Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

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

Gemeente Emmen

Aan de raad van de gemeente Emmen

team
Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
178772-2025	178772-2025		E. Kuipers
datum	**telefoon**	**fax**	**e-mail**
2 juli 2025	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Marktconsultatie / partnerselectie Sport en Beweegcampus

Geachte leden van de raad,

Na een periode van voorbereiding en onderzoek heeft uw raad op 26 september 2024 besloten om in te stemmen met onder meer functieverruiming op businesspark Meerdijk. Dit betreft een beleidsmatige uitspraak die het kader vormt voor de marktbenadering waarin het programma van de Sport en Beweegcampus aan de ontwikkelmarkt wordt voorgelegd. Dit met als doel een ontwikkelpartner te betrekken bij de verdere uitwerking. Inmiddels is de eerste fase van de selectieprocedure, de marktconsultatie, afgerond. Met deze brief informeren we u over de uitkomsten van de marktconsultatie en de vervolgstappen.

Achtergronden
Het is, in verband met het Didam-arrest, noodzakelijk de grondverkoop en selectie van een mogelijke ontwikkelpartner voor de Sport en Beweegcampus via een openbare procedure te regelen.
Dit om een gelijk speelveld te creëren met mededingingsruimte voor alle geïnteresseerde partijen.
Gezien de complexiteit van het project wordt de daadwerkelijke selectie van een marktpartij pas opgestart nadat eerst een marktconsultatie heeft plaatsgevonden. Hierin wordt de markt gevraagd of het project in de huidige vorm haalbaar wordt geacht en als dat niet het geval is, hoe de haalbaarheid kan worden verbeterd. De uit de marktconsultatie verkregen inzichten worden vervolgens meegenomen richting de daadwerkelijke selectieprocedure. Voor de verdere achtergronden wordt verwezen naar de raadsbrief van 10 december 2024 (bijgevoegd).

Uitkomsten marktconsultatie
Van de mogelijkheid om schriftelijk te reageren op de vragenlijst en de concept-selectieleidraad is geen gebruik gemaakt. Wel hebben meerdere partijen aangegeven open te staan voor een gesprek om hun visie op de Sport en Beweegcampus met de gemeente te delen. De afgelopen maanden zijn een viertal verkennende gesprekken gevoerd met landelijk opererende projectontwikkelaars / bouwers die bekend zijn met dergelijke complexe, grootschalige gebiedsontwikkelingen. Hieruit volgt een redelijk consistent beeld als het gaat om de haalbaarheid van de ontwikkeling in de huidige markt. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Complexiteit en risico's
Voor marktpartijen kent de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus de nodige risico's. Dit omdat kosten voor baten uitgaan. Er worden grootschalige investeringen gevraagd, met name in een nieuw stadion voor FC Emmen, die deels terugverdiend moeten worden met toekomstige commerciële ontwikkelingen. Hoewel in de voorfase voor de verschillende commerciële functies afzonderlijk de nodige interesse is getoond, blijkt het betrekken van een ontwikkelpartner die bereid is als overkoepelend investeerder risicodragend te participeren, om meerdere redenen complex in de huidige markt.

Afnemende marge
In vergelijking met eerdere, vergelijkbare projecten geldt, dat het in de huidige markt lastiger is om voldoende rendement te behalen om de onrendabele top van het stadion mede af te dekken. Dit omdat de bouwkosten sterk zijn gestegen en huuropbrengsten – en daarmee commercieel rendement– daarbij achterblijven. De marge op dergelijke ontwikkelingen is in algemene zin afgenomen, waardoor het nu, in vergelijking met een aantal jaren geleden, lastiger is om de onrendabele top van het stadion van FC Emmen uit commercieel rendement af te dekken.

Personeelskrapte
Bouwers en ontwikkelaars worstelen met het aantrekken en behouden van voldoende gekwalificeerd personeel en zullen daarom eerder inzetten op kerntaken en projecten met minder complexiteit en risico, omdat daarmee de orderportefeuille ook zonder dergelijke risicovolle projecten al ruimschoots gevuld kan worden. Er is als het ware minder noodzaak om te participeren in dergelijke grootschalige en risicovolle ontwikkelingen als de Sport en Beweegcampus.

Versteviging businesscase
De inventarisatie uit de marktconsultatie leidt tot de conclusie dat de businesscase – om succesvol te kunnen zijn – volgens de geconsulteerde marktpartijen door middel van aanvullende garanties en zekerheden verstevigd moet worden, alvorens de daadwerkelijke selectiefase gestart kan worden. Het nu starten van de selectiefase zal op basis van de huidige inzichten naar verwachting niet leiden tot een inschrijving van een ontwikkelpartner. Dit als vermeld vanwege de risico's in relatie tot de huidige markt waarin bouwers en ontwikkelaars kampen met personeelskrapte, afnemende marges door gestegen bouwkosten en de beschikbaarheid van voldoende projecten met minder risico. De komende tijd wordt bekeken of, en zo ja op welke wijze, er mogelijkheden bestaan om de businesscase te verstevigen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan garanties vanuit (stakeholders rond) FC Emmen, of het verkennen van het scenario waarin Carmel College huurder wordt in plaats van eigenaar. Hierdoor ontstaat namelijk beleggingswaarde, die de businesscase kan verstevigen.

Alternatief scenario
Mede als gevolg van de conclusies uit de consultatiefase oriënteert FC Emmen zich (in geval de businesscase ook na mogelijke versteviging niet leidt tot resultaat) in samenspraak met andere partijen ook op het alternatieve scenario van gefaseerde (ver)nieuwbouw van het huidige stadion. Hierbij staat onderzoek naar de haalbaarheid en het beantwoorden van de vraag of de voor de club noodzakelijke toename in de capaciteit van het stadion in dit scenario mogelijk is, centraal. Ook de uitwerking van dit (private) initiatief vraagt tijd. Wij verwachten in het najaar meer inzicht in de resultaten van de verkenning van beide sporen, waarna u geïnformeerd wordt over het vervolg.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zullen u vanzelfsprekend op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom de Sport en Beweegcampus.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen

de gemeentesecretaris

N.A. Plantinga

de burgemeester

H.F. van Oosterhout