



Answering
tomorrow's
challenges
today

MKBA Sport- en Beweeegcampus Emmen

Eindrapport

Gemeente Emmen

Rotterdam, 2 juli 2024

MKBA Sport- en Beweegcampus Emmen

Eindrapport

Gemeente Emmen

Rotterdam, 2 juli 2024

Auteurs:

Michel Briene

Sjoerd Buizert

Walter Hulsker

Tim van Doorn

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting.....	5
Aanleiding en doel	5
Planbeschrijving.....	5
Uitkomsten MKBA	6
Bijdrage aan de economie.....	7
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding en doel.....	8
1.2 Inkadering.....	8
1.3 Leeswijzer.....	9
2 Methodologie	10
2.1 Wat is een MKBA en EIA	10
2.2 Bepaling project- en nulalternatief	10
2.3 Dataverzameling	11
3 Planbeschrijving	12
3.1 Plangebied en bereikbaarheid	12
3.2 Bouwstenen Sport- en Beweegcampus.....	12
3.3 Totaaloverzicht programma	14
3.4 Nulalternatief	15
4 Kosten en effecten.....	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Uitkomsten business case	16
4.3 Belangrijkste effecten.....	17
5 Toelichting en uitwerking per effect	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Uitwerking per effect.....	19
6 Uitkomsten in perspectief	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Uitkomsten MKBA	25
6.3 Bijdrage aan de economie	26
7 Conclusies.....	28
Bijlage 1: Geraadpleegde bronnen.....	29
Bijlage 2: Toelichting Input-Outputanalyse	30

Voorwoord

De gemeente Emmen onderzoekt, samen met FC Emmen en Carmelcollege Emmen, een integrale gebiedsontwikkeling op businesspark Meerdijk waarin, naast commerciële ontwikkelingen, onder meer nieuwbouw van Carmel College Emmen, een nieuwe (top)sportthal en een nieuw stadion voor FC Emmen samenkomen. In de voorliggende rapportage wordt nader ingegaan op de maatschappelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling van de 'Sport- en Beweegcampus' (de gekozen naam van de gebiedsontwikkeling) en de bijdrage die wordt geleverd aan de lokale en regionale economie.

Een belangrijk vertrekpunt voor de uitgevoerde analyse is de onlangs opgestelde business case. De uitkomsten van deze business case (stand van zaken 1 juni 2024) laten zien dat de ontwikkeling van een nieuw stadion zonder functieverbreiding op basis van het huidige bestemmingsplan niet haalbaar is. In de business case is verder onderzocht welk commercieel programma nodig is om de plannen haalbaar te maken. In de voorliggende rapportage is dit programma en de daarbij behorende uitgangspunten van de business case als vertrekpunt genomen.

Samenvatting

Aanleiding en doel

Gemeente Emmen onderzoekt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus op businesspark Meerdijk. Er wordt gekeken naar een programma met, naast commerciële ontwikkelingen, onder meer nieuwbouw van Carmel College Emmen, een nieuwe (top)sportthal en een nieuw stadion voor FC Emmen. Een dergelijke ontwikkeling biedt kansen en mogelijkheden door een combinatie van (top)sport, onderwijs, commerciële functies en andere maatschappelijke voorzieningen.

De gemeente Emmen heeft aan Ecorys gevraagd om een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uit te voeren en de effecten van deze ontwikkelingen in kaart te brengen. In aanvulling op de MKBA zijn ook de economische effecten van de gebiedsontwikkeling voor Emmen en omgeving in beeld gebracht om zo tot een goede besluitvorming over de voorgenomen plannen voor de Sport- en Beweegcampus in Emmen te komen.

Planbeschrijving

Het plangebied waar de Sport- en Beweegcampus wordt ontwikkeld ligt aan de rondweg van Emmen en is daardoor goed bereikbaar per auto en bus. Vanaf de rondweg is er een verbinding met de A37 en die zorgt voor een snelle verbinding naar de Duitse grens. Onderdeel van het plangebied is Businesspark Meerdijk, het stadion van FC Emmen 'De Oude Meerdijk' en de omringende sportvelden.

De beoogde Sport- en Beweegcampus is een integrale gebiedsontwikkeling bestaande uit de bouw van een nieuw stadion voor FC Emmen, gecombineerd met de nieuwbouw van een school in het voortgezet onderwijs (1300 leerlingen), de Beweegcampus en de toevoeging van fietsenwinkels, ondersteunende diensten en een (grootschalige) tuin/ bouwmarkt. Tenslotte is sprake van realisatie van een supermarkt als onderdeel van de Sport- en Beweegcampus, ter vervanging van bestaand winkelvloeroppervlak. In navolgend overzicht zijn de verschillende bouwstenen samengevat.

Tabel S1 **Totaaloverzicht (voorlopig) programma**

Onderdeel	Toelichting
Nieuw stadion voor betaald voetbalclub FC Emmen	Totale capaciteit is 12.500 bezoekers (nu: 8.300) en bijbehorende omvang qua commerciële ruimte, bedoeld om van FC Emmen een stabiele eredivisieclub te maken;
Toevoeging commerciële functies gedeeltelijk passend in de bestemming (o.a. leisure, horeca), functies rondom sport en beweging,	Fietsspeciaalzaak (2.520 m ²), sportscholen (3.040 m ²), toevoeging PDV (2500 m ²) en 10.000 m ² verhuurbare commerciële ruimte in de plint van het stadion (exacte invulling nog nader te definiëren). Ontwikkeling bouwmarkt/tuin (24.000 m ²) binnen de grenzen van de gebiedsontwikkeling.

Onderdeel	Toelichting
PDV voor zover het de branches doe het zelf en tuin betreft	
Nieuwbouw van onderwijsinstelling Carmel College.	Dit college is de enige geaccrediteerde topsport-talentenschool in de regio (1.300 leerlingen);
Een nieuwe (top)sport hal van circa 10 gymzalen,	De nieuwe (top)sporthal dient ter vervanging van enkele bestaande accommodaties en om Carmel College te faciliteren.

Uitkomsten MKBA

De MKBA van de Sport- en Beweegcampus is duidelijk positief, zeker omdat de business case (met in achtneming van de geformuleerde uitgangspunten) al positief is. De investeringen die gemaakt moeten worden om de nieuwe campus te realiseren zorgen voor een impuls in de leefbaarheid van de directe omgeving. Daarnaast is de grond die beschikbaar komt voor woningbouw van een hogere waarde dan de bestaande grond. Ook kan de campus leiden tot een afname in de (jeugd)werkeloosheid en zal het enthousiasmeren van het sporten van kinderen leiden tot maatschappelijke baten.

Ook krijgt de regio Emmen een impuls, in termen van imago, recreatieve aantrekkelijkheid, vestigingsklimaat en trots. Deze baten zijn significant, zeker wanneer wij de ontwikkeling afzetten tegen het nulalternatief waarin FC Emmen verdwijnt uit het betaalde voetbal en de stad een professionele voetbalclub mist.

Tabel S2 Overzichtstabel MKBA

Posten		(€ mln.)
Kosten		
Stichtingskosten en grondverwerving	Stadion	60,0
	School	26,3
	Topsportthal	22,0
	Overig vastgoed	18,2
Overige kosten	Infrastructuur incl. parkeerterrein	7,5
	Verwerving gronden en opstallen	p.m.
	Afwikkelen schuld en aandelen oude stadion	5,0
Baten		
Exploitatieopbrengsten	Business case	139,0 ¹
Waardestijging grond	Carmel college	1,8
	Angelslo	0,4
Leefbaarheid	Stadiongebied	1,4
	Carmel college	1,7
Arbeidsparticipatie	Werkloze jongeren	2,8 – 8,5
Gezondheid	Sportende kinderen	0,9 – 2,8
Duurzaamheid	Zonnepanelen	0,3

¹ Onder de meest actuele voorwaarden (1 juni 2024) is de door Hypercube opgestelde business case positief. Om dit inzichtelijk te maken stellen wij de investeringen gelijk aan de exploitatieopbrengsten van de ontwikkelaar.

Posten		(€ mln.)
Regio Emmen	Behoud betaald voetbal	+
	Toename recreatieve aantrekkelijkheid	+
	Versterking vestigingsklimaat	+
	Imago	+
Netto kosten en baten		9,3 – 16,8 +

Bijdrage aan de economie

Naast de maatschappelijke kosten en baten kijken wij ook naar de bijdrage van FC Emmen, en de ontwikkeling van de nieuwe commerciële voorzieningen, aan de lokale economie. Hierbij is een onderscheid aangebracht in de zogenaamde directe werkgelegenheid die ontstaat binnen het afgebakende gebied van de Sport- en Beweegcampus en de indirecte werkgelegenheidseffecten vanwege de inkoop van goederen en diensten elders in Emmen of de omliggende regio.

In totaal ramen wij de directe werkgelegenheid op 560 tot 660 fte's. Deze werkgelegenheid heeft betrekking op het behoud van FC Emmen als betaald voetbalorganisatie en vooral op de werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij de commerciële voorzieningen. Daarbij is aangenomen dat deze voorzieningen zonder de beoogde gebiedsontwikkeling buiten Emmen worden gerealiseerd. Naast de directe werkgelegenheid zijn er ook allerlei andere bedrijven die via de levering van goederen en diensten (indirect) afhankelijk zijn van deze activiteiten. Om dit type effecten te kunnen bepalen is een zogenaamde input-output analyse uitgevoerd waarmee het economisch effect bij de toeleveranciers kan worden vastgesteld. Op basis van deze analyse ramen wij de werkgelegenheid bij toeleveranciers in de regio en de rest van Nederland in totaal op 695 – 810 fte's.

Tabel S3 Directe impact werkgelegenheid

Economische impact	Direct	Indirect	Totaal
FC Emmen			
Werkgelegenheid	60 fte ²	35 fte	95 fte
Beoogde commerciële voorzieningen			
Werkgelegenheid	500 – 600 fte	100-125 fte	600-725 fte
Totaal	560 – 660 fte	135- 160 fte	695-810 fte

² Inschatting op basis van Jaarverslag FC Emmen 2022-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Emmen onderzoekt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus nabij het stadion van FC Emmen. Er wordt gekeken naar een combinatie van een integrale gebiedsontwikkeling van businesspark Meerdijk en de stadionontwikkeling van FC Emmen. Een dergelijke ontwikkeling biedt kansen en mogelijkheden.

Er wordt gedacht aan een combinatie van (top)sport, onderwijs, commerciële functies en andere maatschappelijke voorzieningen. De gemeente Emmen heeft aan Ecorys gevraagd een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uit te voeren om de effecten van deze ontwikkelingen in kaart te brengen. De gemeente ziet een groot publiek belang bij deze ontwikkeling en ziet daarom voor zichzelf een belangrijke publieke rol weggelegd.

Doel van de MKBA is om inzicht te geven in de maatschappelijke effecten van de realisatie van het project. In aanvulling op de MKBA zijn ook de economische effecten van de gebiedsontwikkeling voor Emmen en omgeving in beeld gebracht. Om zo tot een goede besluitvorming over de voorgenomen plannen voor de Sport- en Beweegcampus in Emmen te komen.

1.2 Inkadering

Gebiedsontwikkeling Sport- en Beweegcampus

De Sport- en Beweegcampus is een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van gemeente Emmen, Stichting Carmelcollege en BVO FC Emmen. De haalbaarheid van de Sport- en Beweegcampus wordt sinds 2020 onderzocht. Gedurende deze tijd is samen met alle betrokkenen een duidelijk beeld gevormd van de wensen, kansen en afwegingen die met dit project gepaard gaan. Dit heeft geleid tot verschillende aanpassingen in de opzet en invulling van de plannen. In de voorliggende analyse gaan we uit van het programma zoals is vastgelegd in de (door Hypercube) meest recent opgestelde business case (1 juni 2024). In hoofdstuk 3 gaan we nader in op dit programma en de daarbij onderscheiden bouwstenen.

Afbakening projectalternatieven

Projecteffecten worden hierbij gedefinieerd als verschillen tussen de ontwikkeling met de Sport- en Beweegcampus (projectalternatief) en de ontwikkeling zonder het project (nulalternatief). Van belang hierbij is dat het nulalternatief niet gelijk is aan 'niets doen'. De tijd staat immers niet stil. Het nulalternatief staat voor de situatie waarin de gebiedsontwikkeling niet wordt uitgevoerd en de investeringsmiddelen op een andere manier worden aangewend (dat kan ook zijn 'geld op de bank zetten'). Uiteraard is hierbij oog voor mogelijke knelpunten in het gebied waarop het project geprojecteerd wordt. In hoofdstuk 2 gaan we nog nader in op de methodiek die ten grondslag ligt aan dit rapport.

Einddoel van de verkenning

In dit eindrapport staan geen conclusies of meningen over de wenselijkheid om de Sport- en Beweegcampus wel of niet uit te voeren. Het voorliggende onderzoek heeft uitsluitend tot doel om feitelijke en objectieve informatie te verzamelen, zodat politiek en het betrokken bestuur een goed beeld kunnen vormen van de consequenties indien de Sport- en Beweegcampus op de beoogde locatie in Emmen wordt ontwikkeld.

1.3 Leeswijzer

- [Hoofdstuk 2](#) beschrijft de gehanteerde methodologie om relevante kosten en baten van de projectalternatieven in beeld te brengen.
- In [hoofdstuk 3](#) worden de voorgenomen plannen van de Sport- en Beweegcampus in het kort beschreven. Daarbij wordt gekeken naar de voorgenomen locatie en naar de verschillende programmaonderdelen. Het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van de situatie indien de voorgenomen gebiedsontwikkeling niet of in een andere vorm van de grond komt (het zogenaamde nulalternatief).
- De relevante effecten worden in [hoofdstuk 4](#) op een rij gezet en verder uitgewerkt. Per effect wordt daarbij een korte kwalitatieve beschrijving gegeven.
- In [hoofdstuk 5](#) wordt per effect nader ingegaan op de gevolgde berekening (voor zover dat mogelijk bleek) en de daaruit volgende uitkomsten.
- In [hoofdstuk 6](#) worden de uitkomsten in breder perspectief geplaatst. Na een overzicht van de gevonden maatschappelijke effecten wordt ook inzage geboden in de bijdrage van de gebiedsontwikkeling aan de economische structuurversterking in Emmen in termen van werkgelegenheid.
- Het rapport sluit in [hoofdstuk 7](#) af met een overzicht van de belangrijkste conclusies.

Het rapport wordt voorafgegaan door een [samenvatting](#) met de belangrijkste uitkomsten. In de [bijlagen](#) zijn nadere detailleringen opgenomen.

2 Methodologie

2.1 Wat is een MKBA en EIA

In een [maatschappelijke kosten-batenanalyse \(MKBA\)](#) worden de positieve en negatieve maatschappelijke effecten van een project (of beleidsoptie) op de welvaart voor een bepaald gebied in beeld gebracht. Het gaat hier niet alleen om financiële kosten en baten, maar ook om bredere maatschappelijke effecten zoals de effecten van de uitvoering van een project op het imago van een gebied. Deze effecten worden zoveel als mogelijk gekwantificeerd en in euro's uitgedrukt voor zover dat op basis van het beschikbare datamateriaal mogelijk is.

Uitvoering van een [economische impactanalyse \(EIA\)](#) geeft inzicht in de bijdrage van een project aan de economie in termen van werkgelegenheid, bestedingen en toegevoegde waarde. Naast de directe effecten in het plangebied zelf, worden tevens de indirecte effecten meegenomen.

Gelet op de vraagstelling en achtergrond brengen wij de economische en bredere maatschappelijke effecten van de uitvoering van het project voor de gemeente Emmen en de naaste omgeving in beeld. Een belangrijke aanname is verder dat de haalbaarheid van de plannen in de voorliggende studie als een gegeven wordt beschouwd.

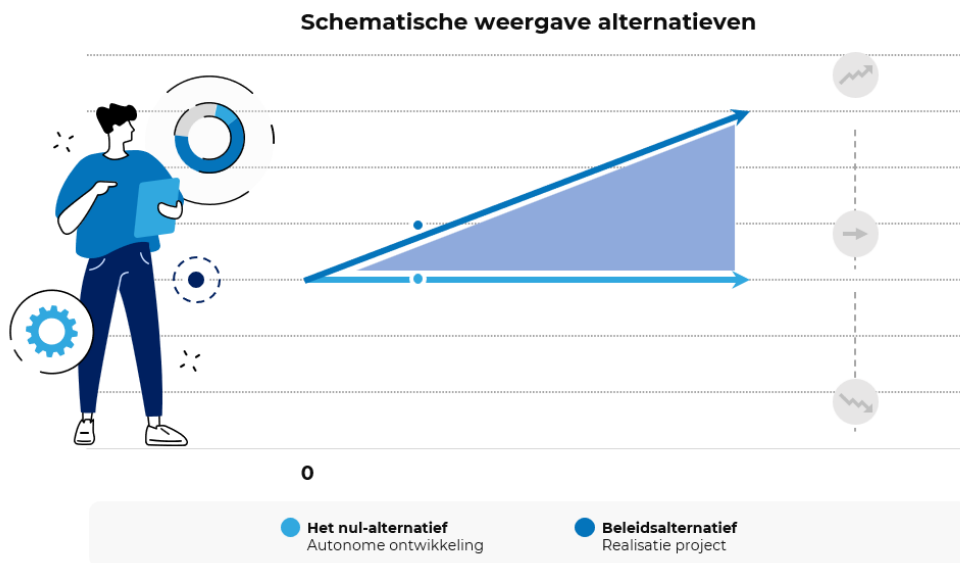
2.2 Bepaling project- en nulalternatief

Het instrument maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is een veel gebruikte en beproefde methode. De MKBA kan van betekenis zijn voor de benodigde objectieve informatievoorziening in de lokale politieke besluitvorming. Ecorys volgt de denkwijze van de MKBA zoals deze door de planbureaus, ministeries en andere gezaghebbende instellingen in Nederland wordt voorgeschreven. Dit wil zeggen dat we voor het project Sport- en Bewegcampus Emmen de uitkomsten van twee mogelijke alternatieven met elkaar vergelijken:

1. Het projectalternatief: hoe ziet de wereld eruit na realisatie van de Sport- en Bewegcampus Emmen.
2. Het nulalternatief: wat als het project niet wordt uitgevoerd, maar de wereld zich wel autonoom blijft door ontwikkelen. Dit betekent niet dat de huidige situatie onveranderd blijft.

De bevindingen van de MKBA gaan dus om de verschillen tussen het nulalternatief en het beleidsalternatief. Dit is schematisch weergegeven in Figuur 2.1.

Figuur 2.1 Schematische weergave alternatieven



Bron: Ecorys

2.3 Dataverzameling

Zowel het project- als nulalternatief zijn beschreven in hoofdstuk 3. Om deze alternatieven goed in kaart te brengen, heeft Ecorys gebruik gemaakt van een EffectenArena, enkele verdiepende interviews en deskresearch.

EffectenArena

Een EffectenArena is een instrument dat participatief van karakter is en snel tot resultaat leidt om inzicht te krijgen in wat het beleid in de samenleving voor effecten heeft. Hiervoor zijn experts en lokale betrokkenen gevraagd deel te nemen. Tijdens een gestructureerde sessie is besproken wat het project behelst en wat de deelnemers verwachten dat het effect zal zijn bij de verschillende doelgroepen (betaald voetbal, breedtesport, onderwijs). Ook is er hierbij aandacht voor (onbedoelde) neveneffecten.

Verdiepende interviews

Tevens heeft Ecorys de volgende personen geïnterviewd om de bevonden effecten (kosten en baten) te valideren en beter te doorgronden.

- Gemeente Emmen: dhr. P. Schrik (verantwoordelijk wethouder), dhr. E. Kuipers (projectmanager), dhr. D. van Alebeek (programmamanager);
- FC Emmen: dhr. R. Bleeker, algemeen directeur FC Emmen;
- Carmel College: mw. L. Eising (directeur), dhr. A. Walstra (beleidsmedewerker & Key User Finance, personeel en formatie);
- Hypercube.

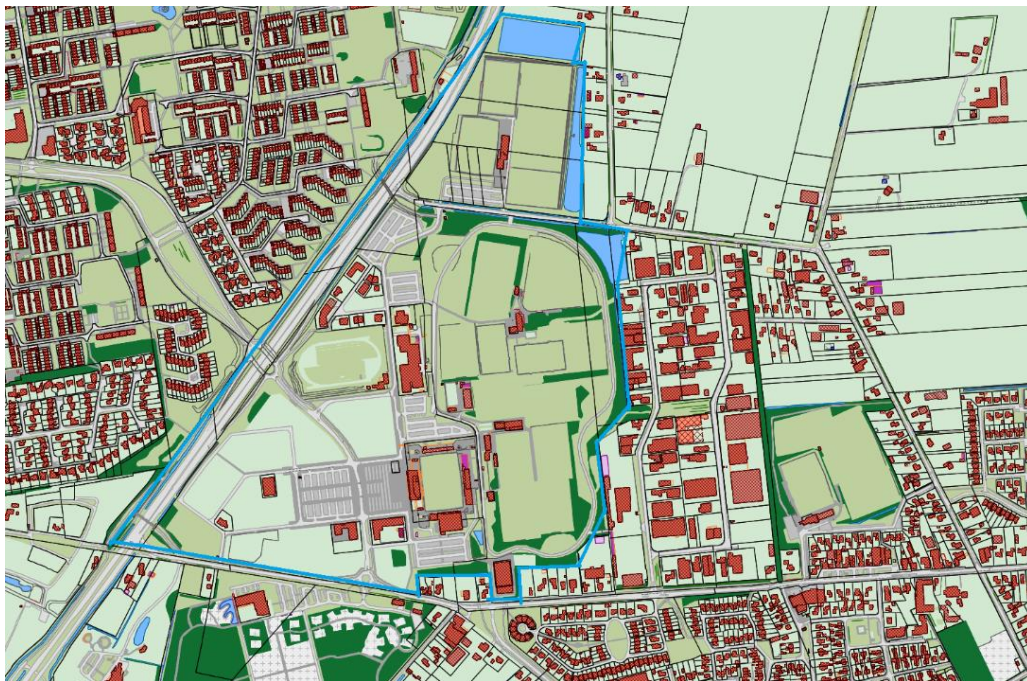
3 Planbeschrijving

3.1 Plangebied en bereikbaarheid

Het plangebied waar de Sport- en Beweegcampus ontwikkeld wordt is in Figuur 3.1 weergegeven. Onderdeel van het plangebied is Businesspark Meerdijk, het stadion van FC Emmen 'De Oude Meerdijk' en de omringende sportvelden.

Het gebied ligt aan de rondweg van Emmen en is daardoor goed bereikbaar per auto en bus. Vanaf de rondweg is er een verbinding met de A37 en die zorgt voor een snelle verbinding naar de Duitse grens.

Figuur 3.1 Indicatie begrenzing plangebied Emmen, Meerdijk³



Bron: gemeente Emmen

Businesspark Meerdijk is in eigendom van de gemeente Emmen. Mede door de crisis van 2008 tot 2013 is de locatie nog niet volledig bebouwd en zijn nog kavels beschikbaar voor uitgifte. Gemeente Emmen heeft derhalve financieel baat bij de uitvoering van de plannen.

3.2 Bouwstenen Sport- en Beweegcampus

De beoogde Sport- en Beweegcampus is een integrale gebiedsontwikkeling bestaande uit de bouw van een nieuw stadion voor FC Emmen, gecombineerd met de nieuwbouw van een school in het voortgezet onderwijs, de Beweegcampus en de toevoeging van commerciële ruimten en ondersteunende diensten. Tenslotte is sprake van realisatie van een supermarkt

³ Gemeente Emmen (februari 2017), Voorontwerp bestemmingsplan Emmen, Meerdijk

als onderdeel van de Sport- en Beweegcampus, ter vervanging van bestaand winkelvloeroppervlak. De verschillende bouwstenen worden hierna toegelicht.

Vernieuwing Stadion Emmen

In 2018 promoveerde FC Emmen voor het eerst naar de Eredivisie. Hiermee steeg ook de populariteit van de club en nam het aantal bezoekers toe. Het huidige stadion De Oude Meerdijk is echter sterk verouderd, en de kwaliteit en capaciteit voldoen niet aan de behoeftes van een club die structureel in de Eredivisie wil spelen. Om die reden heeft FC Emmen in 2020 de haalbaarheid laten onderzoeken van vernieuwing van het bestaande stadion of de bouw van een geheel nieuw stadion. Uit deze studie kwam naar voren dat de bouw van een nieuw stadion alleen mogelijk is in combinatie met de ontwikkeling van andere (gerelateerde) commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Beweegcampus

Naast het stadion De Oude Meerdijk is een Beweegcampus gevestigd. De Beweegcampus is hét centrum voor sporten en bewegen voor iedereen in Emmen en omstreken. In dit centrum werken (para)medische professionals op een eenvoudige manier samen om sporters met beweegklachten te helpen. De Beweegcampus is ook onderdeel in de integrale gebiedsontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus op Businesspark Meerdijk.

Topsportal

De gemeente heeft al langere tijd plannen om onder meer de verouderde sporthal Angelslo te vervangen door een nieuwe (top)sporthal, die een omvang van tenminste 10 gymzalen krijgt door bestaande voorzieningen c.q. ruimtevraag en de gymzalen van het Carmel College te clusteren op de Meerdijk. De nieuwe voorziening kan tevens ruimte bieden om officiële handbal- en volleybalinterlands te spelen.

Nieuwbouw onderwijsinstelling (Carmel College)

Het Carmel College is een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs te Emmen. Naast het vmbo, mavo (vmbo tl), havo en atheneum (vwo) heeft de school een aantal bijzondere onderwijsprogramma's zoals tweetalig onderwijs, sportklassen en research & design. De school is tevens een officiële Topsport Talentschool (A-status als enige in Drenthe) wat inhoudt dat de school leerlingen met een topsportstatus speciale faciliteiten en begeleiding mag bieden. In de huidige hoofdlocatie aan de Wendeling 59 heeft iedere opleiding een eigen herkenbare vleugel en bevinden zich ook 4 gymlokalen. Het Carmel College heeft daarnaast een kleinere semipermanente locatie aan het Stadionplein 9 (op het Sport & Businesspark Meerdijk) waar leerlingen soms ook een hele dag les hebben⁴.

Het Carmel College heeft een eigen strategisch huisvestingsplan 2020-2030 opgesteld. De onderwijsinstelling oriënteert zich op basis van dit plan op vervangende nieuwbouw op de Meerdijk en onderzoekt samen met andere partners of nieuwbouw een realistische optie is.

⁴ Gemeente Emmen (juni 2021), Integraal Huisvestingsplan Primair & Voortgezet Onderwijs Emmen.

Overige sport gerelateerde voorzieningen

Andere sportgerelateerde voorzieningen die worden betrokken in de gebiedsontwikkeling zijn: een Basic Fit (3040 m²), een grootschalige fietsenzaak van circa 2500 m² bruto vloer oppervlak. En aanvullend is er ruimte voor commerciële functies (10.000 m²) die passen bij de integrale gebiedsontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus.

Verplaatsing nabijgelegen supermarkt

Daarnaast zijn er plannen voor de realisatie van een supermarkt als onderdeel van de Sport- en Beweegcampus, ter vervanging van bestaand winkelvloeroppervlak.

Toevoeging PDV

Tot slot is in de (bijgestelde) plannen rekening gehouden met een uitbreiding van het areaal dat beschikbaar is voor PDV, voor zover het de branches doe-het-zelf en tuin betreft.

3.3 Totaaloverzicht programma

In navolgende tabel is de beoogde programmatische 2024 invulling kort samengevat. Voor de invulling van dit programma is uitgegaan van de gehanteerde uitgangspunten uit de door Hypercube uitgevoerde business case van 1 juni 2024.

Tabel 3.1 Totaaloverzicht (voorlopig) programma

Onderdeel	Toelichting
Nieuw stadion voor betaald voetbalclub FC Emmen	Totale capaciteit is 12.500 bezoekers (nu: 8.300) en bijbehorende omvang qua commerciële ruimte, bedoeld om van FC Emmen een stabiele eredivisieclub te maken;
Toevoeging commerciële functies gedeeltelijk passend in de bestemming (o.a. leisure, horeca), functies rondom sport en beweging, PDV voor zover het de branches doe het zelf en tuin betreft	Fietsspeciaalzaak (2.520 m ²), sportscholen (3.040 m ²), toevoeging PDV (2500 m ²) en 10.000 m ² verhuurbare commerciële ruimte in de plint van het stadion (exacte invulling nog nader te definiëren). Ontwikkeling bouwmarkt/tuin (24.000 m ²) binnen de grenzen van de gebiedsontwikkeling.
Nieuwbouw van onderwijsinstelling Carmel College.	Dit college is de enige geaccrediteerde topsport-talentenschool in de regio (1.300 leerlingen);
Een nieuwe (top)sportthal van circa 10 gymzalen,	De nieuwe (top)sportthal dient ter vervanging van enkele bestaande accommodaties en om Carmel College te faciliteren.

Voor de verdere ontwikkeling van het programma is het van belang dat een aantal zaken nog in ontwikkeling/ overweging zijn.

- Zoals opgemerkt is nog sprake van mogelijke toevoeging van een supermarkt van tenminste 1.500 m², ter vervanging van bestaand winkelvloeroppervlak.
- Daarnaast is in dit stadium nog niet zeker of de 10.000 m² commerciële ruimte in de plint van het stadion realistisch is.

De opdrachtgever verwacht dat men over deze aspecten duidelijkheid verkrijgt in het kader van de openbare verkoopprocedure waarin de belangstelling van de ontwikkelmarkt wordt verkend.

3.4 Nulalternatief

In een MKBA is het noodzakelijk om ook de situatie te beschrijven waarin de integrale gebiedsontwikkeling niet of maar ten dele wordt uitgevoerd (het zogenaamde nulalternatief). In de uitgevoerde analyse wordt ervan uitgegaan dat het zonder een nieuw stadion niet mogelijk is om FC Emmen op termijn als betaald voetbal organisatie voort te laten bestaan. Het huidige stadion is sterk verouderd en voldoet (op termijn) niet meer aan de eisen die door de KNVB aan een licentiehouder in het betaald voetbal worden gesteld. Daarbij komt dat de gestelde veiligheidseisen die door de KNVB worden gesteld ook steeds verder toenemen. Dit betekent concreet dat FC Emmen zonder nieuw (of gemoderniseerd stadion) geen betaald voetbal meer kan spelen en derhalve als amateur club verder moet gaan.

Wat betreft schoolhuisvesting heeft het Carmelcollege behoefte aan vernieuwing van de schoolgebouwen en (sport)faciliteiten voor leerlingen en docenten. Daarbij wordt de Meerdijk als ideale locatie gezien o.a. vanwege de aanwezige voorzieningen en de korte afstand tot de hoofdlocatie. In het nulalternatief gaan we ervan uit dat de vernieuwing ook zonder de gebiedsontwikkeling (maar wellicht op een andere locatie) zal doorgaan.

Voor de commerciële functies uit het programma gaan we ervanuit dat deze zonder de beoogde gebiedsontwikkeling elders worden gerealiseerd. Omdat de aanwezige en geschikte ruimte binnen de gemeentegrenzen in Emmen echter beperkt is, zal men moeten uitwijken naar locaties buiten Emmen. In het nulalternatief wordt hiervan uitgegaan, waardoor dus ook de maatschappelijke en de economische effecten vervallen die samenhangen met de komst van de commerciële functies.

4 Kosten en effecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante kosten en baten van het project-alternatief. Daarbij wordt gekeken naar de maatregelen en het type effecten dat deze maatregelen naar verwachting teweeg zullen brengen.

4.2 Uitkomsten business case

Stichtingskosten en grondverwerving

In de business case “Sport- en Bewegingscampus Emmen” is een (voorlopig) overzicht opgenomen van de benodigde investeringskosten. In de business case van 1 juni 2024 worden de totale investeringskosten geraamd op €139,0 mln. (Tabel 4.1

Investeringskosten). Het gaat hier om het totaal aan stichtingskosten, kosten voor de grondverwerving en overige kosten.

Tabel 4.1 Investeringskosten

Investeringsposten		Kosten (€ mln.)
Stichtingskosten en grondverwerving	Stadion	60,0
	School	26,3
	Topsportal	22,0
	Overig vastgoed	18,2
	Infrastructuur incl. parkeerterrein	7,5
Overige kosten	Verwerving gronden en opstallen	p.m.
	Afwikkelen schuld en aandelen oude stadion	5,0
Totaal		139,0

De totale stichtingskosten worden gevormd door de optelsom van de verschillende onderdelen. Hierin is de synergie al verwerkt. Voordat het gehele terrein ter beschikking gesteld wordt aan het project, dient de gemeente Emmen nog een aantal gronden en opstallen te verwerven. De gemeente Emmen heeft voor het oude stadion nog een balanspositie van €5,0 mln. in de boeken (€ 1,8 mln. aandelen en € 3,2 mln. lening). Bij de sloop van het oude stadion moet deze positie worden afgewikkeld.

Exploitatie baten en lasten

Tegenover de stichtingskosten staat de exploitatie van de baten en lasten. De uitkomsten van de business case laten zien dat met de functieverbreiding en het bijbehorende commerciële programma de geraamde jaarlijkse baten in evenwicht zijn met de jaarlijkse kosten (Tabel 4.2). Hiermee is sprake van een aanvaardbare business case met als belangrijke kanttekening dat het voorgestelde programma ook daadwerkelijk wordt toegestaan en in de markt kan worden gezet en bovendien een ontwikkelaar wordt gevonden voor de realisatie van voorzieningen. In de MKBA is aangenomen dat hiervan inderdaad sprake zal zijn.

Tabel 4.2 Exploitatiekosten per jaar

	Specifiek voor onderdeel	Exploitatiekosten (€ mln.)
Baten	Stadion FC Emmen	0,85
	Stadion commercieel	1,15
	School	1,43
	Topsportthal	0,43
	Overig vastgoed (excl. bouwmarkt)	1,62
	Totaal baten	5,48
Lasten	Operationele lasten	1,00
	Onderhoud	0,55
	Afschrijving	1,70
	Rentelasten	1,60
	Winst/ dividend	0,63
	Totaal lasten	5,48

4.3 Belangrijkste effecten

In Tabel 4.3 is inzichtelijk gemaakt welk type effecten worden verwacht. Hiervoor is gebruik gemaakt van desk research (ervaringen soortgelijke initiatieven), de EffectenArena en de interviews. In de tabel is een beschrijving van het effect opgenomen, of het effect onderdeel uitmaakt van de MKBA en/of EIA, en aangegeven of het effect in euro's kan worden uitgedrukt, gekwantificeerd wordt in de EIA of kwalitatief beschreven in de MKBA.

Tabel 4.3 Overzicht effecten

Effecten	Beschrijving	MKBA/EIA	In euro's?
Exploitatie inkomsten	Door toevoeging van (commerciële) ruimten kunnen exploitatie inkomsten worden gegenereerd.	Dit is onderdeel van de Business Case, en vormt een onderdeel van de MKBA	Ja
Behoud betaald voetbal	Een nieuw stadion wordt als een belangrijke maatregel gezien voor behoud van betaald voetbal voor FC Emmen.	MKBA en EIA	Kwantitatief in de EIA, kwalitatief in de MKBA
Toename recreatieve aantrekkelijkheid	Een belangrijk doel voor de gemeente Emmen is het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied rondom het businesspark en de Sport- en Beweegcampus.	MKBA	Nee, kwalitatief
Versterking vestigingsklimaat	Versterking van het vestigingsklimaat komt tot uitdrukking in de mate waarin	MKBA	Nee, kwalitatief

Effecten	Beschrijving	MKBA/EIA	In euro's?
	Emmen aantrekkelijker wordt voor bedrijven om zich te vestigen.		
Bijdrage aan versnelling energietransitie/klimaat	De mate waarin de integrale gebiedsontwikkeling Sport- en Beweegcampus Emmen een bijdrage levert aan het reduceren van de CO ₂ -uitstoot.	MKBA	Ja
Werkgelegenheid	De mate waarin de werkgelegenheid als gevolg van de integrale gebiedsontwikkeling Sport- en Beweegcampus Emmen structureel toeneemt.	MKBA en EIA	Ja, in de MKBA
Versterking imago Emmen	Een iconisch project als de ontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus kan bijdragen aan de versterking van het imago van Emmen.	MKBA	Nee, kwalitatief
Versterking van leefbaarheid en woonklimaat	De integrale gebiedsontwikkeling in combinatie met de Sport- en Beweegcampus heeft een effect op de mate waarin een buurt aantrekkelijk is om te verblijven en wonen	MKBA	Ja
Binding jongere beroepsbevolking	De integrale gebiedsontwikkeling in combinatie met de Sport- en Beweegcampus is potentieel van invloed op de binding van de jongeren.	MKBA	Ja
Gezondheid en welzijn	Er is de verwachting dat een Sport- en Beweegcampus inwoners fitter, sterker en gezonder maakt.	MKBA	Ja
Aantrekken scholieren elders	Na ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus en specifiek de onderwijsinstelling en topsporthal daarbinnen, heeft het Carmel college een nog betere positie in de regio. Daarmee is het waarschijnlijk dat (topsport) scholieren uit de regio sneller de keus maken om in Emmen naar het voortgezet onderwijs te gaan.	MKBA	Nee, kwalitatief

5 Toelichting en uitwerking per effect

5.1 Inleiding

Het vorige hoofdstuk biedt inzicht welke effecten de realisatie van de Sport- en Beweegcampus kan genereren. In de volgende paragraaf worden de effecten nader uitgewerkt. Waar mogelijk (zie tabel 3.2) zijn de effecten in euro's uitgedrukt. Hierbij gaat het om de contante waarde in het jaar 2024, verdisconteerd met een discontovoet van 2,25%⁵. In de uitwerking zijn tevens de absolute jaarlijkse waarden opgenomen.

5.2 Uitwerking per effect

Exploitatie inkomsten

Door toevoeging van commerciële ruimten in de plint van het stadion en het toevoegen van een onderwijsinstelling, nieuwe (top)sportthall en andere functies kunnen exploitatie inkomsten worden gegenereerd.

Metten/ waarden

In de business case is al een inschatting gemaakt van de exploitatie-inkomsten, dus deze behoeven niet nog apart te worden toegevoegd aan de MKBA-opstelling. In de MKBA sluiten we hierbij aan, zodat de uitkomst van de business case de basis vormt van de MKBA. Zie paragraaf 4.2 voor de uitkomsten.

Behoud betaald voetbal

Als centraal onderdeel in de Sport- en Beweegcampus is voorzien in een nieuw stadion voor FC Emmen. Een nieuw stadion wordt als een belangrijke maatregel gezien voor behoud van betaald voetbal voor FC Emmen. De verwachting van FC Emmen is dat de voetbalclub met de bouw van een nieuw stadion structureel kan deelnemen aan de Eredivisie.

Metten/ waarden

Betaald voetbal genereert aanzienlijke inkomsten voor de economie, zoals ticketverkoop, sponsoring, merchandising, en media-inkomsten. Door de bouw van een nieuw stadion nemen deze inkomsten toe, onder andere vanwege de toename van de capaciteit en de modernisering van voorzieningen. De inkomsten van het nieuwe stadion zijn al verwerkt in de business case (zie paragraaf 4.2). In de MKBA zetten we deze inkomsten af ten opzichte van de huidige inkomsten.

Naast inkomsten zorgt de aanwezigheid en het behoud van betaald voetbal ook voor een breder maatschappelijk belang. Dit omvat verschillende aspecten:

- **Economische impact:** Door behoud van FC Emmen blijft er werkgelegenheid van werknemers behouden. Dit effect maakt onderdeel uit van de EIA.

⁵ In het laatste kwartaal van 2020 is de discontovoet herzien door de werkgroep discontovoet. De werkgroep adviseert een discontovoet van 2,25 procent, opgebouwd uit een risicovrij deel van -1 procent en een risicopremie van 3,25 procent. De percentages zijn gecorrigeerd voor inflatie: ze zijn van toepassing op analyses opgesteld in constante prijzen. De percentages zijn constant voor de hele analyseperiode van een project.

- **Sociale cohesie:** Voetbal fungeert vaak als een bindmiddel voor gemeenschappen. Het brengt mensen van verschillende achtergronden samen en stimuleert een gevoel van verbondenheid en identiteit. Clubs dienen als centra voor sociale interactie en betrokkenheid.
- **Gezondheid en welzijn:** Actieve participatie in voetbal draagt bij aan de fysieke gezondheid en welzijn van individuen. Het moedigt lichaamsbeweging aan en biedt sociale en mentale voordelen, zoals stressvermindering en het bevorderen van teamwerk en discipline.
- **Jeugdontwikkeling:** Professionele voetbalclubs investeren vaak in jeugdopleidingen, waar jonge spelers worden opgeleid en ontwikkeld. Dit biedt kansen voor talentontwikkeling en kan jongeren een alternatieve weg bieden naar succes.
- **Culturele uitwisseling:** Voetbal is een wereldwijd fenomeen dat culturele uitwisseling en begrip bevordert. Het verenigt mensen van verschillende nationaliteiten en culturen en kan dienen als platform voor interculturele dialoog en uitwisseling.

Kortom, het maatschappelijk belang van betaald voetbal omvat een breed scala aan aspecten die bijdragen aan de economische, sociale, gezondheids- en culturele ontwikkeling van de samenleving. In termen van werkgelegenheid is FC Emmen op dit moment goed voor circa 60 fte's. Door inkoop van goederen en diensten elders komt daar ook indirecte werkgelegenheid bij (zie ook hoofdstuk 6).

Toename recreatieve aantrekkelijkheid

Een belangrijk doel voor de gemeente Emmen bij de uitvoering van de maatregelen is het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied rondom het businesspark en de Sport- en Beweegcampus. Vergroting van de aantrekkelijkheid kan onder andere tot uitdrukking komen in een toename van het gebruik van het gebied, een toename van bezoekers uit de regio, alsmede een verhoging van de daarmee gepaard gaande recreatieve bestedingen.

Relevant hierbij is dat de Sport- en Bewegingscampus voor verschillende (top)sport wedstrijden een thuisbasis biedt. Met de aanleg van een (top)sportthal met ca. 10 gymzalen en ruimte voor verschillende sportscholen is de verwachting dat het gebied meer sporters en sportbezoekers aantrekt.

Meten/ waarden

De toename van de recreatieve aantrekkelijkheid is niet goed onderbouwd te bepalen in termen van aantallen extra bezoekers en bestedingen. Hiervoor ontbreken relevante cijfers en inzichten over extra bezoekers door een dergelijke gebiedsontwikkeling. Dit effect is daarom niet in geld uitgedrukt.

Versterking vestigingsklimaat

Partijen gaan ervan uit dat de Sport- en Beweegcampus bijdraagt aan de versterking van het vestigingsklimaat van Emmen. Versterking van het vestigingsklimaat komt tot uitdrukking in de mate waarin Emmen aantrekkelijker wordt voor bedrijven om zich te vestigen.

Meten/ waarden

Een moderne Sport- en Beweegcampus kan bijdragen aan de versterking van het vestigingsklimaat in Emmen. Er is echter geen direct verband tussen de vestiging van nieuwe bedrijven of groei van bestaande bedrijvigheid als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Daarom kan dit effect niet worden gekwantificeerd in termen van banen.

Bijdrage aan versnelling energietransitie / klimaat

De mate waarin de integrale gebiedsontwikkeling Sport- en Beweegcampus Emmen een bijdrage levert aan het reduceren van de CO₂-uitstoot. Enerzijds is het energieverbruik van nieuwbouw efficiënter en daardoor een stuk minder dan het energieverbruik van oude gebouwen. Anderzijds is de verwachting dat de bouw van de Sport- en Beweegcampus ook zorgt voor veel CO₂-uitstoot.

Meten/ waarderen

Of de integrale gebiedsontwikkeling Sport- en Beweegcampus Emmen bijdraagt aan de versnelling van de energietransitie en het verminderen van de CO₂-uitstoot (op langere termijn) waarderen we door:

- De CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving in de huidige situatie te vergelijken met de nieuwe situatie;
- En vervolgens de CO₂-uitstoot als gevolg van ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus af te zetten tegen de potentiële CO₂-uitstootbesparing.

Er is uitgegaan van de mogelijkheid om op het stadion circa 500 zonnepanelen te plaatsen en in de directe omgeving nog eens circa 1.500 panelen. Hiermee kan gezamenlijk jaarlijks circa 240.000 kilo CO₂ worden bespaard, resulterend in een maatschappelijke waarde van bijna € 17.000 per jaar. Verdisconteerd levert dit een contante waarde op van € 0,3 mln.

Effect	Jaarlijks effect	Contante waarde 2024 (in mln.)
Besparing CO ₂ -uitstoot	€ 16.800	€ 0.3

Werkgelegenheid

De mate waarin de werkgelegenheid als gevolg van de integrale gebiedsontwikkeling Sport- en Beweegcampus Emmen toeneemt. Daarbij kijken we naar de werkgelegenheid die aanvullend ontstaat na ontwikkeling van de aanvullende (commerciële) functies. Het behoud van de werkgelegenheid bij FC Emmen is al eerder beschreven in het onderdeel "Behoud betaald voetbal".

Meten/ waarderen

Op basis van de metrage waarvan uitgegaan wordt in de business case ramen wij de directe werkgelegenheid vanwege de komst van de commerciële functies op circa 500 tot 600 fte's. Hier bovenop komt de indirecte werkgelegenheid bij toeleveranciers vanwege de inkoop van goederen en diensten. In het volgende hoofdstuk wordt deze becijferd.

Versterking imago Emmen

Steden ontleen hun karakter en imago aan unieke gebouwen, infrastructuur, evenementen en sfeer. Een iconisch project als de ontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus kan bijdragen aan de versterking van het imago van Emmen en een stimulerend effect hebben op de werkgelegenheid, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid in het direct omliggende gebied.

Meten/ waarderen

In hoeverre de Sport- en Beweegcampus daadwerkelijk bijdraagt aan het imago van Emmen is lastig te bepalen. Daarom volstaan we in de MKBA met een kwalitatieve duiding.

Versterking van leefbaarheid en woonklimaat

De integrale gebiedsontwikkeling van businesspark Meerdijk in combinatie met de Sport- en Beweegcampus heeft naar verwachting een positief effect op de mate waarin een buurt aantrekkelijk is om te verblijven en wonen. Tevens kan er op de te verlaten locaties gebiedsontwikkeling plaatsvinden, wat ook weer tot verbetering van de leefbaarheid zorgt in die buurten.

Meten/ waarderen

Om te bezien in hoeverre sprake is van een versterking van de leefbaarheid en het woonklimaat in het gebied en het direct omliggende gebied is gekeken of de integrale gebiedsontwikkeling effect heeft op de aantrekkelijkheid van de omgeving, door te kijken naar de effecten van soortgelijke al gerealiseerde ontwikkelingen. Als indicator voor de leefbaarheidstoename wordt het verschil in de WOZ-waarde bepaald als gevolg van de verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat rond de Sport- en Beweegcampus.

Uitgegaan is een stijging van ca 6%⁶ van de WOZ-waarde van in de naastgelegen buurt van ruim 50 woningen rond het stadion en 150 in de buurt van het Carmel college. Dit levert na realisatie (3 jaar) een eenmalige waardestijging op van € 1,4 mln. rond het stadion. Verdisconteerd is dit € 1,4 ml in 2024. Voor de buurt rond de oude locatie van het Carmel college gaat het om respectievelijk € 1,8 en € 1,6 mln.

Effect	Eenmalige waardestijging (t = 3, in mln.)	Contante waarde 2024 (in mln.)
Toename leefbaarheid en woonkwaliteit rond Sport- en Beweegcampus	€ 1,6	€ 1,4
Toename leefbaarheid en woonkwaliteit oude locatie Carmelcollege	€ 1,8	€ 1,6

Tevens is er bepaald wat de mogelijke effecten zijn van de concentratie van de functies op de Sport- en Beweegcampus, door de verandering in grondwaarde te bepalen van de bestaande functies, zoals het Carmel college en de sportaccommodatie Angelslo. Het effect hiervan is een grondwaardestijging van in totaal ca. € 2,3 mln. na realisatie. Verdisconteerd is dit een waardestijging van € 2,1 mln. in 2024.

Effect	Eenmalige waardestijging (t = 3, in mln.)	Contante waarde 2024 (in mln.)
Grondwaardestijging oud locaties Carmel college en Angelslo	€ 2,3	€ 2,1

Binding jongere beroepsbevolking

De integrale gebiedsontwikkeling van businesspark Meerdijk in combinatie met de Sport- en Beweegcampus is potentieel van invloed op de binding van de jongere beroepsbevolking doordat de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan (verbetering van) goede huisvesting, werkgelegenheid, recreatieve voorzieningen, openbaar vervoer en goede ontsluitingen.

⁶ Op basis van een toename van de WOZ-waarde met 6,4% als gevolg van één stap in de leefbarometer. (bronnen: Atlas Research en www.leefbarometer.nl)

Meten/ waarderen

In de MKBA gaan we uit van een ambitieniveau om het aantal jongeren met een uitkering op grond van Participatiewet in Emmen te verminderen. Dit leidt tot een besparing van uitkeringen bij de gemeente, en een stijging van het inkomen bij de jongeren. De Sport- en Beweegcampus kan daar een bijdrage aanleveren, maar een concreet percentage is lastig te bepalen. In de berekeningen gaan we uit van een variatie in ambitieniveau van 5% tot 15%. Uitgaande van ruim 400 jongeren met een uitkering nu, worden er dus respectievelijk 20 tot 60 jongeren aan een baan geholpen. Dit leidt tot een jaarlijkse besparing op uitkeringen van ca 240.000 tot 730.000 euro en een toename van het inkomen met 390.000 tot 1,1 mln. euro. Verdisconteerd levert dit waarden op van € 1,0 tot 1,8 respectievelijk € 3,2 tot 5,3 mln.

Effect	Jaarlijks effect	Contante waarde 2024 (in mln.)
Besparingen op uitkering	€ 240.000 – 730.000	€ 1,0 – 1,8
Toename inkomen jongeren	€ 390.000 – 1.180.000	€ 3,2 – 5,3

Gezondheid en welzijn

In de MKBA wordt ook gekeken naar het effect van de ontwikkeling van een Sport- en Beweegcampus op de gezondheid en het welzijn van de bewoners uit de omliggende wijken en buurten. Zo is de verwachting dat een Sport- en Beweegcampus inwoners fitter, sterker en gezonder maakt.

Meten/ waarderen

We nemen de impact van de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus op de gezondheid en het welzijn van inwoners uit Emmen mee in de MKBA door een vergelijking te maken met voorbeeldprojecten waarin de gezondheid en het welzijn van inwoners is toegenomen. De te verwachten voordelen worden vervolgens op basis van kengetallen doorberekend om te kijken wat de maatschappelijke baten zijn.

Momenteel is slechts 36% van de kinderen tussen de 5 en 18 jaar in Emmen lid van een sportclub⁷. Uitgaande van de ambitie om dit percentage terug te brengen op het percentage van 41% een aantal jaar geleden, moeten er circa 1.200 kinderen lid worden van een sportclub. Hier kan de Sport- en Beweegcampus een positieve bijdrage aan leveren, maar zal niet voor 100% de ambitie waar kunnen maken. We gaan nu uit van een bijdrage variërend van 25 tot 75% van het totale aantal van 1.200 kinderen. Op basis van eerder onderzoek, is bekend dat de jaarlijkse maatschappelijke waarde van een sportende (en dus gezondere) jongere circa 700 euro bedraagt. Hiermee kan een schatting worden gegeven van de mogelijke maatschappelijke waarde van de Beweeg en Sportcampus door toegenomen gezondheid van kinderen/jongeren in Emmen. Het gaat om een jaarlijks gezondheidseffect van ca 200.000 tot 620.000 euro. Verdisconteerd levert dit waarden op van € 0,9 tot 2,8 mln.

Effect	Jaarlijks effect	Contante waarde 2024 (in mln.)
Gezondheidsbaten door sporten	€ 200.000 – 620.000	€ 0,9 – 2,8

⁷ <https://www.rtvdrenthe.nl/nieuws/15916561/bijna-overal-in-drenthe-zijn-minder-kinderen-en-jongeren-lid-van-een-sportvereniging>

Aantrekken scholieren elders

Het Carmel college is een officiële Topsport Talentschool en heeft als enige in de provincie Drenthe een A-status wat inhoudt dat de school leerlingen met een topsportstatus speciale faciliteiten en begeleiding mag bieden. Na ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus en specifiek de onderwijsinstelling en topsporthal daarbinnen, heeft het Carmel college een nog betere positie in de regio. Daarmee is het waarschijnlijk dat (topsport) scholieren uit de regio sneller de keus maken om in Emmen naar het voortgezet onderwijs te gaan.

Meten/ waarderen

Maatschappelijke baten van het aantrekken van nieuwe scholieren kunnen onder meer bestaan uit extra financiering op basis van het aantal nieuwe scholieren en mogelijke verhoogde lokale economische activiteit als gevolg van meer gezinnen die gaan wonen in Emmen.

6 Uitkomsten in perspectief

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de bevindingen van het onderzoek overzichtelijk weergegeven. Ten eerste geven wij het overzicht van de maatschappelijke kostenbatenafweging van het investeren in een Sport- en Beweegcampus. Daarna bieden wij inzicht in de economische impact die in de regio verloren zal gaan wanneer het plan niet doorgaat, en FC Emmen verdwijnt.

6.2 Uitkomsten MKBA

De MKBA van de Sport- en Beweegcampus is duidelijk positief, zeker omdat de business case (met in achtneming van de geformuleerde uitgangspunten) op zichzelf al positief is.

De investeringen die gemaakt moeten worden om de nieuwe campus te realiseren zorgen voor een impuls in de leefbaarheid van de directe omgeving. Daarnaast is de grond die beschikbaar komt voor woningbouw van een hogere waarde dan de bestaande grond. Ook kan de campus leiden tot een afname in de (jeugd)werkeloosheid en zal het enthousiasmeren van het sporten van kinderen leiden tot maatschappelijke baten.

Ook krijgt de regio Emmen een impuls, in termen van imago, recreatieve aantrekkelijkheid, vestigingsklimaat en trots. Deze baten zijn significant, zeker wanneer wij de ontwikkeling afzetten tegen het nulalternatief waarin FC Emmen verdwijnt uit het betaalde voetbal en de stad een professionele voetbalclub mist.

Tabel 6.1 **Overzichtstabel MKBA**

Posten		(€ mln.)
Kosten		
Stichtingskosten en grondverwerving	Stadion	60,0
	School	26,3
	Topsporthal	22,0
	Overig vastgoed	18,2
Overige kosten	Infrastructuur incl. parkeerterrein	7,5
	Verwerving gronden en opstallen	p.m.
	Afwikkelen schuld en aandelen oude stadion	5,0
Baten		
Exploitatieopbrengsten	Business case	139,0 ⁸
Waardestijging grond	Carmel college	1,8
	Angelslo	0,4
Leefbaarheid	Stadiongebied	1,4

⁸ Onder de meest actuele voorwaarden (1 juni 2024) is de door Hypercube opgestelde business case positief. Om dit inzichtelijk te maken stellen wij de investeringen gelijk aan de exploitatieopbrengsten van de ontwikkelaar.

Posten		(€ mln.)
	Carmel college	1,7
Arbeidsparticipatie	Werkloze jongeren	2,8 – 8,5
Gezondheid	Sportende kinderen	0,9 – 2,8
Duurzaamheid	Zonnepanelen	0,3
Regio Emmen	Behoud betaald voetbal	+
	Toename recreatieve aantrekkelijkheid	+
	Versterking vestigingsklimaat	+
	Imago	+
Netto kosten en baten		9,3 – 16,8 +

6.3 Bijdrage aan de economie

Naast de maatschappelijke kosten en baten kijken wij ook naar de bijdrage van FC Emmen, en de ontwikkeling van de nieuwe commerciële voorzieningen, aan de lokale economie.

Directe effecten

In onderstaande tabel wordt het economisch belang van FC Emmen en de potentiële uitbreiding weergegeven. De tabel laat zien dat de totale werkgelegenheid van de onderzochte activiteiten circa 560 – 660 fte bedraagt.

Tabel 6.2 Directe impact werkgelegenheid

Economische impact	Direct
FC Emmen	
Werkgelegenheid	60 fte ⁹
Beoogde commerciële voorzieningen	
Werkgelegenheid	500 – 600 fte
Totaal	560 – 660 fte

Indirecte effecten

Naast de directe werkgelegenheid zijn er ook allerlei andere bedrijven die via de levering van goederen en diensten (indirect) afhankelijk zijn van deze activiteiten. Om dit type effecten te kunnen bepalen is een zogenaamde input-output analyse uitgevoerd waarmee het economisch effect bij de toeleveranciers kan worden vastgesteld. Op basis van deze analyse ramen wij de werkgelegenheid bij toeleveranciers in de regio en de rest van Nederland in totaal op 135 tot 160 fte's. De totale werkgelegenheid komt hiermee uit op 695 tot 820 fte's.

⁹ Inschatting op basis van Jaarverslag FC Emmen 2022-2023

Tabel 6.3 Indirecte impact werkgelegenheid

Economische impact	Indirect
FC Emmen	
Werkgelegenheid	35 fte
Beoogde commerciële voorzieningen	
Werkgelegenheid	100 – 125 fte
Totaal	135 – 160 fte

Totale effecten

In navolgende tabel zijn de werkgelegenheidseffecten samengevat. De tabel laat zien dat de totale werkgelegenheid van de gebiedsontwikkeling uitkomt op 695 tot 820 fte's.

Tabel 6.4 Directe impact werkgelegenheid

Economische impact	Direct	Indirect	Totaal;
FC Emmen			
Werkgelegenheid	60 fte ¹⁰	35 fte	95 fte
Beoogde commerciële voorzieningen			
Werkgelegenheid	500 – 600 fte	100-125 fte	600-725 fte
Totaal	560 – 660 fte	135- 160 fte	695-810 fte

¹⁰ Inschatting op basis van Jaarverslag FC Emmen 2022-2023

7 Conclusies

1) Business case lijkt haalbaar, zij het aan ondergrens

In de business case die is opgesteld door Hypercube (1 juni 2024) worden de stichtingskosten (inclusief grondverwerving geraamd op 139 mln. euro). Tegenover de stichtingskosten staat de exploitatie van de baten en lasten.

De uitkomsten van de business case laten zien dat met de functieverbreiding en het bijbehorende commerciële programma de geraamde jaarlijkse baten in evenwicht zijn met de jaarlijkse kosten. Hiermee is sprake van een aanvaardbare business case met als belangrijke kanttekening dat het voorgestelde programma ook daadwerkelijk wordt toegestaan en in de markt kan worden gezet en bovendien een ontwikkelaar wordt gevonden voor de realisatie van voorzieningen. In de MKBA is aangenomen dat hiervan inderdaad sprake zal zijn.

2) Gebiedsontwikkeling draagt bij aan maatschappelijke welvaart

De uitgevoerde analyse laat zien dat de uitvoering van de gebiedsplannen ook leidt tot een aantal maatschappelijke effecten. Relevant hierbij is onder andere de versterking van de leefbaarheid en het woonklimaat, de bijdrage die de ontwikkeling van de Sport- en Beweegcampus levert aan de gezondheid en het welzijn van bewoners uit de omliggende wijken en buurten, de binding van de jongere beroepsbevolking en de mogelijkheden die de gebiedsontwikkeling biedt voor het versnellen van de energietransitie. Hierbij speelt mee dat het energieverbruik van nieuwbouw efficiënter is en daardoor een stuk minder dan het energieverbruik van oude gebouwen hetgeen ook leidt tot een verminderde CO₂-uitstoot.

3) Maatschappelijk baten worden geraamd op (CW) 10 tot 17 mln. euro

In de uitgevoerde MKBA zijn de relevante effecten daar waar mogelijk gekwantificeerd en gemonetariseerd. Bij elkaar opgeteld gaat het om een bedrag tussen de (CW) 9,3 en 16,8 mln. euro. Daarbovenop komen de effecten die lastiger in euro's zijn uit te drukken en om die reden alleen in kwalitatieve zin zijn meegenomen. Voorbeelden hiervan zijn het versterken van het vestigingsklimaat en imago van Emmen, het aantrekken van scholieren van elders en de toename van de recreatieve aantrekkelijkheid van Emmen.

4) Bijdrage aan economische structuurversterking in Emmen

Vanuit economisch perspectief is ook de bijdrage aan de economie in termen van werkgelegenheid relevant als gevolg van de realisatie van de Sport- en Beweegcampus. Hierbij is een onderscheid aangebracht in de zogenaamde directe werkgelegenheid die ontstaat binnen het afgebakende gebied van de Sport- en Beweegcampus en de indirecte werkgelegenheidseffecten vanwege de inkoop van goederen en diensten elders in Emmen of de omliggende regio. In totaal ramen wij de directe en indirecte werkgelegenheid op respectievelijk 560 tot 660 en 135 tot 160 fte's. Deze werkgelegenheid heeft betrekking op het behoud van FC Emmen als betaald voetbalorganisatie en vooral op de werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij de commerciële voorzieningen. Daarbij is aangenomen dat deze voorzieningen zonder de beoogde gebiedsontwikkeling buiten Emmen worden gerealiseerd.

Bijlage 1: Geraadpleegde bronnen

Literatuur

- FC Emmen (2023), Jaarverslag FC Emmen 2022-2023
- Gemeente Emmen (februari 2017), Voorontwerp bestemmingsplan Emmen, Meerdijk
- Gemeente Emmen (juni 2021), Integraal Huisvestingsplan Primair & Voortgezet Onderwijs Emmen
- Gemeente Emmen (2022), Kadernota Grondprijsbeleid 2022-2026
- Gemeente Emmen (2023), Nota grondprijzen
- Hypercube (juni 2024), Businesscase Sport- en Beweegcampus Emmen
- Milieu Centraal (2024)
- Rijksoverheid (2020), Werkgroep discontovoet 2020

Websites

- www.leefbarometer.nl
- <https://woz-waardeloket.nl/>
- https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/field_uploads/verdiepingsonderzoek-grondproductiekosten_tcm181-232774.pdf
- <https://www.rwseconomie.nl/discontovoet>
- <https://www.uwv.nl/particulieren/bedragen/detail/minimum-jeugd-loon>
- <https://mmmeter.nl/dashboard/dashboard-mmmeter/bevolking>
- <https://longreads.cbs.nl/nederland-in-cijfers-2023/wat-is-het-inkomen-van-werkenden/>

Bijlage 2: Toelichting Input-Outputanalyse

Wat is een input-output-tabel?

Een input-output-tabel geeft een gedetailleerde beschrijving van de goederen en dienstenstromen in een regio of land welke verband houden met het productieproces. Door zijn vorm kan een input-outputtabel zowel horizontaal als verticaal worden gelezen. Op de regels van de tabel wordt namelijk een overzicht gegeven van de goederen en dienstenstromen vanuit de onderscheiden sectoren ('output'), terwijl de kolommen inzicht geven in de goederen en dienstenstromen naar de sectoren ('input').

De output of afzet van elke sector omvat de intermediaire leveringen (tussenproducten van sector naar sector) en de finale leveringen (uitvoer, consumptie, investeringen en voorraadvorming). De input of kostenzijde omvat de door andere sectoren geleverde intermediaire goederen en de primaire kosten (invoer, afschrijvingen, indirecte belastingen minus subsidies, lonen en salarissen en overig inkomen). Aldus verschaft de input-outputtabel voor de economische sectoren van het gebied waarop de tabel betrekking heeft, een volledig overzicht van de afzet en kostenstructuur.

Uitwerking van een voorbeeld

Ter verduidelijking van het voorgaande is hieronder een fictieve regionale I/O tabel weergegeven.

Voorbeeld I/O-tabel

Sectoren	(1) leveringen aan				(2) Totaal intermediair	(3) Finale levering	(4) Productie Totaal
	a	b	c	d			
(1) Levering van a	10	12	14	7	43	57	100
	8	9	0	3	20	30	50
b	3	4	10	9	26	14	40
	2	1	10	1	14	31	45
c	23	26	34	20	103	132	235
d							
(2) Subtotaal							
(3) Invoer	27	14	0	15	56		
(4) Toegevoegde waarde	50	10	6	10	76		
(5) Totale productie	100	50	40	45	235		

De leveringen van een sector in de regio bestaan uit de leveringen aan sectoren a t/m d in dezelfde regio ofwel de intermediaire leveringen (kolom (1)) en leveringen aan de finale vraag in de regio en daarbuiten (kolom (3)). De intermediaire leveringen zijn die leveringen die in de toegeleverde sector mede als input dienen voor de voortbrenging van het eindproduct. Zo levert bijvoorbeeld sector a 10 eenheden aan zichzelf (de interne leveringen), 12 eenheden aan b, 14 aan c en tot slot 7 eenheden aan sector d. Het totaal van de intermediaire leveringen van sector a bedraagt 43 (kolom (2)).

De finale leveringen (kolom (3)) zijn die goederen en diensten die het eindproduct vormen van het totale productieproces per sector. De finale leveringen kunnen bestaan uit:

- Consumptiegoederen voor de gezinshuishoudingen in de regio.
- Investeringsgoederen voor de bedrijven in de regio.
- Export, onderverdeeld in export naar overig Nederland en het buitenland.
- Goederen, geleverd aan de overheid in de regio.
- En tot slot kunnen er mutaties in de voorraadvorming plaatsvinden.

De totale productie van een sector (kolom (4)) bestaat dan uit het totaal van de intermediaire en de finale leveringen. De kostenstructuur van een sector, weergegeven door de kolommen van de sectoren, bestaat uit:

- De leveringen van grondstoffen en halffabricaten door de sectoren in de regio, hieronder zijn eveneens de interne leveringen begrepen.
- De primaire kostencategorieën bestaande uit: de invoer van goederen onderverdeeld in invoer vanuit andere regio's (regel (3)) en de toegevoegde waarde (regel (4)), welke onderverdeeld kan worden in de kostencomponenten lonen en salarissen (inclusief de sociale lasten), het winstinkomen en de afschrijvingen.

Het totaal van alle kostencomponenten is per sector vermeld op regel (5). Het totaal van de inputs is gelijk aan de omvang van de totale productie. Per sector geldt, dat het totaal van de kostencomponenten (de inputs) gelijk is aan het totaal van de afzetcomponenten (de outputs). De productie van alle sectoren tezamen vormt de totale productie in de economie. In het voorbeeld is dit gelijk aan 235 eenheden.

Toepassingsmogelijkheden

Indien men erin slaagt voor elk van de onderscheiden sectoren gegevens te verzamelen over de volgende (zie onderstaande opsomming) gegevens, dan beschikt men over een kwantitatieve set van gegevens van de betreffende economie die zich uitstekend leent voor een beschrijvende analyse van de structuur en de ontwikkeling van het economisch proces.

- intermediaire kosten (leveringen door andere sectoren),
- intermediaire leveringen (aan andere sectoren),
- primaire kosten,
- finale leveringen,

Een belangrijke toepassingsmogelijkheid van de input output tabel berust daarnaast op de verbanden die er bestaan tussen de omvang van de finale productie van één bepaalde sector en de productie omvang van alle sectoren welke door het leveren van intermediaire goederen bijdragen in de totstandkoming van de productie van eerst bedoelde sector. Meer in het bijzonder is het dan op basis hiervan mogelijk de effecten na te gaan van een bestedingsimpuls in de vorm van bijvoorbeeld een stijging van de vraag naar investeringsgoederen, voor de gehele economie. Een toeneming van de vraag heeft immers niet alleen een direct effect op de productie van een bepaalde sector maar daarnaast door de vereiste toeleveringen ook indirecte effecten in alle mogelijke andere sectoren. Ook deze sectoren zijn op hun beurt afhankelijk van (weer andere) sectoren, die eveneens toeleveringen nodig hebben, etc. De indirecte effecten worden wel steeds kleiner zodat het gehele proces tot een einde komt. De som van alle indirecte effecten vormt het totale indirecte effect 1. De extra toeneming van de vraag in alle mogelijke sectoren wordt doorwerking genoemd. Dankzij dit doorwerkingseffect

leidt een extra besteding van 1 euro tot een totale stijging van de economische transacties met meer dan 1 euro. De verhouding tussen het uiteindelijk effect en de impuls heet multiplier.

Een multiplier is dus een vermenigvuldigingsfactor die de mate van doorwerking of uitstraling weergeeft. Een multiplier met een waarde van bijvoorbeeld 1,5 geeft aan dat er behalve het oorspronkelijke directe effect ter grootte van 1, nog een additioneel indirect effect van 0,5 optreedt. De effecten kunnen daarbij zijn uitgedrukt in termen van werkgelegenheid (er is dan sprake van een werkgelegenheidsmultiplier) doch ook in termen van bijvoorbeeld productie, import en toegevoegde waarde.

Deze multipliers kunnen van sector tot sector verschillen. In sectoren waarin veel wordt ingevoerd of de winstopslag hoog is, is de multiplier relatief laag. Naarmate de economie van een regio een meer "open" karakter heeft, zal de verwevenheid met sectoren buiten de regio sterker zijn. Een belangrijk deel van de indirecte effecten van een bepaalde impuls zal dan, zoals dat heet, "weglekken" naar andere regio's. Een verandering van de omvang van de productie van een bepaalde sector heeft dan weinig of zelfs hoegenaamd geen doorwerkings-effecten op de productieomvang in de andere sectoren van de betreffende regio. Met andere woorden de productiemultipliers zullen niet hoog zijn.

Het voorgaande betekent derhalve dat door input output analyse zicht kan worden gegeven op de directe en indirecte effecten van een bestedingsimpuls in termen van productie, werkgelegenheid en toegevoegde waarde.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl