

Raadsvoorstel



jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	Stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2020	RA20.0089	B	1	20/669	369168-2020

Onderwerp:

Bouw sporthal Emmer-Compascuum

Portefeuillehouder: R. van der Weide

Team: Projectmanagement, Binnen- en Buitensport

R. Zinnemers, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Over te gaan tot de bouw van de sporthal in combinatie met woningen + centrumvoorzieningen in Emmer-Compascuum en voor de bouw van de sporthal een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5.927.000,- en de daaruit voortvloeiende kapitaallast op basis van annuïteiten van € 213.500,- als volgt te dekken:

- De door de raad beschikbaar gestelde kapitaallast van € 136.000,-
- De vrijvallende jaarlijkse energielasten van de huidige sporthal De Klabbe van € 13.500,-
- De vrijvallende kapitaals- en exploitatielasten van de gymzaal De Runde van € 21.000,-
- De toekomstige huurinkomsten van de sporthal van € 16.500,-
- Het tekort in de kapitaallast van € 26.500 te dekken uit het fonds Dorpen en Wijken;

2. De grondexploitatie vast te stellen en een bijdrage te doen van € 342.000,- in de grondexploitatie en de hieruit voortvloeiende kapitaallast van 16.500 te dekken uit het fonds dorpen en wijken.

Bijlage(n)

1. Grondexploitatie sporthal Emmer-Compascuum
2. Schetsontwerp bouwplan Jansman Bouw B.V.

Stuk(ken) ter inzage

1. Collegebesluit d.d. 15 december 2020 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2020	RA20.0089	B	1	20/669	369168-2020

1. Inleiding

Uw raad heeft in juni 2016 een motie aangenomen om een nieuwe sporthal te bouwen in Emmer-Compascuum ter vervanging van de Klabbe. Het college heeft deze motie overgenomen. Het college heeft op 6 februari 2018 besloten de sporthal te realiseren op de locatie aan het Hoofdkanaal wz 7 t/m 9, plaatselijk bekend als locatie Abeln in Emmer-Compascuum. Deze in het centrum gelegen locatie ligt al jarenlang braak. Verschillende projectontwikkelaars hebben geprobeerd de locatie te ontwikkelen waarbij diverse plannen de revue hebben gepasseerd. De gemeente heeft geprobeerd om gezamenlijk met de op dat moment betrokken projectontwikkelaar de locatie te ontwikkelen met een invulling met in elk geval een nieuwe sporthal. Dit heeft niet geleid tot een haalbaar plan. Daarop heeft het college op 9 mei 2017 besloten (RA17.0039) besloten om de grond op deze locatie over te nemen om de zelf de regie te krijgen op de ontwikkeling van deze locatie.

In overleg met de Erkende Overleg Partner en de lokale ondernemers is gekeken naar een invulling van de locatie. Daarnaast is ook de markt geconsulteerd. De uitkomsten uit de verschillende overleggen hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan dat verschillende mogelijkheden biedt voor de invulling van de locatie. Het bestemmingsplan is door uw raad op 29 oktober 2020 vastgesteld.

In juni 2020 is de aanbesteding voor de ontwikkeling van locatie Abeln gestart. Vanwege de bijzondere locatie en de wensen uit het dorp heeft de gemeente Emmen de markt uitgedaagd om plannen in te dienen die ruimtelijk en functioneel een meerwaarde betekenen voor het centrumgebied in Emmer-Compascuum. De wensen uit het dorp (EOP, ondernemersvereniging en de gebruikers van de sporthal) en de marktconsultatie zijn meegenomen in de uitvraag.

Op basis van de in de begroting beschikbaar gestelde middelen is er een plafondbedrag voor de bouwkosten van de sporthal opgenomen in de aanbestedingsvoorwaarden. Alle partijen gaven aan dat dit bedrag niet toereikend is. Om wel tot geldige inschrijvingen te komen heeft de beoordelingscommissie besloten om het plafondbedrag los te laten.

In oktober zijn de plannen beoordeeld. Ruimtelijke kwaliteit, versterking van het centrumgebied en de kwaliteit van het gebouw wogen in de beoordeling het zwaarst. De uitkomst in de beoordelingscommissie was unaniem. We hebben een aantal verificatiegesprekken gevoerd met de winnende inschrijver en de uitkomsten hiervan zijn meegenomen in de overeenkomst.

2. Beoogd effect

Met het beschikbaar stellen van het krediet en de dekking hiervan kan het ingediende plan uitgevoerd worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan een al jarenlang braakliggend en voor het dorp belangrijke locatie in het centrumgebied. Het ingediende plan voldoet aan de wensen uit het dorp, de ruimtelijke (stedenbouwkundig en beeldkwaliteit) wensen van de gemeente en de kwaliteitseisen die gesteld zijn aan het gebouw. Het gebouw wordt volledig energieneutraal uitgevoerd en is op dit gebied innovatief. Dit sluit aan bij de vastgestelde energienota. Het totale plan vormt straks een meerwaarde voor het dorp. Het is te verwachten dat deze impuls leidt tot een verdere ontwikkeling en versterking van het centrumgebied van Emmer-Compascuum.

3. Argumenten

1.1 Uw raad beslist over het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet en de dekking.

Het benodigde uitvoeringskrediet voor de bouw van de sporthal overstijgt het mandaat van het college. Uw raad zal hier een besluit over moeten nemen. De raad heeft voor de bouw van de sporthal een krediet beschikbaar gesteld en dit is in de begroting opgenomen. Om het voorliggende plan uit te voeren is er een aanvullend krediet nodig met een bijbehorende kapitaallast van € 77.500,-. Een deel van deze kapitaallast wordt gedekt door vrijvallende exploitatiekosten (zie argumenten 1.2 en 1.3) Het restant van benodigde kapitaallast wordt beschikbaar gesteld uit het fonds DNW. Uw raad is bevoegd om aanvullende dekking vanuit het fonds DNW beschikbaar te stellen.

1.2 De sterk verouderde gymzaal De Runde is met de bouw van de nieuwe sporthal functioneel overbodig.

De gymzaal De Runde staat naast de basisschool de Runde. De basisschool De Runde maakt straks onderdeel uit van het nieuw te bouwen Kindcentrum. Het gymonderwijs vindt straks plaats in de nieuwe sporthal. Gezien de functionele indeling van de nieuwe sporthal met drie onafhankelijk te gebruiken zaaldelen kan ook de verenigingssport ondergebracht worden in de nieuwe sporthal. De sterk verouderde gymzaal is daarmee functioneel niet meer nodig en kan gesloopt worden. De vrijvallende kapitaallasten en de exploitatielasten worden ingezet als dekking voor de nieuwe kapitaallasten.

1.3 Het gebouw wordt energieneutraal.

De inschrijvende partijen zijn uitgedaagd om de energielasten van het gebouw zoveel mogelijk te beperken. De winnende inschrijver heeft een plan ingediend voor een volledig energieneutraal gebouw. Dit verhoogt de initiële investering, maar levert jaarlijks een besparing op. De voor de huidige sporthal en de gymzaal in de begroting opgenomen energielasten worden ingezet als dekking voor de hogere investering.

2.1 De bevoegdheid tot het vaststellen van grondexploitaties ligt bij de raad.

Op basis van het ingediende plan kan ook de grondexploitatie van de locatie Abeln worden vastgesteld. De raad is bevoegd tot het vaststellen van de grondexploitatie. Een onderdeel binnen de aanbesteding waarop gescoord kon worden, is een aanbod van de ontwikkelaar aan de gemeente voor de grond onder de te bouwen woningen en centrumvoorzieningen. Dit is in de beoordeling van de plannen meegenomen. Het aanbod is overgenomen in de grondexploitatie.

2.2 Voor investeringen in het centrumgebied van Emmer-Compascuum zijn er middelen opgenomen in het Fonds Dorpen en Wijken.

Met de verantwoordelijk portefeuillehouder en de budgethouder van het fonds Dorpen en Wijken is afgesproken om vanuit het fonds middelen beschikbaar te stellen voor de ontwikkelingen in het centrum van Emmer-Compascuum. Onder andere voor planvorming en aanpassingen in het openbaar gebied rondom de projecten sporthal en het nieuw te bouwen Kindcentrum Emmer-Compascuum.

4. Kanttekeningen

1.1 De bouwkosten van de sporthal zijn hoger dan gedekt kunnen worden in de begroting.

De keuze voor de bouw van de sporthal op deze bijzondere locatie in het centrumgebied vraagt om een bijzonder plan. De markt is uitgedaagd om plannen in te dienen die op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid een meerwaarde bieden. Investeringen in de functionaliteit, duurzaamheid en materiaalkeuze bieden de mogelijkheid om de kosten die in de exploitatie bespaard worden in te zetten voor de dekking van de investering. Voor de investering in de kwaliteit van het ontwerp ligt dit anders. Dat verdient je niet terug in de exploitatie, maar geeft wel een impuls aan het centrumgebied van Emmer-Compascuum. Deze investering versterkt het centrumgebied van Emmer-Compascuum wat weer kansen biedt voor nieuwe (economische) ontwikkelingen.

2.1 Het plan voor locatie Abeln leidt tot een tekort in de grondexploitatie.

Met de keuze voor de bouw van de sporthal op deze locatie wordt invulling gegeven aan een beeldbepalende locatie in het centrumgebied. Echter brengt de grond voor de bouw van een sporthal minder op van wanneer je de locatie zou ontwikkelen met bijvoorbeeld de bouw van een supermarkt. Allerlei plannen zijn in het verleden voorbij gekomen, maar hebben nooit geleid tot een haalbare ontwikkeling. De gemeente heeft de grond aangekocht om zelf de regie te krijgen op de invulling van de locatie. De lagere opbrengst zorgt voor een tekort in de grondexploitatie, maar daarmee wordt wel een jarenlang braakliggende locatie ingevuld.

5. Financiën

I. Benodigde middelen investering Sporthal Emmer-Compascuum

Benodigde middelen:

		Bedrag
A.	Stichtingskosten sporthal	€ 5.927.000,-
A.	Af: getaxeerde waarde ondergrond	-/- € 240.000,-
A.	Netto-investering	€ 5.687.000,-
	Hierbij horende kapitaallasten (annuïteiten)	€ 213.500,-

Opbouw kapitaallasten conform het activabeleid:

		Looptijd	Bouwkosten	Bijbehorende kapitaallast
A.	Bouwkundige deel	50 jaar	€ 3.752.000,-	€ 107.250,-
A.	Installatiedeel 25%	15 jaar	€ 483.750,-	€ 36.250,-
A.	Installatiedeel 75%	25 jaar	€ 1.451.250,-	€ 70.000,-
	Totaal		€ 5.687.000,-	€ 213.500,-

Dekking kapitaallast:

A.	De door de raad beschikbaar gestelde kapitaallast		€ 136.000,-
B.	De vrijvallende jaarlijkse energielasten van de huidige sporthal		€ 13.500,-
C.	De vrijvallende kapitaals- en exploitatielasten van de gymzaal Runde		€ 21.000,-
D.	De toekomstige huurinkomsten van de sporthal		€ 16.500,-
E.	Dekking fonds Dorpen en Wijken		€ 26.500,-
	Totaal		€ 213.500,-

II. Grondexploitatie en fonds Dorpen en Wijken

In de grondexploitatie zijn de kosten opgenomen die de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken. Een aantal van deze kosten zijn al gemaakt, zoals de aankoop van grond, de wijziging van het bestemmingsplan en de aanleg van de parkeerplaatsen op het plein. Vanwege de bijzondere invulling van de locatie worden de kosten niet volledig gedekt door opbrengsten van de grondverkoop.

Uit het fonds dorpen en wijken wordt een bedrag van € 342.000,- bijgedragen in de grondexploitatie voor de dekking van de kosten voor onder andere de aanleg van de openbare ruimte, parkeren en planvorming. De hieruit voortvloeiende kapitaallast is € 16.500,-.

Na de onttrekkingen voor de dekking van het gebouw en de bijdrage in de grondexploitatie is de stand van het fonds Dorpen en Wijken 2019 € 488.000 (€ 66.600-26.500-16.500 = 23.600 gedeeld door 4,83%, 1,5% rente en 3,33% afschrijving); de huidige stand van het krediet DNW 2019 is € 1.378.000, dit geeft een kapitaallast van € 66.600 per jaar (1,5% rente en 30 jaar afschrijving is 3,33%). Er is ook nog een openstaand krediet DNW 2015 van afgerond € 60.000.

6. Uitvoering

Door het beschikbaar stellen van de middelen kan opdracht verleend worden om het ingediende plan voor de bouw van de sporthal en de woningen + centrumvoorzieningen uit te voeren. De sporthal wordt door Jansman gebouwd en overgedragen aan de gemeente Emmen. De bouw en de exploitatie van de woningen en de centrumvoorzieningen is voor risico en rekening van Jansman Bouw B.V.

Na besluitvorming worden de overeenkomsten getekend en daarmee de afspraken bekrachtigd.

Na besluitvorming worden de betrokken partijen, Jansman Bouw B.V., de Erkende Overleg Partner, de ondernemersvereniging Emmer-Compascuum en de sportverenigingen geïnformeerd over het besluit.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 15 december 2020.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

M. Plantinga-Leenders

H.F. van Oosterhout

Jaar	stuknr. Raad	categorie	agendanr.	stuknr. B. en W.	Zaaknummer
2021	RA20.0089	B	1	20/669	369168-2020

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020, B&W nummer: 20/669;

besluit:

1. Over te gaan tot de bouw van de sporthal in combinatie met woningen + centrumvoorzieningen in Emmer-Compascuum en voor de bouw van de sporthal een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5.927.000,- en de daaruit voortvloeiende kapitaallast op basis van annuïteiten van € 213.500,- als volgt te dekken:
 - De door de raad beschikbaar gestelde kapitaallast van € 136.000,-
 - De vrijvallende jaarlijkse energielasten van de huidige sporthal De Klabbe van € 13.500,-
 - De vrijvallende kapitaals- en exploitatielasten van de gymzaal De Runde van € 21.000,-
 - De toekomstige huurinkomsten van de sporthal van € 16.500,-
 - Het tekort in de kapitaallast van € 26.500 te dekken uit het fonds Dorpen en Wijken;
2. De grondexploitatie vast te stellen en een bijdrage te doen van € 342.000,- in de grondexploitatie en de hieruit voortvloeiende kapitaallast van 16.500 te dekken uit het fonds dorpen en wijken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2021

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

H.F. van Oosterhout