

Emmeloord, 30 juli 2025.

Onderwerp

realisatie werk- en welzijnsplein De Deel 2 te Emmeloord

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een investeringskrediet beschikbaar stellen van € 1.250.000 voor de realisatie van het 'Werk & Welzijnsplein'.
2. De 24e wijziging van de programmabegroting 2025 vaststellen.

Doelstelling

Het Werk- & Welzijnsplein is een centrale, laagdrempelige voorziening waar (kwetsbare) inwoners terecht kunnen voor ondersteuning op het gebied van werk en welzijn. Door de maatschappelijke partners Carrefour, de Werkcorporatie samen te brengen met de gemeentelijke organisatie, ontstaat een synergetische omgeving die samenwerking bevordert en de dienstverlening aan inwoners versterkt.

De aankoop en herontwikkeling van De Deel 2 tot Werk- & Welzijnsplein is een strategische investering in de toekomst van onze gemeente. Het biedt een duurzame oplossing voor meerdere huisvestingsvraagstukken, versterkt de samenwerking tussen maatschappelijke partners, en verbetert de toegankelijkheid van ondersteuning voor onze inwoners.

Inleiding

De aanleiding van de aankoop van De Deel 2 is om daar een Werk- & Welzijnsplein te realiseren. Dit plein bevordert samenwerking tussen maatschappelijke partners, biedt een herkenbare en toegankelijke plek voor inwoners, en draagt bij aan het oplossen van het gemeentelijk huisvestingsvraagstuk door het huisvesten van gemeentelijke functies en het realiseren van werkplekken.

Wat krijgen we ervoor terug?

- Een Werk- en Welzijnsplein op A-locatie, herkenbaar en toegankelijk voor inwoners;
- Directe ondersteuning aan kwetsbare inwoners via partners als Carrefour en de Werkcorporatie;
- Een betere samenwerking en synergie tussen maatschappelijke partners en de mogelijkheid om nog andere partners in te huizen als dat passend is zoals het UWV;
- Gezamenlijk gebruik van ruimtes zoals spreekkamers, overleg- en trainingsruimten
- Multifunctioneel, duurzaam en toekomstbestendig gebouw;
- Opvang van gemeentelijke personeelsgroei in De Deel.

Aankoop

De gemeenteraad heeft op 22 april 2024 ingestemd met de aankoop van de begane grond van De Deel 2 te Emmeloord en de realisatie van het Werk- & Welzijnsplein. In de uitwerking van het plan zijn middelen nodig om:

- Technische invulling en aanpassingen van de ruimte;
- Te voorzien in de volledige inrichting van werk, spreek- en overlegruimten, aanlandplekken en een huiskamerfunctie;

- Te voldoen aan de eisen op het gebied van veiligheid (RI&E), privacy en duurzaamheid (waaronder LBK-installaties en warmtepompen);
- Frictiekosten op te vangen die ontstaan door het niet synchroon lopen van oude en nieuwe huurcontracten.

Op 13 mei 2025 is het eigendom bij de notaris gepasseerd.

1.1 In de tussenliggende periode is het concept verder uitgewerkt

De afgelopen weken is samengewerkt met Carrefour, de Werkcorporatie en interne gemeentelijke afdelingen om het Werk & Welzijnsplein concreet vorm te geven. Deze samenwerking heeft geleid tot inhoudelijke keuzes over de invulling van het pand, de functies, en de benodigde voorzieningen. Deze keuzes zijn financieel onderbouwd en passen binnen de visie op een toekomstbestendig en integraal sociaal voorveld.

De kosten waarborgen kwaliteit, duurzaamheid en effectiviteit:

- LBK-installaties, warmtepompen en gasloos maken van het pand (conform het Programma Klimaat en Energie). Er wordt een ISDE subsidie voor de warmtepompen aangevraagd;
- Privacy- en veiligheidsmaatregelen voor spreekruimten;
- Thuiskamer, ontvangstruimte, en behoud van bestaande indeling waar mogelijk om kosten te besparen, vanuit een warme toegankelijke omgeving;
- Vergaderruimten en werkplekken voor samenwerking en flexwerken.

1.2 Aanvullend krediet is noodzakelijk

De aanschaf van de Deel is gebaseerd op de businesscase voor een Werk & Welzijnsplein. Deze businesscase bestond uit een inschatting welke huurprijzen gevraagd konden worden aan partijen om de investering te kunnen doen. Het beeld was dat op basis van de eerste inschattingen deze locatie kon worden aangekocht voor een bedrag van ca. 3 miljoen euro. In dat bedrag zat o.a. een raming van verbouwkosten van ongeveer 700.000 euro. Hierbij is opgemerkt dat de inrichting nog gerealiseerd moest worden. Om te komen tot een optimale inrichting van het gebouw, is budget nodig van 1,25 miljoen, of wel ca. 115.000, - euro per jaar als huisvestingslasten voor de gemeente. Dit omdat de gemeente deze ruimte ook gaat gebruiken als "huurder". Dit bedrag wordt na besluitvorming opgenomen in de primitieve meerjarenprogrammabegroting 2026 – 2029. Dat is in wezen te zien als het huurdeel van de gemeente.

Het gehanteerde bedrag bij de aankoop sloot niet aan bij de werkelijkheid. Er is geen kant en klaar nieuw kantoor aangekocht, maar een begane grond die voorheen een kantoor was en pasklaar gemaakt moest worden voor drie nieuwe gebruikers en waarbij langer dan een jaar geleden nog geen goed inzicht bestond.

In de businesscase is geen rekening gehouden met het doorontwikkelen van het concept van een Werk & Welzijnsplein. De businesscase was een financiële exercitie waaruit bleek dat de investering rendabel zou zijn. In de businesscase is het risico van leegstand en tegenvallende ombouwkosten genoemd. Deze zijn nu aan de orde. Op het moment van aanschaf kon geen exacte raming opgenomen worden van verbouw- en inrichtingskosten. Deze zijn nu helder.

1.3 De extra benodigde ombouwkosten komen voort uit onderstaande oorzaken.

De afspraak was de ruimte casco op te leveren. De verdiepingen erboven moesten nog worden verbouwd tot woningbouw. Het plafond is bijvoorbeeld in zijn geheel verwijderd, dit was niet meegenomen in de verbouwraping. Afsproken is dat de delen van afscheidingen die bewaard konden worden herplaatst zouden worden om verdere kosten te besparen.

Dat geldt ook voor wanden die zoveel als mogelijk intact zijn gebleven maar ook moesten verdwijnen; Vraagstukken rond verwarming, luchtbehandeling en niveau van oplevering zijn aan de voorkant onvoldoende scherp afgestemd en moesten anders worden ingevuld. De aanleg van een nieuw verwarmingsstelsel was door de inrichting van verschillende kantoordelen en vergaderruimtes bouwtechnisch complexer dan vooraf ingeschat en dus niet adequaat in de raming meegenomen.

De risico's, zo stond in de businesscase, kunnen wel worden gemitigeerd door het deel exploitatiebedrag op te nemen in de huisvestingslasten voor de gemeentelijke organisatie. In de oorspronkelijke businesscase staat ook benoemd dat het eigen huisvestingsvraagstuk van de gemeente als een mogelijke mitigerende maatregel toegepast kan worden voor de exploitatie.

De overgang van bestaande locaties naar het Werk- & Welzijnsplein leidt tot frictiekosten. Deze kosten ontstaan doordat huurcontracten en beschikbaarheid van de nieuwe locatie niet volledig synchroon lopen.

1.4 De gemeente gaat werkplekken, vergaderplekken en spreekruimtes realiseren

In het gemeentehuis aan het Harmen Visserplein ontstaat ruimtegebrek. We zijn vanaf de verbouw van het huidige kantoorconcept in 2010 gegroeid van 320 medewerkers naar 500 medewerkers. (in- en extern personeel). We maken gebruik van het Dr. Jansen ziekenhuis voor extra werk- en overlegplekken. Deze locatie valt weg als deze gesloopt wordt voor de realisatie van woningbouw. Gebruik van die ruimtes is tot op heden “gratis” want deze locatie maakt onderdeel uit van een sluitende grondexploitatie en vastgoedexploitatie. Het gebrek aan vergadercapaciteit wordt daar nu opgevangen en is derhalve eindig.

Na de aankoop van de Deel zijn we gaan onderzoeken hoe we zo maximaal mogelijk gebruik kunnen gaan maken van de Deel door het ook zelf te gaan gebruiken. Dat brengt meerkosten met zich mee. Door o.a. het plaatsen van hush meubilair kunnen we maximaal gebruik maken van de kantooromgeving (meer medewerkers). Hush meubilair is echter relatief duur in aanschaf.

Pas recent is het totale beeld ontstaan over wat de meerkosten zijn van de verbouw en inrichting. Eerder was al wel bekend dat er meerkosten zouden zijn maar dat was nog niet goed kwantificeerbaar.

Daarnaast is de ambitie om de Deel zo efficiënt mogelijk in te richten, zodat we aan het Harmen Visserplein minder aanpassingen hoeven te doen om meer kantoorruimte te realiseren voor het toegenomen aantal medewerkers. De groei van de organisatie konden we tot dusver nog steeds opvangen door bijvoorbeeld de BOA's naar de werf te brengen en gebruik te maken van het oude ziekenhuis als uitvalsbasis voor werk, vergader- en overlegplekken. Na het realiseren van de Deel zullen we aan de slag moeten met het aanpassen van het gemeentehuis. Zowel qua hal/balies en kantine als begane grond en inrichting kantoorruimten. Dit is ook reeds aangegeven in de perspectiefnota. Het gebruik van de Deel geeft ruimte, net zoals het ziekenhuis dat bood. De huisvesting in het gemeentehuis wordt daarna onder de loop genomen.

2.1 Proces en inhuizing

Na goedkeuring van dit voorstel zal het college de uitvoering realiseren. De gemeenteraad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van het project.

Planning/uitvoering

Start werkzaamheden: oktober 2025
Verhuizing: voorjaar 2026
Ingebruikname: juni 2026

Bijlagen

Vlekkenplan

Financiële onderbouwing (vertrouwelijk)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : T. van Steen

Steller : de heer E.G. de Vries, (0527) 63 35 08; e.devries@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van, no.;;
gelet op artikel 169

B E S L U I T:

1. Een investeringskrediet beschikbaar stellen van € 1.250.000 voor de realisatie van het 'Werk & Welzijnsplein'.
2. De 24e wijziging van de programmabegroting 2025 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 16 september 2025.

De griffier, de voorzitter,