

Marktconsultatie Polfermolen

Gemeente Valkenburg aan de Geul



25 juni 2018

Inhoud:

- Doelen van de marktconsultatie
- Stappenplan en planning
- Kaders en randvoorwaarden voor de marktconsultatie
- Publicaties en aanmeldingen
- Toelichtingen op de indieningen
- Toetsingscriteria en beoordeling van de planconcepten
- Conclusies, advies en doorkijk naar vervolg

Doel marktconsultatie

- Zicht krijgen op de belangstelling vanuit de markt
- Inzicht in de visies van marktpartijen voor pand en locatie
- Beeld krijgen van haalbaarheid van toekomstige planconcepten
- Zicht krijgen op de kaders en randvoorwaarden vanuit de markt



Stappenplan + planning



- Publicatie marktconsultatie-document: 16 april 2018
- Sluitingsdatum aanmelding + indiening vragenlijst: 4 mei 2018
- Advies bespreken gemeente: 1^e week juni

Kaders en randvoorwaarden (Raadsbijeenkomst 6 februari 2018)

- Nieuwe invulling: relatie met Valkenburg en omgeving
- Bij verkoop pand blijft grond eigendom van gemeente (uitgifte via erfpacht)
- Indien mogelijk sporthal behouden: gemeente blijft eigenaar + exploitant sporthal
- Sloop en nieuwbouw behoort tot mogelijkheid: sporthal elders door gemeente
- Indien doelgroepenbad blijft ondersteunt gemeente gebruikers via subsidie-relatie
- Woningbouw en zorgfunctie uitgesloten bij sloop-nieuwbouw
- Verkoopprijs afhankelijk van financiële draagkracht businesscase: exploitatielasten voor marktpartij; behalve voor sporthal (dit is voor gemeente)
- Huidige personeel zoveel mogelijk binnen nieuwe functies tewerkstellen
- Haalbaarheid nieuwe invulling moet blijken uit businesscase marktpartij

Publicaties

Tabel 1 Advertenties

Datum	Waar	Medium
16 april 2018	Brink Management/Advies	Website
16 april 2018	Brink Management/Advies	LinkedIn
16 april 2018	Brink Groep	LinkedIn
17 april 2018	Vastgoedjournaal.nl	Website
17 april 2018	Vastgoedjournaal.nl	Online nieuwsbrief
17 april 2018	Vastgoedjournaal.nl	Twitter
17 april 2018	Limburger	Dagblad
17 april 2018	Belang van Limburg	Dagblad
17 april 2018	Rheinische Post	Dagblad
17 april 2018	Gemeente Valkenburg aan de Geul	Website
17 april 2018	Medewerkers Brink M/A	LinkedIn
18 april 2018	VIA Limburg	Weekblad
20 + 27 april 2018	Gemeente Valkenburg aan de Geul	Nieuwsbrief

Vooraankondiging aan diverse partijen (maart – medio april)

Aanmeldingen en indieningen

Consortium / partij	Stukken ingediend?	Concept
Uitgenodigde partijen		
Partij A	JA	Procesconcept
Partij B	JA	Service & belevingsbioscoop
Partij C	JA	Expertise- en behandelcentrum
Niet uitgenodigde partijen		
Partij D	JA	Woningbouwontwikkeling: voldoet niet aan kaders
Partij E	NEE	IDEE: Groen doortrekken en op de gezondheid inspelen.
Partij F	NEE	Onbekend (geen deelname consultatie: alleen 1 op 1)
Partij G	NEE	Onbekend (geen deelname consultatie: alleen 1 op 1)
Partij H	NEE	Onbekend (wil alleen op de hoogte worden gehouden)

Per partij (A,B,C) volgt een korte omschrijving en bevindingen

Partij A: informatie



Brede alliantie van ondernemers (vastgoed & burgerparticipatie), rol is netwerker, verbinder, marketeer (“molenaar”).



Planconcept: procesaanpak om partijen te verleiden en verbinden met waarde-creatie op langere termijn: groeimodel opzetten voor lokale en regionale gebruikers. Huidige functies kunnen (deels?) blijven bestaan.



Functies: gezondheid & sport, theater & ontmoeten, eten & drinken, werken & events. Na ontstaan van het planconcept laat partij A regie los: implementatie (en risico's) ligt bij uiteindelijke deelnemers.

Partij A: bevindingen



Redelijke kans dat (op langere termijn) tot nieuwe invulling van de Polfermolen wordt gekomen. Hierbij is nu onduidelijk wat de toegevoegde waarde van het planconcept wordt.



Grote kans op tekorten in de aanloopfase (3-4 jaar: door partij A zelf benoemd) en er is geen zicht op het eindresultaat qua plan en risico's.



Partij A levert een tijdelijke bijdrage en committeert zich niet aan de (langjarige) exploitatie van het gebouw en/of het planconcept.

Partij B: informatie



Samenwerking tussen projectontwikkelaar en exploitant van activiteiten op het gebied van vrijetijdbesteding.



Planconcept: een service- & belevingsbioscoop met bijpassende andere vrijetijdsbestedingen met een hoog serviceniveau: een totaalbeleving voor een brede doelgroep: jeugd, senioren, bedrijven, scholen.



Functies: bioscoop en vrijetijdbesteding. Uitgangspunt is bezoekersaantal van 200.000 per jaar. Partij B committeert zich als exploitant en heeft een financier voor genoemd planconcept.

Partij B: bevindingen



Planconcept vergt grote aanpassingen (en investeringen) aan het pand: vraag is of de functies ruimtelijk en (installatie-)technisch passen.



Aannames t.a.v. de exploitatie zijn erg optimistisch: er is groot “voedingsgebied” benoemd dat ook andere aanbieders kent. Aannames ten aanzien van bezoekers worden niet realistisch geacht (wij achten 2/3 van de 200.000 bezoekers realistisch).



Het planconcept is een programmatische toevoeging en vernieuwing voor Valkenburg en de sporthal kan behouden blijven in het planconcept. Partij B committeert zich aan de (langjarige) exploitatie van het concept.

Partij C: informatie



Ondernemer met activiteiten gericht op verbetering van gezondheid en levenskwaliteit van mensen.



Planconcept: een expertise- en behandelcentrum voor mensen met chronische aandoeningen die in samenwerking met een medisch instituut en een overheidsorgaan vormgegeven moet worden.



Functies: kennisoverdracht, voordrachten en trainingen over preventie en fysieke behandelingen van klachten en aandoeningen.

Partij C: bevindingen



Planconcept vergt enige aanpassingen; theater ombouwen tot kantoren; rest van de huidige functies blijft behouden incl. zwembad en sporthal.



Samenwerkingsverbanden met partners zijn cruciaal voor partij C en hierover zijn gesprekken gaande echter geen zekerheid. Tevens zijn aannames voor (financiële) uitgangspunten onduidelijk en onzeker. Geschetste omzet is onvoldoende voor haalbare exploitatie.



Het planconcept is een programmatische toevoeging en vernieuwing voor Valkenburg en Partij C zegt commitment aan (langjarige) exploitatie toe indien de samenwerkingen met de partners is geborgd .

Toetsingscriteria

1. Realiteitsgehalte: uitvoerbaarheid en inpasbaarheid in huidig pand/locatie
 2. Toegevoegde waarde: levert de functie(s) aanvulling en/of vernieuwing voor de bewoners en bezoekers Valkenburg aan de Geul?
 3. Commitment: blijvende, langjarige betrokkenheid van partij en bereidheid voor eigen rekening en risico verplichtingen aan te gaan.
 4. Risicoprofiel (huidige status): zijn er heldere uitspraken en aannames waaruit een levensvatbare exploitatie blijkt en is dit geborgd?
 5. Zekerheid / garanties: welke zekerheden en garanties biedt een partij?
- voor 1,2,3 en 5 geldt: hoge “score” ook hoge beoordeling: voor 4 bij hoge “score”: lage beoordeling
 - Voor het eindoordeel zijn criteria 4 en 5 in dit stadium zwaarder meegewogen dan 1, 2 en 3

Beoordelingen

Tabel 2 Beoordeling

	Conceptplan partij A Procesaanpak	Conceptplan partij B Service- & Belevingsbioscoop	Conceptplan partij C Expertise- en behandelcentrum
1. Realiteitsgehalte	Midden	Midden	Hoog
2. Toegevoegde waarde	Laag - Midden	Hoog	Hoog
3. Commitment	Laag	Midden	Midden
4. Risicoprofiel	Hoog	Hoog	Hoog
5. Zekerheid/garanties	Laag	Laag	Laag

Totaalbeoordeling	LAAG	LAAG-MIDDEN	LAAG-MIDDEN
--------------------------	-------------	--------------------	--------------------

Toelichting op hoofdlijnen	Geen zicht op eind- resultaat; blijvende onzekerheid op korte en lange termijn en geen commitment	Onrealistische aan- names businesscase en hoge kosten voor aanpassingen aan het gebouw	Onzekerheden over samenwerkingen en financiële aannames. Op korte termijn geen duidelijkheid
---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Conclusies, advies en vervolg

- Interesse vanuit de markt is gering met de huidige uitgangspunten.
- Voorgestelde planconcepten bieden weinig zekerheid + hoog risicoprofiel
- Advies: geen vervolgstappen nemen met genoemde partijen.
 - partijen hebben de haalbaarheid onvoldoende aangetoond.
 - zekerheden kunnen amper tot niet geboden worden.
 - er komt op korte termijn geen / weinig zicht op een haalbare en toekomstbestendige exploitatie van de planconcepten.
 - **indien toch door: let op tijd en aanbestedingsplicht!**
- Vervolg: bijstellen randvoorwaarden en kaders
 - Goede (markt) kansen bij ontwikkelingen met woningbouw
 - Tijd voor opstart traject: PvE / keuze aanbestedingstraject

Second opinion exploitatie Polfermolen

Gemeente Valkenburg aan de Geul



25 juni 2018

Opdracht

- Per functie inzicht in opbrengsten en kosten over 2017
- Per functie inzicht in gemeentelijke exploitatiebijdrage over 2017



Stappenplan

- Modelleren exploitatieoverzichten:
 - Op basis van Eindrapportage Polfermolen (Hospitality Consultants)
 - Op basis van afdeling Middelen van gemeente Valkenburg a/d Geul
- Actualiseren van de jaarcijfers 2017 in beide modellen
- Vergelijken beide methodieken
- Opstellen notitie over bevindingen

Uitgangspunten Hospitality Consultants:

- ▶ Gebaseerd op jaarcijfers 2013 en 2014
- ▶ Verdeelsleutel op functies en benchmark gemaakt
- ▶ Verdeelsleutel op basis van omzetcijfers
- ▶ Zogenaamde top-down benadering

Uitgangspunten Brink Groep:

- ▶ Gebaseerd op jaarcijfers 2016
- ▶ Exploitatie per functie gevuld vanuit werkelijke kosten en opbrengsten
- ▶ Verdeelsleutel op basis van kostensoorten
- ▶ Zogenaamde bottom-up benadering

Bevindingen (algemeen):

- ▶ Het toerekenen van opbrengsten en kosten naar functies niet altijd 1-op-1 te maken
- ▶ Opbrengsten zijn goed per functie te alloceren
- ▶ Kosten zijn grotendeels per functie te alloceren, maar er blijft een deel te verdelen (= algemene kosten)
- ▶ Beide methodieken zijn onderling lastig te vergelijken

Bevindingen (algemeen):

Jaarcijfers 2017	ANALYSE BRINK GROEP				
	Totaal	Fitness	Zwembad	Sporthal	Zalen
Opbrengsten	€ 706.916,00	€ 208.712,89	€ 330.786,56	€ 113.647,15	€ 53.769,39
Totale Kosten	€ 1.436.169,82	€ 310.601,81	€ 714.456,60	€ 283.139,04	€ 127.972,37
Exploitatiebijdrage	€ -729.253,82	€ -101.888,92	€ -383.670,04	€ -169.491,89	€ -74.202,98

Jaarcijfers 2017	ANALYSE HOSPITALITY CONSULTANTS				
	Totaal	Fitness	Zwembad	Sporthal	Zalen
Opbrengsten	€ 706.916,00	€ 208.712,89	€ 330.786,56	€ 113.647,15	€ 53.769,39
Totale Kosten	€ 1.436.169,82	€ 322.959,53	€ 743.952,22	€ 239.966,63	€ 129.291,44
Exploitatiebijdrage	€ -729.253,82	€ -114.246,64	€ -413.165,66	€ -126.319,48	€ -75.522,05

- ▶ De tekorten per functie zijn richtinggevend
- ▶ Inzichtelijk welke kosten bespaard kunnen worden wanneer een bepaalde functie gesloten wordt
- ▶ Rente- en afschrijvingskosten van het gebouw zullen altijd doorlopen
- ▶ Onderhoudskosten zullen slechts gedeeltelijk vervallen wanneer een onderdeel sluit

Conclusies:

- ▶ Detailniveau per functie binnen een multifunctioneel gebouw blijft arbitrair
- ▶ Beide methoden geven verschillende eindresultaten
- ▶ Voorkeur gaat uit naar een bottom-up opbouw van de kosten en opbrengsten

