



## Clubhuisaccommodatie Norger Tennisvereniging

Een nieuwe clubhuis voor de komende  
decennia



November 2022

### Kernpunt NTV clubaccommodatie

De clubhuisaccommodatie is verouderd, heeft ruimte tekort en voldoet niet meer aan de huidige behoeftes en omvang van de vereniging. Het doel is deze te vervangen door nieuwbouw wat 50% meer ruimte biedt en toekomstbestendig is voor meerdere decennia.



### De vereniging

De Norger tennisvereniging (NTV) is een actieve tennis- en padelvereniging met 5 tennisbanen en 2 padelbanen die het gehele jaar geopend zijn. Het realiseren van een derde padelbaan is in voorbereiding.

Het actieve karakter kenmerkt zich door een volle activiteitenkalender met onder andere 3 open toernooien, 3 clubkampioenschappen en 30 teams die in voor- en najaar competitie spelen.

De vereniging heeft 540 leden (stand november 2022) waarvan ruim 200 de padelsport beoefenen.

Het clubhuis een essentieel onderdeel is van de sportbeleving van spelers en bezoekers. Het beheer en de organisatie van de geprivatiseerde vereniging is geheel in handen van vrijwilligers.

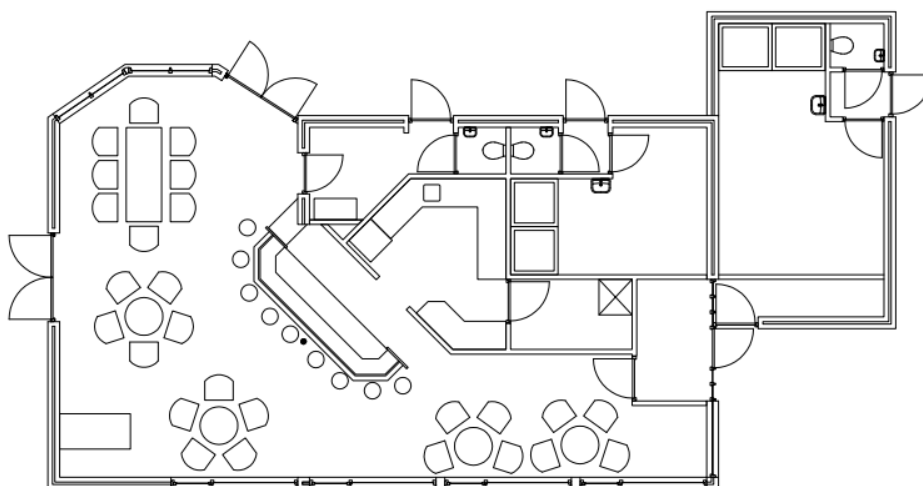
De aandacht en belangstelling voor sport, plezier hebben in het spel en de sociale contacten zorgen voor meer dan 20.000 bezoeken per jaar.

De NTV heeft de laatste drie jaren een forse ledengroei doorgemaakt, van 300+ naar 500+ leden in 2022. Deze groei is met name ontstaan door de investering in twee padelbanen, waardoor nieuwe doelgroepen zijn aangetrokken in alle leeftijdscategorieën. Voor de helft betreft het leden die niet meer of slechts beperkt in een sport c.q. beweging actief waren, de andere helft ziet padel als een aanvulling op hun bestaande bewegingsactiviteiten. De belangstelling voor deze nieuwe sport is groeiend door het laagdrempelige en toegankelijke karakter in samenhang met de sociale interactie.

De vereniging manifesteert zich voornamelijk als een breedtesportvereniging, voor alle niveaus en leeftijden. En daarbij lukt het ook om voldoende vrijwilligers aan de club te binden voor de noodzakelijke ondersteuning bij activiteiten, onderhoudswerkzaamheden en projecten.

### De clubhuisaccomodatie

De clubhuisaccomodatie heeft een centrale ligging op het park, omgeven door tennis en padelbanen. Bijna 50 jaar geleden gebouwd, beperkt uitgebreid in 1989 en heeft daarna nog een aantal interne verbouwingen gehad. Afmetingen, inrichting en functionaliteit zijn op basis van de situatie van destijds met c.a. 250 leden (zie huidige inrichting hieronder) en heeft een oppervlakte van 120m<sup>2</sup>.



Het clubhuis beschikt over de volgende functionele ruimtes:

- Kantine
- Kleedkamers
- Doucheruimtes
- Toiletten
- Materiaal opslag trainingen
- Technische ruimte
- Bergruimte

Het gebouw verkeerd in een redelijke tot matige staat en is verouderd. Zo is de isolatiewaarde van het gebouw naar huidige maatstaven slecht, grotendeels door de bouwwijze en toegepaste materialen.

Het gebouw wordt als te klein ervaren, in een recent gehouden enquête (2021) geven leden bijvoorbeeld nadrukkelijk aan dat het in toenemende mate niet plezierig is om kantinediensten te vervullen bij de gestegen drukte.

Naast het hoofdgebouw zijn door de jaren ook 3 houten bijgebouwen geplaatst, voor huisvesting van de beregeningsinstallatie, machines & gereedschappen en baanmaterialen. Door de komst van padelbanen zijn meer en andere machines en gereedschappen nodig, die door de beperkte ruimte deels in de buitenlucht gestald moeten worden.

De staat van onderhoud is matig tot slecht. omdat de levensduur van het hout- en dakwerk op het einde van de levensduur is.

### De NTV visie over het clubhuis.

Het is een noodzaak het clubhuis mee te laten groeien met de vereniging omdat zowel bestuur als leden ervaren dat het niet meer aan de huidige behoefte voldoet.

Uit een ledenequete (2021) blijkt dat drie elementaire voorwaarden aanwezig moeten zijn om lid te worden en lid te blijven:

1. Mensen willen in beweging komen
2. Vinden het spelletje uitdagend en plezierig
3. Hebben behoefte aan een plezierige omgeving.

Uit de enquête blijkt ook dat leden een plezierige omgeving net zo belangrijk vinden als het spelen van het spel.

Een goed uitgerust clubhuis met terras draagt in hoge mate bij om sfeer en gezelligheid te creëren en zorgt daarbij in belangrijke mate voor een goede sociale cohesie binnen de vereniging. Dit kenmerkt de clubcultuur waardoor ook grote bereidheid is om vrijwillige ondersteuning te bieden.

Het clubhuis is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, waar een vriendschappelijke sfeer en gezelligheid uitnodigend is om langer op het park te verblijven dan uitsluitend het spelen van het spel.

Bij een gezellig clubhuis zijn de kantine en het terras de twee belangrijkste onderdelen het gebouw. Met een dak dat doorloopt over het terras en op deze wijze zorgt dat je ongemerkt van binnen naar buiten loopt en kun je ook in een kouder jaargetijde lekker lang buiten zitten.

Van buiten gezien is het terras een uitnodigende plek en visitekaartje. En van binnen gezien is het een natuurlijk verlengstuk van de kantine.

Voordeel is ook dat zo de kantine gemakkelijk kan worden uitgebreid bij grotere evenementen.

Hoewel tennis en padel buitensporten zijn speelt het clubhuis voor en na het spelen een belangrijke rol. De banen zijn het gehele jaar geopend en dan is het met name in de frissere periodes heel plezierig om binnen te verblijven en de baanactiviteiten te volgen.

Het evident dat de kantine inkomsten belangrijk zijn om de ledencontributie redelijkerwijs laag te houden. Passend bij de breedtesport die nagestreefd wordt en het laagdrempelige karakter van de vereniging.

(foto ter illustratie)



## Waarom veranderen?

Er zijn meerdere redenen waarom het clubhuis veranderd moet worden. De behoefte hiervan is duidelijk door leden c.q. vrijwilligers aangevoerd en bestaat anderzijds uit de bestuursvisie om te beschikken over een toekomstbestendige accommodatie.

De huidige oppervlakte van het clubhuis is c.a. 120 m<sup>2</sup> en zal daarbij vergroot moeten worden naar c.a. 200 m<sup>2</sup>.

Op hoofdlijnen de belangrijkste aanpassingen:

### 1. Ruimte creëren.

- a. Het vergroten van de kantine tot 50 zitplaatsen
  - i. De kantine in zijn algemeenheid is op basis van ledenbestand in veel opzichten zeer krap bemeten met onder andere slechts 25 zitplaatsen. De KNLTB norm is 10% van het ledenbestand en dit komt overeen met onze ervaringen.
- b. Ruimte creëren voor een hal.
  - i. Een toegangshal ontbreekt en zo eveneens een garderoberuimte.
- c. Kostbare machines en gereedschappen hebben een ruimte nodig binnen het clubhuis waar het droog, vorstvrij en in volle omvang opgeslagen kan worden. Dit geldt ook voor de (vorstgevoelige) beregeningsinstallatie. En een plek waar reparaties uitgevoerd kunnen worden en bestendiger is tegen inbraak.
  - i. De huidige houten opstalruimtes zijn aan het einde van de levensduur
- d. Het ontbreekt aan voldoende ruimte voor opslag van spel- en trainingsmaterialen. Ook een algemene opslag voor toernooi- en competitie materialen alsmede seizoensgebonden materialen is beperkt of niet aanwezig.
- e. Het vergroten van de twee kleedkamers.
  - i. Door toename van deelnemers aan toernooien en competities is het gelijktijdig gebruik van kleedkamers vergroot en daardoor te klein ervaren.

### 2. Toegankelijkheid

- a. Het treffen van maatregelen die de toegankelijkheid van de accommodatie op niveau brengt, in het bijzonder de sanitaire voorzieningen.
  - i. Voor bezoekers is het bijzonder ongemakkelijk dat deze voorzieningen niet beschikbaar zijn. En daarmee ook voor de vereniging.

### 3. Duurzaamheid

- a. Het clubhuis energieneutraal maken vanuit zowel maatschappelijk als financieel oogpunt.
  - i. De huidige accommodatie is zonder ingrijpende en kostbare maatregelen niet energiearm of energieneutraal te maken.

### 4. Locatie van het clubhuis.

- a. Het clubhuis is centraal geplaatst ten opzichte van de banen en het is daarom belangrijk dat de kantine naar de voorzijde van het gebouw te verplaatsen.
  - i. De kantine is nu gesitueerd aan de achterzijde van het clubhuis en sluit zich hierdoor af van de beleving van de activiteiten die op de banen plaatsvinden.
- b. Het is te kostbaar om een dergelijke grote ingreep als enige door te voeren maar in de combinatie met alle andere veranderingen een relatief eenvoudig te realiseren stap.

## **Verbouwing of nieuwbouw?**

- Tijdens het vooronderzoek naar de mogelijkheden voor een groter clubhuis is in de eerste instantie onderzocht of een renovatie c.q. verbouwing een reële optie is. De conclusie was dat de ingrepen van dusdanige aard zijn voor het gebouw van 50 jaar oud, dat het kostentechnisch in de nabijheid komt van nieuwbouw terwijl er bij verbouwingen ook beperkingen blijven die niet opgelost kunnen worden.  
Het gebouw zal ruim 50% vergroot moeten worden om de huidige tekortkomingen op te lossen. Na onderzoek blijkt dat de bouwkundige veranderingen van het gebouw gepaard gaan moeten gaan met forse interne ingrepen doordat vrijwel alle binnenmuren en een belangrijk deel van de buitenmuren verwijderd moeten worden om tot een nieuwe inrichting te komen.
- De duurzaamheidsscan die dit jaar is uitgevoerd is door Sport Drenthe toont aan dat het gebouw matig scoort en veel potentie is voor verbeteringen. De benodigde aanpassing doorvoeren om het energieverbruik substantieel te verlagen in het bestaande gebouw is echter financieel zeer onrendabel. En energieneutraal worden is uitgesloten.  
Veel energie gaat verloren door dak, muren, ramen en vloer. De laatste bijvoorbeeld is grotendeels op zand gestort en zou opnieuw aangelegd moeten worden om te kunnen isoleren.  
Bij nieuwbouw kunnen gelijktijdig uitstekende isolerende maatregelen toegepast worden tegen beperkte meerkosten, waardoor goed mogelijk is met aanvullende installaties de accommodatie wel energiearm of zelfs energie neutraal te maken.
- Hoewel een clubhuisaccommodatie geen openbaar gebouw is zijn bezoekers altijd welkom en deze maken hier ook in toenemende mate gebruik van, ook omdat de vereniging sterk gegroeid is.  
Echter geen van de huidige voorzieningen voldoen aan de toegankelijkheidseisen die in het nu gelden. Drempels, smalle deuren en krappe sanitaire ruimtes in het gebouw maken het lastig zo niet vrijwel onmogelijk om met rolstoel of rollator de ruimtes te bereiken. De benodigde aanpassingen zijn redelijk ingrijpend echter bij nieuwbouw kunnen deze eenvoudig gerealiseerd worden.

## **Financieel**

De vereniging heeft financieel gezien ook na de privatisering in 2011 een gezond beleid gevoerd en beschikt over reserves om tegenvallers (zoals in de coronaperiode en in de huidige energiecrisis ) op te kunnen vangen. Dit gaat uiteraard ten koste van het eigen vermogen maar komt hierdoor niet in problemen.

Ook zal de investering van de derde padelbaan grotendeels uit eigen middelen gefinancierd worden. Dit laatste is mogelijk gemaakt door de toename van leden waardoor de investering in deze baan een verantwoorde stap is en zich op acceptabele termijn laat renderen.

In tegenstelling tot uitbreiding van baanaccommodaties laat de investering in een nieuw clubhuis zich slechts beperkt renderen. De realisatie van de nieuwbouw is daarom zonder financiële ondersteuning van gemeente en overheid niet haalbaar.

Het plan voor een nieuwe clubhuisaccommodatie is gestart in april 2022, met een vooronderzoek naar de veranderingen die nodig zijn en een financiële haalbaarheid. Op dit moment (november 2022) wordt gewerkt aan een ontwerp dat tegemoet komt aan de functionele wensen en een passend

uiterlijk van de accommodatie. Het is nog niet mogelijk geweest om een exacte kostprijs vast te stellen, de verwachting is dat deze in definitieve vorm medio 2023 beschikbaar is.

Op basis van de functionaliteit, afmetingen en duurzaamheidsaspecten is de huidige schatting voor de bouwkosten tussen 450k en 550k.

Omdat de vereniging er vanuit gaat dat zij zelf ook een bijdrage moet leveren voor de realisatie van de nieuwbouw is rekening gehouden met toekomstige jaarlijkse exploitatiekosten. Op basis van de huidige verwachtingen is daarom een grens gesteld aan de maximale investeringskosten van 550K.

### **Tijdplan**

De voorbereidingen voor het project ( ontwerp, prijs , vergunningen en tijdelijke ruimte) zullen zo mogelijk in 2023 afgerond kunnen worden en de uitvoering starten medio 2024. Bepalend voor dit tijdplan is de mate waarin financiële ondersteuning plaats gaat vinden.

Omdat op dit moment niet zeker is of en in welke mate de Bosa subsidie in 2024 beschikbaar zal zijn is zal het streven deze ruim voor het einde van 2023 aan te vragen. Uiteraard is het ook van groot belang voortijdig te weten in welke mate de gemeente de ondersteuning wil of kan verlenen.