er staat een bedrag van 321.000,- in de begroting voor de nieuwbouw van de Handelsweg voor de dekking van een deel van de kapitaalslasten.

1.6 De huidige huurlasten van team BBS vallen na de verhuizing vrij.
Team BBS huurt nu een ruimte onder de Oosttribune van stadion De Meerdijk. Team BBS verhuist straks naar de nieuwe locatie. De huurkosten vallen vrij en worden als dekking ingezet voor de nieuwbouw.

1.7 Er is een bedrag binnen het budget exceptionele prijsstijgingen gereserveerd voor de nieuwbouw van de Handelsweg
Bij het opnemen van de kapitaalslasten in de begroting is rekening gehouden met de prijsstijgingen in de bouw vanaf dat moment. Om de prijsstijgingen te dekken is een bedrag van € 27.000,- gereserveerd binnen het budget exceptionele prijsstijgingen. Dit bedrag kan ingezet worden als dekking voor de nieuwbouw van de Handelsweg.

1.8 In de begrotingspost van de Handelsweg is ruimte gemaakt voor de dekking van de nieuwbouw.
Bij het opnemen van de kapitaalslasten in de begroting is ook gekeken naar de effecten van de nieuwbouw op de exploitatiekosten van de Handelsweg. De exploitatielasten zullen naar verwachting afnemen vanwege onder andere de energielasten die lager zullen worden. Destijds is een bedrag van € 21.000,- beschikbaar gesteld binnen de begrotingspost Handelsweg. Er is een bedrag van € 9.716,- nodig voor de dekking van de bouwkosten.

2.1 De raad kan besluiten om in bijzondere, incidentele gevallen af te wijken van het activa beleid.
Circulair bouwen is niet alleen een modern duurzaamheidsbegrip, maar betekent daadwerkelijk iets. Circulair bouwen betekent dat een gebouw aan het einde van de exploitatieperiode nog dienst doet als grondstofleverancier voor de bouwstroom. Je ontwerpt het gebouw dusdanig dat bepaalde elementen (vloerdelen, gevelelementen, kozijnen) in zijn geheel opnieuw ingezet kunnen worden in andere bouwprojecten. Of je kiest om de samenstelling van het beton zodanig te maken dat alle grondstoffen na de exploitatieperiode gescheiden kunnen worden en opnieuw als grondstof ingezet kunnen worden. Dit betekent ook dat het gebouw aan het eind van zijn exploitatie periode een restwaarde behoudt. Gemeenten, landelijke overheid, vastgoed adviseurs en accountants hebben een brede marktbeweging in gang gezet met als uitkomst de “Circulaire Restwaarde Methodiek”. Op basis van deze methodiek hebben diverse gemeenten restwaarde al opgenomen in hun afschrijvings- en activabeleid. Dit project is een pilot om circulair bouwen en bepalen van restwaarde eigen te maken. We nemen circulair bouwen in de aanbesteding op een dusdanige manier mee dat we aan de nieuwbouw van de Handelsweg een restwaarde van 10% toekennen.

2.2 Circulair bouwen wordt prominent meegenomen in de aanbesteding.
Circulair bouwen krijgt een prominente plaats in de aanbesteding. De markt wordt uitgedaagd om 50% van het gebouw circulair te ontwerpen en te bouwen. Losmaakbaarheid is een belangrijk uitgangspunt voor de Circulaire Restwaarde Methodiek. Losmaakbaarheid houdt in dat je het gebouw zodanig ontwerpt en uitvoert dat je het gebouw op elementen uit elkaar kan “schroeven” die in zijn geheel opnieuw in een ander project ingezet kunnen worden. Binnen de aanbestedingsprocedure dagen we de markt uit om dit in het ontwerp zoveel mogelijk voor elkaar te krijgen. Door het op deze manier aan te besteden kunnen we aan de nieuwbouw van de Handelsweg een restwaarde van 10% toekennen.

4. Kanttekeningen

1.1 De inrichting van het niet nieuwe gebouw dient nader uitgewerkt te worden in een alternatief voorstel
Voor de bouwkosten van de Handelsweg zijn middelen beschikbaar gesteld in de begroting. Op basis van de ramingen zijn de middelen voldoende voor de dekking van de bouwkosten. Bij het beschikbaar stellen van de middelen is onvoldoende rekening gehouden met de inrichtingskosten van het nieuwe gebouw. Vanwege de gezamenlijke huisvesting is het streven naar maximale synergie tussen de organisaties. Dus ook in de inrichting. Een groot deel van de vaste inrichting (bruggen, draaibanken) van de bestaande werkplaatsen mag van vanwege veiligheidsaspecten niet mee verhuizen naar de nieuwe locatie. Op dit moment worden de kosten hiervan in beeld gebracht en op welke manier deze kosten gedekt kunnen worden. Dit wordt separaat aan uw (college en de raad) ter besluitvorming voorgelegd.

2.1 De hoogte van het bedrag aan restwaarde is geschat op 10% van de bouwkosten.
De bepaling van de hoogte van de restwaarde betreft een inschatting en is op dit moment nog niet definitief vast te stellen. Dit brengt het risico met zich mee dat de kapitaallasten hoger uitvallen indien de restwaarde lager blijkt te zijn dan nu verondersteld. We nemen circulair bouwen, en los maakbaar bouwen prominent mee in de aanbesteding van het project. We kiezen onder andere daarom ook voor een Design & Build aanbesteding. Zowel de architect als de aannemer denken direct mee om de ambitie op dit gebied waar te maken. In de verdere uitwerking van het proces zal hierover meer duidelijkheid ontstaan.

2.2 De toepassing van de Circulaire Restwaarde Methodiek brengt risico’s met zich mee
De commissie BBV heeft zich nog niet uitgesproken over Circulaire Restwaarde Methodiek (CRM). CRM is onder andere daarom ook nog niet in onze de financiële verordening opgenomen. Marktontwikkelingen zijn moeilijk in te schatten en de vraag is naar herbruikbare bouwmaterialen is moeilijk te voorspellen. Het zijn risico die mogelijk zouden kunnen optreden. Het project is als pilot opgenomen in het actieplan circulaire economie voor het thema circulair bouwen. We willen de ervaring opdoen voor de toepassing van dit model in een uit te voeren project. Op basis van de ervaringen binnen dit project kan geëvalueerd worden op welke manier je in de toekomst zou willen omgaan met circulair bouwen en de toepassing van restwaarde. Dit zou kunnen leiden tot een aanpassing van de financiële

verordening. Op basis van de uitspraak van de commissie BBV zou de verordening al eerder aangepast kunnen worden. Daarnaast is onze casus op 1 december jl. ingebracht in de BBV cursus en is geconcludeerd door de cursusleider dat het een goede onderbouwing kan zijn om restwaarde toe te passen.

5. Financiën

Om de bouw van de Handelsweg te kunnen realiseren is er een krediet van €17,37 miljoen nodig. De afschrijvingstermijn varieert van 15-40 jaar en is lineair. Op de bouwkosten wordt 40 jaar afgeschreven en op de installaties 15-25 jaar. Er is gerekend met een rentepercentage van 1,1%.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt € 536.250 en de jaarlijkse rente bedraagt € 147.870. In totaal bedragen de jaarlijkse kapitaallasten € 684.120

Een deel van het pand wordt verhuurd aan Emco. De kapitaallasten voor het gedeelte van Emco bedragen € 265.728. Onder andere deze lasten worden verdisconteerd in de huur van Emco.

De overige kapitaallasten van € 418.392 kunnen worden gedekt uit de volgende budgetten:

Dekking		Bedrag	
Huur EMCO		€ 265.728	
Beschikbaar gestelde middelen begroting		€ 321.676	
Vrijvallende huur Ullevi		€ 60.000	
Budget exceptionele prijsstijgingen		€ 27.000	
Begroting Handelsweg		€ 9.716	
Totaal		€ 684.120	incl. btw**

** De financiële uitgangspunten van het project zijn uitgewerkt in bijlage 2.

6. Uitvoering

Met het beschikbaar stellen van het raamkrediet kan opdracht verleend worden voor een Design & Build aanbesteding. De eerste fase van de aanbesteding betreft de selectiefase van het project. In overleg met team inkoop is ervoor gekozen om de aanbesteding van de werkzaamheden op te knippen in 2 fasen. In de eerste fase worden maximaal 5 partijen geselecteerd die gevraagd wordt om basis van de aanbestedingsstukken een inschrijving te doen. De aanbesteding wordt opgeknipt om de markt niet overvragen. Gezien de lange doorlooptijd van een niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure willen we de eerste fase willen we zo spoedig mogelijk opstarten.

Nadat uw raad het raamkrediet beschikbaar gesteld heeft kan de tweede fase van de aanbesteding plaatsvinden. Op basis van de tweede fase wordt een partij geselecteerd. Voor de zomervakantie kan een start gemaakt worden met de ontwerpfase. Eind 2026 verwachten we te kunnen starten met de bouw.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 9 december 2025.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

N.A. Plantinga H.F. van Oosterhout

Jaar	Zaaknummer
2026	296011-2025

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025,

besluit:

1. De raad voor te stellen een raamkrediet voor de uitvoering van het project nieuwbouw Handelsweg beschikbaar te stellen van € 17,37 miljoen incl. BTW conform en de bijbehorende kapitaalslast ad € 684.120,- als volgt te dekken:
   - Huur EMCO € 265.728
   - Beschikbaar gestelde middelen begroting € 321.676
   - Vrijvallende huurlasten Ullevi € 60.000
   - Budget exceptionele prijsstijgingen € 27.000
   - Begroting Handelsweg € 9.716
2. Af te wijken van de nota activabeleid en op basis van een Circulaire Restwaarde Methodiek af te schrijven tot een restwaarde van 10% van de bouwkosten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2026.

de griffier,	de voorzitter,
S. Engelen	H.F. van Oosterhout