

Raadhuisplein 1  
7811 AP Emmen  
t. 14 0591  
f. 0591 685599

Postbus 30001  
7800 RA Emmen  
e. gemeente@emmen.nl  
i. gemeente.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

**Sport en Cultuur**

team  
**SPC-BB**

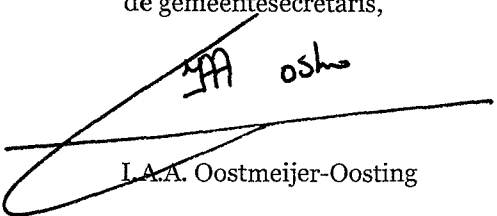
ons kenmerk 16.033383	uw kenmerk	bijlage	behandeld door E. van Loon	BSN
datum 28 april 2016	telefoon 14 0591	fax	e-mail gemeente@emmen.nl	
onderwerp Notitie Sporthal De Klabbe				

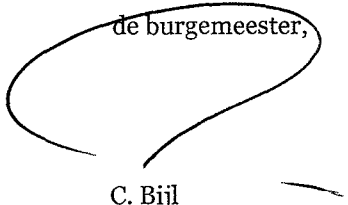
Geachte leden van de raad,

Tijdens de begrotingsbehandeling op 5 november 2015 hebben wij, naar aanleiding van een motie ingediend door de fracties van Wakker Emmen, PvdA en CDA over sporthal De Klabbe, toegezegd dat ten behoeve van een goede afweging door uw raad van alle aspecten verbonden met hetgeen in genoemde motie vermeld staat, door ons college de hiervoor benodigde informatie aan uw raad wordt toegezonden. Als bijlage bij deze brief vindt u een zevental uitgewerkte toekomstscenario's over sporthal De Klabbe. Tijdens de vergadering van de commissie Samenleving is door de portefeuillehouder aangegeven dat deze informatie uiterlijk half mei as. aan uw raad aangeleverd wordt.

De bijgevoegde scenario's schetsen een aantal mogelijkheden. In de scenario's zijn de consequenties van deze mogelijkheden beschreven. Aan de hand van deze scenario's kan uw raad een afweging maken over een toekomst van sporthal De Klabbe. Bij de behandeling van de kadernota 2017 kan uw raad deze informatie desgewenst nader betrekken. Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat voor geen van deze scenario's financiële dekking is.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Emmen,  
de gemeentesecretaris,

  
I.A.A. Oostmeijer-Oosting

  
de burgemeester,

C. Bijl





## **Toekomstscenario's sporthal De Klabbe te Emmer-Compascuum**

28 april 2016, afdeling SPC/BB

---

### **Aanleiding**

Bij de behandeling van de begroting 2016 is door de gemeenteraad een motie ingediend om scenario's uit te werken voor renovatie en nieuwbouw van sporthal De Klabbe in Emmer-Compascuum. In de raadscommissie Samenleving van 12 januari 2016 is door wethouder B. Arends de toezegging gedaan contouren m.b.t. de sporthal de Klabbe te schetsen. Hieronder worden diverse scenario's belicht die zouden kunnen worden gekozen.

### **Huidige situatie Sporthal De Klabbe**

De sporthal is gebouwd in 1973 en daarna niet gerenoveerd. De Klabbe is door een scheidingswand op te delen in twee zaaldelen (1/3 en 2/3 zaal), heeft 4 kleedruimtes, en heeft de capaciteit voor 500 toeschouwers. De bezetting overdag heeft nog wel ruimte, 's avonds is de hal vrij vol. In het weekend is vooral op zondag nog ruimte beschikbaar.

Overdag gebruikt met name het basisonderwijs in Emmer Compascuum de sporthal.

In de avonduren en weekenden zijn de sportverenigingen actief. Met name handbalvereniging DOS is hoofd(groot)gebruiker, maar ook de volleybal- (SSS), (zaal)voetbal- (o.a. CEC, DOSKO en Nieuw Leven), gymvereniging (Unido) en anderen maken gebruik van deze sporthal.

Op de avondperiode is de sporthal zeer goed bezet.

In 2015 heeft er voor het laatst groot onderhoud plaatsgevonden aan de hal. De verwarming in de hal is aangepast. De hal voldoet in de huidige staat nog steeds aan de eisen van de NOC/NSF. Ook voor de bijzondere activiteiten zoals gymuitvoeringen, Europacup handbal voldoet de hal.

De handbalvereniging DOS is vrijwillig gedegradeerd waardoor internationaal handbal voorlopig niet meer aan de orde is.

Om de hal in de huidige staat te houden, is naar verwachting een bedrag nodig van € 670.000,- voor het reguliere onderhoud.

De boekwaarde van de sporthal (31 december 2015) bedraagt € 293.000.

### **Huidige situatie Gymzaal De Runde:**

De gymzaal is gebouwd in 1978 en gerenoveerd in 1983. De sportzaaloppervlakte is 252 m2 en daarmee kleiner dan 1/3 sporthal. Vanwege de beperkte omvang van de zaal zijn grotere sporten (handbal en volleybal) niet volwaardig mogelijk in deze gymzaal.

Overdag gebruikt alleen de OBS De Runde deze gymzaal. Overdag is de bezetting redelijk en is er in het rooster nog voldoende ruimte om meer gebruikers te huisvesten.

In de avonduren zijn de sportverenigingen actief. Met name gymvereniging (Unido) en de tafeltennisvereniging (Olympia '54) gebruiken deze zaal. In de avondperiode is de zaal redelijk vol en gering ruimte voor extra gebruik.

In het weekend is op de zaterdag nog voldoende ruimte beschikbaar en op de zondag wordt er geen gebruik gemaakt van de zaal.

De boekwaarde van de gymzaal (31 december 2015) bedraagt € 185.000.

De gymzaal De Runde en de sporthal De Klabbe liggen hemelsbreed op een afstand van circa 750 meter.

**Zeven mogelijke toekomstige situaties sporthal De Klabbe en/of gymzaal De Runde:**

**OPMERKING:**

Bij dit schema dient te worden opgemerkt dat de zaal met normaal onderhoud gewoon nog tien jaar kan worden gebruikt. Een renovatie betekent instandhouding voor twintig jaar, nieuwbouw gaat uit van instandhouding van het gebouw van veertig jaar.

Opties	Locatie	Investering in euro's	+ voordeel Of -nadeel																								
1. Handhaven en regulier onderhoud Klabbe	Huidig	0	<p>++ Financieel zeer aantrekkelijk                      ++ Ligging centraal                      ++Boekwaarde gebouw</p> <p>-- Uitstraling gebouw                      - Geen extra sportruimte                      - Energiekosten                      -- Onderhoudskosten € 670.000,- extra voor tien jaar</p> <p>Structurele exploitatielasten gaan van € 55.000 naar € 122.000.</p> <table border="1" data-bbox="801 887 1868 1257"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huidige exploitatie 2016</th> <th>Gewijzigde exploitatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inkomsten</td> <td>-56.000</td> <td>-56.000</td> </tr> <tr> <td>uitgaven:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kap.lasten</td> <td>25.000</td> <td>25.000</td> </tr> <tr> <td>onderhoud</td> <td>3.000</td> <td>70.000</td> </tr> <tr> <td>energie</td> <td>18.000</td> <td>18.000</td> </tr> <tr> <td>overige</td> <td>65.000</td> <td>65.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>55.000</td> <td>122.000</td> </tr> </tbody> </table>		Huidige exploitatie 2016	Gewijzigde exploitatie	inkomsten	-56.000	-56.000	uitgaven:			kap.lasten	25.000	25.000	onderhoud	3.000	70.000	energie	18.000	18.000	overige	65.000	65.000		55.000	122.000
	Huidige exploitatie 2016	Gewijzigde exploitatie																									
inkomsten	-56.000	-56.000																									
uitgaven:																											
kap.lasten	25.000	25.000																									
onderhoud	3.000	70.000																									
energie	18.000	18.000																									
overige	65.000	65.000																									
	55.000	122.000																									

2. Renoveren Klabbe	Huidig	736.000	<p>++ Financieel redelijk aantrekkelijk  + Uitstraling gebouw  ++ Ligging centraal  ++ Boekwaarde gebouw  + Verbetering energiekosten  + Onderhoudskosten</p> <p>- Geen extra sportruimte</p> <p>Structurele exploitatielasten gaan van € 55.000 naar € 155.000 als gevolg van o.a. stijging kapitaalslasten.</p> <table border="1" data-bbox="797 619 1868 986"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huidige exploitatie 2016</th> <th>Extra lasten renoveren Klabbe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inkomsten</td> <td>-56.000</td> <td>-56.000</td> </tr> <tr> <td>uitgaven:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kap.lasten</td> <td>25.000</td> <td>89.000</td> </tr> <tr> <td>onderhoud</td> <td>3.000</td> <td>35.000</td> </tr> <tr> <td>energie</td> <td>18.000</td> <td>17.000</td> </tr> <tr> <td>overige</td> <td>65.000</td> <td>70.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>55.000</td> <td>155.000</td> </tr> </tbody> </table>		Huidige exploitatie 2016	Extra lasten renoveren Klabbe	inkomsten	-56.000	-56.000	uitgaven:			kap.lasten	25.000	89.000	onderhoud	3.000	35.000	energie	18.000	17.000	overige	65.000	70.000		55.000	155.000
	Huidige exploitatie 2016	Extra lasten renoveren Klabbe																									
inkomsten	-56.000	-56.000																									
uitgaven:																											
kap.lasten	25.000	89.000																									
onderhoud	3.000	35.000																									
energie	18.000	17.000																									
overige	65.000	70.000																									
	55.000	155.000																									

3. Nieuwbouw Klabbe	Huidig	2.800.000 (Incl.sloop Klabbe)	<p>++ Uitstraling gebouw  ++ Lage energiekosten  ++ Onderhoudskosten  ++ Ligging centraal in dorp</p> <p>-- Financieel  -- Tijdelijk kosten uitwijklocatie ( € 300.000 bv. blaashal)  - Geen extra sportruimte  -- Boekwaarde gebouw (€ 293.000)  Structurele exploitatielasten gaan van € 55.000 naar € 235.000 als gevolg van o.a. stijging kapitaalslasten.</p> <table border="1" data-bbox="797 651 1868 1018"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huidige exploitatie 2016</th> <th>Nieuwbouw Klabbe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inkomsten</td> <td>-56.000</td> <td>-56.000</td> </tr> <tr> <td>uitgaven:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kap.lasten</td> <td>25.000</td> <td>168.000</td> </tr> <tr> <td>onderhoud</td> <td>3.000</td> <td>35.000</td> </tr> <tr> <td>energie</td> <td>18.000</td> <td>13.000</td> </tr> <tr> <td>overige</td> <td>65.000</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>55.000</td> <td>235.000</td> </tr> </tbody> </table>		Huidige exploitatie 2016	Nieuwbouw Klabbe	inkomsten	-56.000	-56.000	uitgaven:			kap.lasten	25.000	168.000	onderhoud	3.000	35.000	energie	18.000	13.000	overige	65.000	75.000		55.000	235.000
	Huidige exploitatie 2016	Nieuwbouw Klabbe																									
inkomsten	-56.000	-56.000																									
uitgaven:																											
kap.lasten	25.000	168.000																									
onderhoud	3.000	35.000																									
energie	18.000	13.000																									
overige	65.000	75.000																									
	55.000	235.000																									

<p>4. Nieuwbouw Klabbe + extra zaal (€ 700.000)</p>	<p>Huidig</p>	<p>3.600.000 (Incl.sloop Klabbe en Runde)</p>	<p>++ Ligging centraal          ++ Uitstraling gebouw          ++ Extra sportruimte (ad. € 700.000)          ++ Lage energiekosten          ++ Onderhoudskosten</p> <p>-- Financieel          -- Boekwaarde oude gebouw (€ 293.000)          -- Tijdelijk kosten uitwijklocatie ( € 300.000 bv. blaashal)          -- afboeken boekwaarde gymzaal De Runde (€ 185.000)</p> <p>Structurele exploitatielasten gaan van € 55.000 naar € 294.000 als gevolg van o.a. stijging kapitaalslasten.</p> <table border="1" data-bbox="801 683 2069 1209"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Huidige exploitatie 2016</b></th> <th><b>Huidige exploitatie 2016</b></th> <th><b>Nieuwbouw Klabbe + extra zaal</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th><b>Sporthal De Klabbe</b></th> <th><b>Gymzaal de Runde</b></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inkomsten</td> <td>-56.000</td> <td>-5.200</td> <td>-60.000</td> </tr> <tr> <td>uitgaven:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kap.lasten</td> <td>25.000</td> <td>22.000</td> <td>216.000</td> </tr> <tr> <td>onderhoud</td> <td>3.000</td> <td>4.500</td> <td>40.000</td> </tr> <tr> <td>energie</td> <td>18.000</td> <td>8.700</td> <td>18.000</td> </tr> <tr> <td>overige</td> <td>65.000</td> <td>12.000</td> <td>80.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>55.000</td> <td>42.000</td> <td>294.000</td> </tr> </tbody> </table>		<b>Huidige exploitatie 2016</b>	<b>Huidige exploitatie 2016</b>	<b>Nieuwbouw Klabbe + extra zaal</b>		<b>Sporthal De Klabbe</b>	<b>Gymzaal de Runde</b>		inkomsten	-56.000	-5.200	-60.000	uitgaven:				kap.lasten	25.000	22.000	216.000	onderhoud	3.000	4.500	40.000	energie	18.000	8.700	18.000	overige	65.000	12.000	80.000		55.000	42.000	294.000
	<b>Huidige exploitatie 2016</b>	<b>Huidige exploitatie 2016</b>	<b>Nieuwbouw Klabbe + extra zaal</b>																																				
	<b>Sporthal De Klabbe</b>	<b>Gymzaal de Runde</b>																																					
inkomsten	-56.000	-5.200	-60.000																																				
uitgaven:																																							
kap.lasten	25.000	22.000	216.000																																				
onderhoud	3.000	4.500	40.000																																				
energie	18.000	8.700	18.000																																				
overige	65.000	12.000	80.000																																				
	55.000	42.000	294.000																																				

5. Nieuwbouw Klabbe	Elders	2.600.000 + grondprijs € 800.000 (Incl.sloop Klabbe)	<p>++ tijdelijk kosten uitwijklocatie  ++ Uitstraling gebouw  ++ Extra sportruimte  ++ Lage energiekosten  ++ Lagere onderhoudskosten</p> <p>-- boekwaarde (€ 293.000)  -- Financieel</p> <p>Structurele exploitatielasten gaan van € 55.000 naar € 247.000 als gevolg van o.a. stijging kapitaalslasten.</p> <table border="1" data-bbox="801 582 1868 951"> <thead> <tr> <th></th> <th>Huidige exploitatie 2016</th> <th>Nieuwbouw Klabbe nieuwe locatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>inkomsten</td> <td>-56.000</td> <td>-60.000</td> </tr> <tr> <td>uitgaven:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>kap.lasten</td> <td>25.000</td> <td>184.000</td> </tr> <tr> <td>onderhoud</td> <td>3.000</td> <td>35.000</td> </tr> <tr> <td>energie</td> <td>18.000</td> <td>13.000</td> </tr> <tr> <td>overige</td> <td>65.000</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>55.000</td> <td>247.000</td> </tr> </tbody> </table>		Huidige exploitatie 2016	Nieuwbouw Klabbe nieuwe locatie	inkomsten	-56.000	-60.000	uitgaven:			kap.lasten	25.000	184.000	onderhoud	3.000	35.000	energie	18.000	13.000	overige	65.000	75.000		55.000	247.000
	Huidige exploitatie 2016	Nieuwbouw Klabbe nieuwe locatie																									
inkomsten	-56.000	-60.000																									
uitgaven:																											
kap.lasten	25.000	184.000																									
onderhoud	3.000	35.000																									
energie	18.000	13.000																									
overige	65.000	75.000																									
	55.000	247.000																									



6. Nieuwbouw  
Klabbe +  
extra zaal

Elders

3.400.000  
+  
grondprijs  
€ 900.000  
(Incl.sloop  
Klabbe en  
Runde)

++ Uitstraling gebouw  
++ Extra sportruimte (ad. € 700.000)  
++ Lage energiekosten  
++ Lagere onderhoudskosten  
  
-- Financieel  
-- Boekwaarde oude gebouw (€ 293.000)  
-- afboeken boekwaarde gymzaal De Runde (€ 185.000)

Structurele exploitatielasten gaan van € 55.000 naar € 314.000 van o.a. stijging kapitaalslasten.

	<b>Huidige exploitatie 2016 Klabbe</b>	<b>Huidige exploitatie 2016 Gymzaal de Runde</b>	<b>Nieuwbouw Klabbe + extra zaal nieuwe locatie</b>
inkomsten	-56.000	-5.200	-60.000
uitgaven:			
kap.lasten	25.000	22.000	236.000
onderhoud	3.000	4.500	40.000
energie	18.000	8.700	18.000
overige	65.000	12.000	80.000
	55.000	42.000	314.000

7. Gymzaal Runde	n.v.t.	o	++ Ligging centraal + boekwaarde gebouw		
				<b>Huidige exploitatie 2016</b>	<b>Gewijzigde exploitatie</b>
			inkomsten	-5.200	-5.200
			uitgaven:		
			kap.lasten (niet bij SPC maar bij OBD)	22.000	22.000
			onderhoud	4.500	25.150
			energie	8.700	8.700
			overige	12.000	12.000
				42.000	62.650
			- Financieel -- Uitstraling gebouw -- Hoge energiekosten -- Onderhoudskosten € 206.500 voor tien jaar		

In het algemeen kan worden opgemerkt dat een locatiekeuze onderzoek zal aantonen waar de beste locatie is voor een nieuwe sporthal. Hiermee dienen alle elementen integraal te worden meegewogen.

Dit overzicht gaat uit van grove lijnen en de meeste bedragen zijn indicatief.

De sloopkosten zijn meegenomen in het investeringsbedrag.

In alle scenario's is geen rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen, groenvoorziening etc.

Bij de grondkosten is uitgegaan van een stelpost van € 800.000 en voor een sporthal met extra zaaldeel € 900.000.