



TOEKOMST POLFERMOLEN EINDRAPPORT

1 MEI 2023

Aan

Gemeente Valkenburg
T.a.v. de heer Ben van Eijsden
b.van.eijsden@valkenburg.nl

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Dick Leijen
Ruud Manenschijn

Project

De Polfermolen

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

1748/R230135DL/RM

Datum

1 mei 2023

© 2023 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	De context	1
1.2	De opdracht	1
1.3	De werkwijze	2
1.4	Leeswijzer	3
2	DE UITGANGSSITUATIE	4
2.1	Huidige aanbod	4
2.2	Gebruik en bezetting	4
2.3	Eisen en wensen	6
2.4	Beheer en exploitatie	6
2.5	Uitgangspunten gemeente	8
3	DE VARIANTEN	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Uitgangspunten	9
3.3	De varianten in vogelvlucht	10
3.4	Variant 1, behoud sporthal en theaterzaal	11
3.4.1	Variant 1a: behoud sporthal, theaterzaal, centrale horeca en foyer entree	11
3.4.2	Variant 1B: behoud sporthal en theaterzaal, Nieuwbouw entree en horeca	13
3.4.3	Variant 1C: behoud sporthal, theaterzaal en centrale horeca, i.c.m. nieuwbouw	15
3.5	Variant 2: behoud sporthal, Nieuwbouw gemeenschapsruimte	17
3.5.1	Variant 2A: behoud sporthal, nieuwbouw grote gemeenschapsruimte	17
3.5.2	Variant 2B: behoud sporthal, nieuwbouw kleine gemeenschapsruimte	19
3.6	Variant 3: Nieuwbouw sporthal en gemeenschapsruimte	20
3.6.1	Variant 3A: Nieuwbouw sporthal en grote gemeenschapsruimte	20
3.6.2	Variant 3B: Nieuwbouw sporthal en kleine gemeenschapsruimte	22
3.7	Variant 4: Behoud bestaande sporthal	23
3.8	Variant 5: Nieuwbouw sporthal	25
3.9	Vergelijkende beoordeling	26

4	HOE VERDER?	28
4.1	Beheer en exploitatie	28
4.2	Planuitwerking	28
	BIJLAGEN	30

1 INLEIDING

1.1 DE CONTEXT

De accommodatie De Polfermolen is al enige tijd onderwerp van discussie in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De zeer hoge kosten voor instandhouding, in combinatie met een te geringe maatschappelijke functie voor enkele onderdelen van de accommodatie, zijn daar de oorzaak van.

In het recente verleden zijn meerdere varianten voor de toekomst van De Polfermolen onderzocht. Dat heeft nog niet geleid tot definitieve besluitvorming over de toekomst van de accommodatie. Echter, inmiddels zijn wel enkele belangrijke deelbesluiten genomen en is het Coalitieakkoord sterk richtinggevend. Belangrijke mijlpalen zijn:

- Begin 2021 is het zwembad aan het gebruik onttrokken. Het zwembad was verantwoordelijk voor het grootste deel van de instandhoudingskosten van De Polfermolen.
- De gemeentelijke BV, die De Polfermolen beheert en exploiteert, is aan deze nieuwe situatie aangepast. De omvang van die BV (in termen van personele inzet) is drastisch ingekrompen. Ook geldt dat een medewerker van de gemeente Valkenburg vanaf dat moment (tijdelijk) de directie voert.
- Het Coalitieakkoord bevat belangrijke uitgangspunten voor de toekomst van De Polfermolen. Uitgangspunt is dat sporthal De Polfermolen (hetzij renovatie, hetzij nieuwbouw) behouden blijft op de huidige locatie. Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van een gemeenschapsvoorziening naast- of in combinatie met sporthal De Polfermolen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in het najaar van 2022 het initiatief genomen om een definitief voorstel te ontwikkelen voor de toekomst van De Polfermolen. Vanaf dat moment is de gemeente gestart met het uitwerken van kansrijke varianten voor De Polfermolen, waarbij stichtingskosten, exploitatiekosten en beheer en exploitatie per variant inzichtelijk zijn gemaakt. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn duurzaamheid en de wens van de gemeente om beheer en exploitatie op afstand te zetten.

Hospitality Group heeft de opdracht gekregen om dit project uit te voeren. Dit is het eindrapport van het project Toekomst Polfermolen.

1.2 DE OPDRACHT

De opdracht die door ons is uitgevoerd luidt:

1. Werk de kansrijke varianten voor de toekomst van De Polfermolen uit voor de volgende onderwerpen:
 - a. De maatschappelijke functie: Welke functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, uitvoeringszaal, etc.) bevat de variant en welke bezetting mag worden verwacht?
 - b. De accommodatie: Aard en omvang van de accommodatie, renovatie of nieuwbouw of een combinatie daarvan en duurzaamheid.
 - c. De stichtingskosten: Raming van de investeringen die nodig zijn om de variant te realiseren (stichtingskosten bestaande uit sloopkosten, bouwkosten, installaties, advieskosten (architect, adviseurs, toezicht, directievoering) en overige kosten, met als uitgangspunt een duurzame accommodatie.
 - d. De beheer- en exploitatieopzet en exploitatiebegroting: Rechtsvorm, relatie tot de gemeente, inkomsten, kosten en te verwachten exploitatieresultaat, met als uitgangspunt dat de gemeente beheer en exploitatie van deze accommodatie niet als haar taak ziet.
2. Geef een advies over de meest wenselijke variant voor de toekomst van De Polfermolen gebaseerd op de maatschappelijke functie, éénmalige en structurele kosten, draagvlak bij de gebruikers en haalbaarheid.
3. Geef een advies over de wijze waarop realisatie en beheer moeten worden aanbesteed/georganiseerd.

1.3 DE WERKWIJZE

Wij hebben de volgende activiteiten uitgevoerd:

INVENTARISATIE

Wij zijn gestart met het in kaart brengen van alle gegevens en informatie die nodig zijn om de verschillende varianten te kunnen uitwerken. Daartoe hebben wij de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Groepsgesprekken met gebruikers: Wij hebben twee groepsgesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van de gebruikers van de binnensport en vertegenwoordigers van de sociaal-culturele gebruikers. Tijdens die gesprekken zijn de volgende onderwerpen besproken:
 - De wensen en eisen t.a.v. de accommodatie.
 - De wijze van beheer en exploitatie, planning, et cetera.
 - Een afzonderlijk gesprek is nog gevoerd met de onderwijsinstelling Yuverta.
- Gesprekken met medewerkers van de gemeente Valkenburg aan de Geul: Met medewerkers van de gemeente (onderhoud en techniek, sport en bewegen, cultuur en welzijn, financiën en projectleiding) hebben wij gesprekken gevoerd. Ook die gesprekken hadden tot doel om de wensen, eisen en uitgangspunten voor de toekomst van De Polfermolen in kaart te brengen. Ook is een gesprek gevoerd met de tijdelijke directie en de beheerder.
- Gesprekken met college/portefuillehouder: Met de verantwoordelijk portefeuillehouder en het voltallige college is een gesprek gevoerd om de bestuurlijke uitgangspunten en accenten voor dit project in kaart te brengen.
- De accommodatie: De technische stand van zaken van de accommodatie De Polfermolen is door ons in kaart gebracht. Het ging daarbij om de uitvoering van het MJOP, de toestand van het gebouw op dat moment, de duurzaamheid, et cetera. Deze activiteit is uitgevoerd door onze samenwerkingspartner Bremen Bouwadviseurs.
- De exploitatie: De laatste exploitatieoverzichten van de Polfermolen B.V. zijn door ons bestudeerd. Doel was om een goed beeld te krijgen van de actuele inkomsten en kosten die exploitatie van De Polfermolen met zich meebrengt.
- Deze fase is afgesloten met een bijeenkomst met de Projectgroep. De Projectgroep bestaat uit medewerkers van de gemeente Valkenburg aan de Geul die de meest directe betrokkenheid hebben bij De Polfermolen.

UITWERKEN VARIANTEN

Na de inventarisatie hebben we de varianten voor de toekomst van De Polfermolen uitgewerkt. We hebben de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Functioneel Programma van Eisen: Wij hebben een functioneel programma van eisen (FPvE) opgesteld voor De Polfermolen. Dit FPvE heeft vooral betrekking op de varianten 'nieuwbouw sporthal', 'nieuwbouw/toevoeging gemeenschapsruimte groot of klein' en het eventueel geschikt maken van de bestaande sporthal voor grootschalige evenementen en uitvoeren. De duurzaamheidseisen maken ook onderdeel uit van dit FPvE.
- Variantenstudie: Daarna zijn de varianten uitgewerkt. Voor elke variant zijn de maatschappelijke functie, de accommodatie, de stichtingskosten en de beheer- en exploitatieopzet inzichtelijk gemaakt.
- Vergelijkende beoordeling: De varianten zijn vervolgens vergelijkend beoordeeld.
- Terugkoppeling: De varianten zijn in eerste instantie gepresenteerd aan de Projectgroep. Die bespreking heeft er onder meer toe geleid dat nog twee extra subvarianten zijn uitgewerkt. Daarna zijn de varianten voorgelegd aan de Stuurgroep (college- en directieleden) en aan de beide Klankbordgroepen. De Klankbordgroepen bestonden uit vertegenwoordigers van de gebruikers (dezelfde gebruikers als waarmee groepsgesprekken zijn gevoerd).

EINDRAPPORT

De resultaten van alle werkzaamheden zijn neergelegd in een concept eindrapport. Dit rapport is besproken met de Projectgroep en een samenvatting van dat rapport is gepresenteerd aan de Raad. Daarna is dit eindrapport uitgebracht.

1.4 LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 treft u de uitgangssituatie aan. Daarin staan de huidige staat en het gebruik van De Polfermolen beschreven, de wensen van de gebruikers en de opties voor beheer en exploitatie.

In hoofdstuk 3 zijn alle varianten beschreven. Dat hoofdstuk begint met uitgangspunten die voor alle varianten gelden. Daarna zijn alle varianten kernachtig beschreven. Het hoofdstuk eindigt met een vergelijkende beoordeling van de varianten.

In hoofdstuk 4 ten slotte is weergegeven hoe De Polfermolen beheerd en geëxploiteerd kan worden. Ook is een globale planning weergegeven. Dat hoofdstuk sluit af met een opsomming van de activiteiten die wij nog zullen uitvoeren om dit project af te ronden.

2 DE UITGANGSSITUATIE

2.1 HUIDIGE AANBOD

De Polfermolen kent nog steeds dezelfde opzet als bij de opening van de accommodatie, zij het dat een deel van het gebouw aan het gebruik is onttrokken. De Polfermolen bestaat uit de volgende onderdelen:

IN GEBRUIK

- Horeca: De centrale horeca, voorheen Amstel Gold Experience.
- Sociaal-culturele ruimten: Een royale theaterzaal met bijbehorende voorzieningen en twee multifunctionele ruimten.
- Binnensport: Een volwaardige sporthal, geschikt voor bewegingsonderwijs en voor trainingen en competities van de zaalsporten.

TIJDELIJK IN GEBRUIK

- Een aantal ruimten op de eerste verdieping wordt op dit moment gebruikt door Yuverta. Het betreft de voormalige fitnessruimte, het voormalige sportcafé en twee naastgelegen (vergader)ruimten.

NIET IN GEBRUIK

- Het zwembad, inclusief de kleed- en wasruimten en andere ondersteunende ruimten, is inmiddels aan het gebruik onttrokken. De installatietechniek is losgekoppeld en het voormalige zwembad wordt nauwelijks meer onderhouden.

De bouwkundige toestand van de ruimten die nog volledig in gebruik zijn is voldoende tot goed. Voor de overige ruimten is dat vanzelfsprekend steeds minder het geval. De energetische eigenschappen van het pand (duurzaamheid) laten te wensen over.

2.2 GEBRUIK EN BEZETTING

Op dit moment wordt De Polfermolen gebruikt door sociaal-culturele verenigingen, sportverenigingen, basisschool Valkenburg, OBS Helmbroek en Yuverta. Yuverta is een VMBO onderwijsinstelling die tijdelijk gebruik maakt van de fitnessruimte en sportkantine om lessen te verzorgen. In de volgende tabel zijn alle gebruikers weergegeven, uitgesplitst naar het aantal uren gebruik per week en de ruimtes waarvan gebruik wordt gemaakt.

Tabel 1: Gebruikers De Polfermolen uitgesplitst naar aantal uren i.r.t. ruimtes.

Gebruiker	Aantal uren per week	Ruimtes
Sociaal Cultureel		
Mbvo	2,5	MF ruimte 1&2
Jeugd Carnaval	3,75	Theater
Harmonie Kur-Kapel	5	Theater, Amstelcafé
Belcanto Resonance	2	Theater, Amstelcafé
Walram Mannenkoor	2,25	Theater, Amstelcafé
Yoga	7,75	MF ruimte 1&2

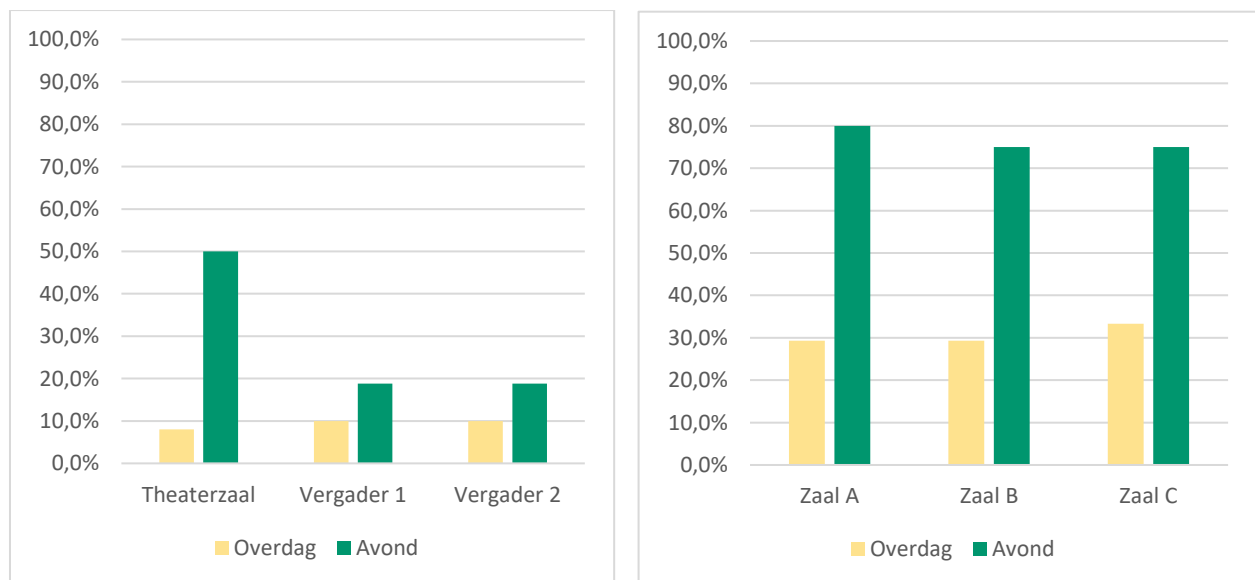
Gebruiker	Aantal uren per week	Ruimtes
Sportverenigingen		
SEC Volleybal	6,5	Sporthal, Amstelcafé
Phoenix zaalvoetbal	1	Sporthal, Amstelcafé
Wijnandie handbal	1,5	Sporthal, Amstelcafé
M.I.C. Handbal	6 – 7,5	Sporthal, Amstelcafé
Nettbal	3	1/3 sporthal, Amstelcafé
Onderwijs		
BS Valkenburg	8	sporthal
OBS Broekhem	3 – 4,5	Sporthal
Yuverta	Onbekend	Fitness ruimte, sportkantine

BEZETTING

In de volgende grafiek is de gemiddelde bezetting per standaard (school)week weergegeven. De bezetting is uitgesplitst naar gebruik overdag (voornamelijk door het onderwijs) en in de avond (voornamelijk door verenigingen). Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor een maximale bezetting overdag is gerekend met een bezetting tussen 08:30 – 12:00u en 13:00 – 17:00u.
- Voor een maximale bezetting in de avond is gerekend met een bezetting tussen 18:00 – 22:00u.

Grafiek 1: Bezetting van de 'sociaal-culturele' ruimtes en de sporthal verdeeld over 3 zaaldelen, exclusief de weekenden.



Uit de grafiek blijkt dat het gebruik overdag matig is voor zowel het theater, de MF ruimtes als de sporthal. De bezetting in de avonduren is voor de vergaderzalen matig, de theaterzaal redelijk en voor de sporthal goed. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bezetting van de MF ruimtes is gebaseerd op verenigingsactiviteiten en niet op vergaderingen of lessen vanuit Yuverta.

Het gebruik en de bezetting in de weekenden is wisselend en is voor de sporthal afhankelijk van competities van (voornamelijk) de handbal en de volleybal. Dergelijke competities starten vaak eind augustus en eindigen halverwege april. Dit betekent dat de sporthal circa vier maanden een fors mindere weekendbezetting kent.

Voor de theaterzaal geldt dat er op jaarbasis circa 30 evenementen plaatsvinden uiteenlopend van muziek- en zanguitvoeringen tot grootse carnaval festiviteiten.

2.3 EISEN EN WENSEN

Met alle gebruikers hebben wij groepsgesprekken gevoerd om hun wensen en eisen over de accommodatie en het beheer in kaart te brengen. In deze paragraaf worden die wensen en eisen sterk samengevat weergegeven.

SOCIAAL-CULTURELE GEBRUIKERS

Voor de sociaal-culturele partijen geldt dat de capaciteit van de theaterzaal, de multifunctionele ruimtes en de opslag (archief mannenkoor Walram uitgezonderd) goed is. De theaterruimte is 'te' groot voor repetities, maar deze afmetingen zijn wel een must voor diverse uitvoeringen en evenementen. De horeca is ook een must voor de sociaal-culturele gebruikers, maar een kleinere horecavoorziening zou ook volstaan/heeft de voorkeur.

Momenteel kan er nauwelijks gelijktijdig gebruik worden gemaakt van de theaterruimte en de multifunctionele ruimtes. Indien de geluidswering tussen beide ruimtes wordt verbeterd heeft dat een positief effect op de bezetting en de flexibiliteit in programmering.

SPORTVERENIGINGEN

Voor de sportverenigingen geldt dat de capaciteit in de avonduren krap, maar voldoende is. Hetzelfde geldt voor de bergruimte die wat efficiënter ingericht kan worden. Een horecagelegenheid is voor de sportverenigingen een must, bij voorkeur met uitzicht op de sporthal. Ook wordt aangegeven dat er onnodig veel belijning aanwezig is. Belijning voor basketbal en badminton is bijvoorbeeld al niet nodig.

De sportverenigingen geven verder aan veel waarde te hechten aan het handhaven van de bestaande parkeerregeling en het convenant waarin afspraken staan beschreven over de verdeling van de halcapaciteit. Voor de exploitatie van het horecagedeelte wordt voorkeur gegeven aan een lokale ondernemer.

2.4 BEHEER EN EXPLOITATIE

Op dit moment wordt de Polfermolen beheerd en geëxploiteerd door de Polfermolen BV. Voor het toekomstige beheer en exploitatie van De Polfermolen geldt het uitgangspunt dat de gemeente beheer en exploitatie van deze accommodatie niet als haar taak ziet. De gemeente wil niet langer dat een gemeentelijke B.V. of gemeentelijke afdelingen een rol spelen in beheer en exploitatie, behalve voor het eigenaarbeheer (groot onderhoud). Gegeven dit uitgangspunten resteren er nog vier varianten om in de toekomst De Polfermolen te beheren en te exploiteren, te weten:

- Stichting
- Landelijke werkende exploitant
- Maastricht Sport
- Particulier

STICHTING

Het is in theorie mogelijk om een stichting op te richten die verantwoordelijk wordt voor beheer en exploitatie van De Polfermolen (en waarschijnlijk ook van De Bosdries). Een dergelijke stichting huurt in dat geval de accommodatie van de gemeente en beheert en exploiteert binnen kaders en uitgangspunten die door de gemeente worden opgelegd (bijvoorbeeld openstelling, rooster, tarieven). De stichting ontvangt een exploitatiebijdrage van de gemeente om De Polfermolen kostendekkend te kunnen exploiteren. Binnen deze beheervorm is het mogelijk/denkbaar dat de horeca – door de stichting – wordt verhuurd/verpacht aan een lokale horecaondernemer.

De vorige alinea is gestart met de woorden ‘het is in theorie mogelijk’. Het oprichten van een stichting is, ons inziens, alleen haalbaar als hier draagvlak voor is vanuit de vaste gebruikers van De Polfermolen. Het is doorgaans lastig tot vrijwel onmogelijk om vrijwilligers te vinden die plaats willen nemen in een stichtingsbestuur, zeker wanneer deze bestuursleden geen binding hebben met een of meerdere verenigingen die in de accommodatie zijn gehuisvest. Uit de gesprekken die wij hebben gevoerd met de gebruikers blijkt dat er niet of nauwelijks animo is voor de deelname aan het stichtingsbestuur.

Dat maakt deze variant voor beheer en exploitatie een niet of nauwelijks haalbare. Theoretische heeft deze variant enkele voordelen (lokale binding, zeggenschap gemeente en verenigingen), maar in de praktijk zal het hoogstwaarschijnlijk niet lukken om een stichtingsbestuur te formeren.

AANBESTEDING/LANDELIJKE WERKENDE EXPLOITANT

De tweede mogelijkheid is dat het beheer en exploitatie van De Polfermolen (en waarschijnlijk tegelijkertijd ook De Bosdries) wordt aanbesteed. De gemeente organiseert in dat geval een openbare (Europese) aanbesteding. In ieder geval de landelijk werkende exploitanten van accommodaties (bijvoorbeeld Optisport, Sportfondsen en Yask) zullen naar alle waarschijnlijkheid een aanbieding gaan doen.

De constructie is dan de volgende: De gemeente verhuurt de accommodatie aan de exploitant die de beste aanbieding heeft gedaan en sluit een dienstverlenings- of exploitatieovereenkomst af. Die overeenkomst bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen de exploitant moet beheren (openstelling, rooster en tarieven). De exploitant ontvangt een jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente om de accommodatie kostenneutraal te kunnen exploiteren. Ook in deze variant is het goed denkbaar dat de exploitatie van de horecavoorziening wordt verhuurd/verpacht aan een lokale horecaondernemer.

Deze vorm van beheer en exploitatie heeft een aantal voordelen. De gemeente zal in dat geval een overeenkomst aangaan met een professionele partij die gewend is dergelijke accommodaties te beheren en exploiteren. Via de dienstverlenings- of exploitatieovereenkomst heeft de gemeente voldoende zeggenschap over het beheer en kan zij waarborgen dat het maatschappelijke-/verenigingsgebruik voorrang heeft en ongestoord doorgang kan vinden. Een nadeel is dat deze organisaties een winst oogmerk hebben en dus kosten in rekening zullen brengen zoals een fee en afkoop van het risico.

Belangrijk om te vermelden is dat dergelijke organisaties ook ervaring hebben met het beheer en exploitatie van gemeenschapshuizen, wijkcentra en multifunctionele accommodaties (sport en sociaal-cultureel onder één dak). Dus ook de exploitatie van de theaterzaal en multifunctionele ruimten kan aan dergelijke exploitanten – onder voorwaarden – worden toevertrouwd.

MAASTRICHT SPORT

Een derde mogelijkheid is dat de gemeente een samenwerking aangaat op het gebied van beheer en exploitatie van (sport)accommodaties met de gemeente Maastricht. In dat geval wordt het beheer en exploitatie van De Polfermolen (en waarschijnlijk ook De Bosdries) toevertrouwd aan de gemeentelijke uitvoeringsorganisatie Maastricht Sport. Ook voor de samenwerking met Maastricht Sport zal gelden dat de accommodatie wordt verhuurd aan deze instelling en dat Maastricht Sport een exploitatiebijdrage ontvangt (binnen de kaders en uitgangspunten van een dienstverlenings-/exploitatieovereenkomst). Een aanbesteding is in dat geval niet nodig, omdat Maastricht Sport een volledig gemeentelijke afdeling is.

In deze variant is het hoogstwaarschijnlijk dat de exploitatie van de horecavoorziening wordt verhuurd/verpacht aan een lokale horecaondernemer.

De voordelen van Maastricht Sport zijn ongeveer dezelfde als bij de variant ‘aanbesteding/landelijk werkende exploitant’. De gemeente gaat samenwerken met een professionele partij en heeft directe zeggenschap over openstelling, rooster en tarieven. Een nadeel is dat de overhead van het gemeentelijke apparaat van Maastricht ook voor een deel wordt doorbelast naar De Polfermolen en De Bosdries. Een ander nadeel is dat Maastricht Sport de binnensportaccommodaties vooral ‘op afstand’ beheert en exploiteert. Er vindt niet altijd direct toezicht plaats en een beheerder is ook niet altijd aanwezig.

PARTICULIER

Een laatste – ook theoretische – mogelijkheid is dat een particulier (bijvoorbeeld een horecaondernemer) De Polfermolen huurt van de gemeente en deze volledig gaat beheren en exploiteren. Echter, ook een dergelijke horecaondernemer zal de accommodatie niet kostendekkend kunnen exploiteren. Dit houdt in dat de gemeente een exploitatiebijdrage aan deze ondernemer moet gaan verstrekken. In dat geval staat de constructie onmiddellijk op gespannen voet met de Wet Markt en Overheid, het Didam-arrest en de Aanbestedingswet. Dit nog zonder de overweging of de gemeente de accommodatie wil toevertrouwen aan een zelfstandig ondernemer.

2.5 UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een aantal uitgangspunten meegegeven voor de toekomst van De Polfermolen. Dat zijn:

- De sporthal blijft gehandhaafd (hetzij renovatie, hetzij nieuwbouw) met dezelfde functionaliteit en op dezelfde locatie.
- De sociaal-culturele verenigingen moeten onderdak blijven vinden.
- De gemeente zal zelf geen rol meer spelen bij beheer en exploitatie van De Polfermolen.
- Verkenningen naar het huisvesten van nieuwe functies in onderdelen van De Polfermolen die inmiddels aan het gebruik zijn onttrokken, worden niet uitgevoerd. Dergelijke verkenningen hebben de afgelopen 10 jaar meerdere malen plaatsgevonden en hebben nooit tot haalbare concepten geleid die meerwaarde hebben voor de inwoners van de gemeente. Tot dusver hebben dergelijke verkenning uitsluitend geleid tot initiatieven of voorstellen die hetzij volkomen onrealistisch zijn, hetzij grote financiële bijdragen van de gemeente verlangen, hetzij indruizen tegen wet- en regelgeving of een combinatie van deze drie.

3 DE VARIANTEN

3.1 INLEIDING

In totaal hebben wij 9 varianten uitgewerkt voor de toekomst van De Polfermolen. In dit hoofdstuk worden die varianten op hoofdlijnen beschreven (de details zijn opgenomen in de bijlagen). Dit hoofdstuk start met enkele uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de varianten. Daarna worden de varianten zelf weergegeven.

3.2 UITGANGSPUNTEN

SLOOP VAN ZWEMBAD EN FITNESS

In alle varianten is uitgegaan van de sloop van het zwembad en de fitness. Het zwembad is inmiddels 2 jaar niet meer in gebruik en de fitnessruimte kent op dit moment tijdelijk gebruik. Het is niet of nauwelijks mogelijk om een zinvolle herbestemming aan deze accommodatieonderdelen te geven. Dat geldt zeker voor het zwembad. Het is vrijwel ondenkbaar om – tegen aanvaardbare investeringen – een andere functie te geven aan het voormalige zwembad dat past bij de locatie en past bij de inhoudelijke ambities van de gemeente. Voor de fitness zijn andere functies denkbaar, maar de fitness is nu eenmaal gesitueerd boven de kleed- en wasruimten van het zwembad. Met andere woorden, sloop van het zwembad houdt ook direct sloop van de voormalige fitness in. Wij gaan dus uit van sloop van het zwembad en de bovengelegen fitness, voor alle varianten.

DUURZAAMHEID

De gemeente Valkenburg heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Belangrijk uitgangspunt voor alle varianten is dan ook een verregaande verduurzaming. Dat geldt zowel voor de varianten waarin De Polfermolen wordt gerenoveerd als de varianten waarbij wordt uitgegaan van nieuwbouw. In de renovatievarianten is bijvoorbeeld als uitgangspunt gehanteerd dat alle aanwezige installaties worden verwijderd en nieuw worden geplaatst, dat gevels worden verbeterd, et cetera. Ook is een toeslag opgenomen voor verregaande verduurzaming in de stichtingskostenramingen. In de nieuwbouwvarianten wordt vanzelfsprekend uitgegaan van een accommodatie die aan de laatste duurzaamheidseisen voldoet.

ARCHITECTONISCHE KWALITEIT

De Polfermolen ligt op een prominente locatie van de kern Valkenburg. Bovendien heeft de bestaande accommodatie beslist architectonische kwaliteiten. In alle varianten is ‘architectonische kwaliteit’ als uitgangspunt gehanteerd. Daarmee wordt bedoeld dat de huidige kwaliteiten behouden moeten blijven (bij renovatie) of geëvenaard (bij nieuwbouw). In de stichtingskostenramingen die wij hebben opgesteld is, voor alle varianten, een toeslag opgenomen voor architectonische kwaliteit.

POSITIE YUVERTA

De onderwijsinstelling Yuverta is op dit moment gehuisvest in De Polfermolen. Dit is voor Yuverta een pilot-situatie en over circa 1,5 jaar neemt Yuverta het besluit of en in welke mate zij met onderwijs actief blijft in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Yuverta is tot dusver enthousiast over de huisvesting in De Polfermolen. De gemeente Valkenburg aan de Geul op haar beurt, hecht grote waarde aan een onderwijsinstelling binnen de gemeentegrenzen.

De vraag ligt voor of er op dit moment rekening gehouden moet worden met huisvesting van Yuverta in de varianten voor de toekomst van De Polfermolen. De volgende overwegingen spelen een rol:

- Yuverta kan pas over 1,5 jaar uitsluitel geven over blijvende huisvesting in Valkenburg. Nu rekening houden met Yuverta houdt direct in dat de gemeente de komende 1,5 jaar geen definitieve knoop kan doorhakken over de toekomst van De Polfermolen.
- Yuverta kan ook pas over 1,5 jaar uitsluitel geven over de hoeveelheid ruimte die zij in de toekomst nodig heeft in De Polfermolen. Het is dus ook niet mogelijk om op dit moment – bijvoorbeeld door een extra subvariant – voor te sorteren op blijvende huisvesting van Yuverta in De Polfermolen.

- De Polfermolen is een geschikte locatie voor Yuverta (de combinatie met de basisschool, de sporthal, de theaterzaal en de ligging passen goed bij het onderwijs van deze instelling), maar Valkenburg beschikt over meerdere geschikte locaties. Nu geen rekening houden met Yuverta, betekent niet dat er in de toekomst geen plek meer is voor deze instelling binnen de gemeente.
- Alhoewel De Polfermolen als locatie geschikt is voor Yuverta, geldt dat niet voor de ruimten die zij tijdelijk in gebruik heeft. De voormalige fitnessruimten en het voormalige sportcafé zijn beslist geen ruimten die voor de langere termijn geschikt zijn voor huisvesting van onderwijs. Deze ruimten zijn ook nauwelijks geschikt te maken voor dat doeleinde.
- Op de plaats van het huidige zwembad (dat wordt gesloopt) kan een ruimtereservering plaatsvinden. Dat houdt in dat de gemeente de mogelijkheid open houdt om op die plek geschikte huisvesting voor onderwijs van Yuverta mogelijk te maken.

Gegeven deze overwegingen is binnen geen van de varianten rekening gehouden met blijvende huisvesting van Yuverta in De Polfermolen. Nogmaals, dit houdt niet in dat er in de toekomst geen huisvesting voor Yuverta mogelijk is bij De Polfermolen of op een andere locatie in Valkenburg.

3.3 DE VARIANTEN IN VOGELVLUCHT

Mede op basis van de uitgangspunten zijn door ons 9 varianten uitgewerkt. In de volgende tabel zijn deze varianten samengevat weergegeven. In de paragrafen daarna worden de varianten één voor één toegelicht.

Tabel 2: Varianten toekomst De Polfermolen

Variant	Sloop	Renoveren/verduurzamen	Nieuwbouw
Sporthal, Horeca en gemeenschapsruimte/theater			
1a	Zwembad en fitness	Sporthal, Amstel Gold café, theater, foyer/entrée	n.v.t.
1b	Zwembad, fitness, Amstel Gold café, foyer/entrée	Sporthal, theater	Horeca
1c	Zwembad, fitness, foyer/entree	Sporthal, Amstel Gold café, theater	Horeca
2a	Zwembad, fitness, Amstel Gold café, foyer/entree, theater	Sporthal	Horeca, gemeenschapsruimte groot
2b	Zwembad, fitness, Amstel Gold café, foyer/entree, theater	Sporthal	Horeca, gemeenschapsruimte klein
3a	Alles		Sporthal, Horeca, gemeenschapsruimte groot
3b	Alles		Sporthal, Horeca, gemeenschapsruimte klein
Alleen sporthal			
4	Zwembad, fitness, Amstel Gold café, foyer/entree, theater	Sporthal	Horeca
5	Alles		Sporthal, horeca

3.4 VARIANT 1, BEHOUD SPORTHAL EN THEATERZAAL

DE KERN VAN DE VARIANT

De kern van variant 1 is dat, behalve het zwembad en de fitness, zoveel mogelijk onderdelen van De Polfermolen behouden blijven en stevig worden gerenoveerd en verduurzaamd. De gedachte achter deze hoofdvariant is dat deze onderdelen van De Polfermolen in bouwkundig goede staat verkeren, goed geschikt zijn voor de functies die zij vervullen en tevreden gebruikers kennen. Ook geldt dat de levensduur van deze ruimten, na renovatie, met minimaal 20 jaar kan worden verlengd.

Binnen deze variant zijn overigens 3 subvarianten ontwikkeld die elk in deze paragraaf worden toegelicht.

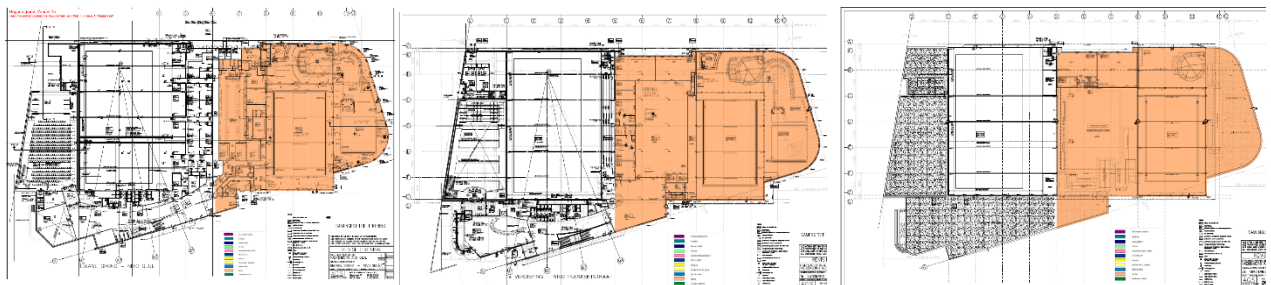
3.4.1 VARIANT 1A: BEHOUD SPORTHAL, THEATERZAAL, CENTRALE HORECA EN FOYER ENTREE

De ingreep

In deze variant worden het huidige zwembad en de bovengelegen fitnessruimte in zijn geheel gesloopt. Op die plek wordt het restant van het gebouw voorzien van een nieuwe gevel met kozijnen. Uitgangspunt hierbij is dat de gevel voor 65% bestaat uit gesloten geveldelen en voor 35% uit open geveldelen.

De huidige sporthal, horeca gelegenheid (voormalige Amstel Gold Experience), de theaterzaal en de multifunctionele zalen 1 en 2 blijven gehandhaafd. Deze onderdelen worden gerenoveerd en verduurzaamd. Bij de verduurzaming is het uitgangspunt dat alle bestaande installaties worden verwijderd en vervangen door nieuwe, duurzame installaties. In de volgende figuur is weergegeven welke gebouwdelen worden gesloopt binnen deze variant (de ingekleurde accommodatieonderdelen). Het aantal vierkante meters dat in stand blijft in deze variant betreft circa 4.500.

Figuur 1: Variant 1a uitgesplitst naar verdieping. Links begane grond en rechts de 2^e verdieping.



De maatschappelijke functie

Alle functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, uitvoeringszaal, etc.) blijven binnen deze variant in tact. Dat betekent dat de huidige activiteiten in deze variant op eenzelfde wijze door kunnen gaan. Geen van de bestaande gebruikers en alle bestaande activiteiten kunnen in de toekomst ook worden gehuisvest. Alleen de ruimten van Yuverta komen te vervallen.

De stichtingskosten

Voor deze variant hebben wij een begroting gemaakt van de investeringen. De detailbegroting treft u in de bijlagen aan. In de volgende tabel zijn de investeringen samengevat weergegeven.

Tabel 3: Stichtingskosten Variant 1a prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 263.840,-
Bouwkosten	€ 338.177,-
Installaties	€ 1.786.189,-
Advieskosten	€ 1.293.500,-
Overig	€ 10.158,-
Totaal	€ 3.691.864,-

Uit de tabel blijkt dat rekening gehouden moet worden met circa € 3,7 miljoen aan investeringen.

De exploitatiebegroting

Voor alle varianten, en dus ook voor variant 1a, hebben wij een exploitatiebegroting gemaakt. Bij het opstellen van deze begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het vloeroppervlak dat resteert na de bouwkundige ingrepen.
- De kapitaallasten op basis van de investeringen, rentepercentage van 2,5% en afschrijvingstermijn van 20 jaar (renovatie).
- Handhaven van de huidige tarieven (wel jaarlijks indexeren) en het gebruik van De Polfermolen.
- Verregaande verduurzaming

Tabel 4: Exploitatiebegroting Variant 1a.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 171.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 253.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 107.500,-
Exploitatieresultaat	-€ 190.000,-
Vaste lasten	€ 353.000,-
Instandhoudingskosten	€ 543.000,-

Uit de tabel blijkt dat de gemeente Valkenburg aan de Geul bij deze variant rekening moet houden met ruim € 540.000,- aan structurele kosten voor de instandhouding van De Polfermolen.

Voor- en nadelen

Een eventuele keuze voor variant 1a heeft een aantal voor- en nadelen. Dat zijn:

- Voordelen
 - De accommodatie blijft grotendeels behouden, inclusief de bestaande functionaliteit. Zoals eerder vermeld zijn de gebruikers overwegend tevreden met het bestaande.
 - Variant is – zowel gemeten in éénmalige kosten als in structurele kosten – een relatief goedkope variant. De meeste andere varianten zijn iets tot aanmerkelijk duurder.
 - Als de renovatie gefaseerd wordt uitgevoerd, kan de overlast voor de gebruikers beperkt blijven.

- Nadelen
 - Het vloeroppervlak dat resteert na sloop en renovatie is relatief groot. Dat komt doordat de relatief grote horecavoorziening en de relatief grote entree/foyer gehandhaafd blijven. Dat leidt tot hogere exploitatiekosten dan bij de andere varianten.
 - De centrale horeca (voormalige Amstel Gold Experience) blijft de horecavoorziening voor de gebruikers. Deze horecavoorziening is eigenlijk te groot en vanuit deze horecavoorziening is er geen zicht op bijvoorbeeld de sporthal.

3.4.2 VARIANT 1B: BEHOUD SPORTHAL EN THEATERZAAL, NIEUWBOUW ENTREE EN HORECA

De ingreep

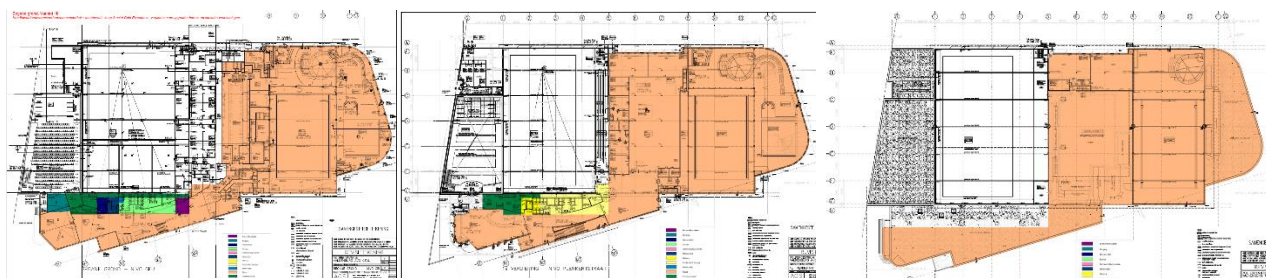
In deze variant wordt een groter deel van De Polfermolen gesloopt. Naast het huidige zwembad en de fitness, worden ook de centrale horeca (de voormalige Amstel Gold Experience) en de entree/foyer deels gesloopt. De belangrijkste redenen zijn:

- De huidige centrale horeca is eenvoudigweg te groot voor de toekomstige functie. In deze variant wordt gekozen om op een andere plek in de accommodatie een kleinere horecavoorziening te realiseren die past bij de functie en het gebruik.
- De huidige entree/foyer kent een zeer groot oppervlak. Esthetisch fraai, maar nauwelijks exploitabel (hoge kosten voor onderhoud en energie). Sloop van dat deel van de accommodatie leidt ertoe dat de accommodatie fors kleiner wordt zonder dat aan functionaliteit wordt ingeboet.

Net als in de vorige variant wordt het restant van het gebouw voorzien van een nieuwe gevel met kozijnen. De huidige sporthal en theaterzaal blijven gehandhaafd. In de strook voor de sporthal, die ook bestaande bouw blijft, worden enkele functies nieuw gerealiseerd. Zo zullen de toiletten op de begane grond komen in plaats van op de eerste verdieping. Ook komt er op de begane grond een beheerdersruimte. De eerste verdieping zal worden ingericht met een keuken en horeca gelegenheid. Op die manier wordt op compacte wijze voorzien in sanitair, opslag en horeca. De bestaande installaties worden verwijderd en vervangen door nieuwe, duurzame installaties.

In de volgende figuur is variant 1b schematisch weergegeven, waarbij de oranje vlakken gesloopt worden en de vlakken met de andere kleuren nieuw te bouwen functies betreft. Het aantal vierkante meters dat in stand blijft en deels wordt bijgebouwd in deze variant betreft circa 3.600. Dat is fors minder dan bij variant 1b.

Figuur 2: Variant 1b uitgesplitst naar verdieping. Links begane grond en rechts de 2^e verdieping.



De maatschappelijke functie

Alle functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, uitvoeringszaal, etc.) blijven in tact, wat betekent dat de huidige activiteiten in deze variant grotendeels op eenzelfde wijze door kunnen gaan. Echter, de twee multifunctionele ruimtes – die verbonden zijn met het theater – worden in deze variant ook gesloopt. Dat houdt in dat repetitie- en vergadercapaciteit wordt ingeleverd.

De stichtingskosten

Ook voor variant 1b zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 5: Stichtingskosten Variant 1b prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 338.515,-
Bouwkosten	€ 674.353,-
Installaties	€ 1.490.238,-
Advieskosten	€ 1.384.821,-
Overig	€ 64.610,-
Totaal	€ 3.952.537,-

Uit de tabel blijkt dat rekening gehouden moet worden met bijna € 4 miljoen aan investeringen. Dat is iets hoger dan bij Variant 1a.

Exploitatiebegroting

In de volgende tabel is de exploitatiebegroting voor deze variant weergegeven. Daarbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij de vorige variant.

Tabel 6: Exploitatiebegroting Variant 1b.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 165.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 229.000,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 85.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 149.000,-
Vaste lasten	€ 364.000,-
Instandhoudingskosten	€ 513.000,-

Uit de tabel blijkt dat de instandhoudingskosten voor de gemeente ruim € 510.000,- per jaar bedragen. Dat is lager dan in variant 1a. In variant 1b zijn de inkomsten lager (er zijn twee multifunctionele ruimten minder), maar de exploitatiekosten zijn fors lager. In variant 1b is de accommodatie circa 900 m² kleiner dan in variant 1a.

Voor- en nadelen

- Voordelen:
 - In deze variant worden enkele accommodatieonderdelen, die veel vierkante meters beslaan en weinig functionaliteit hebben, gesloopt. Het zijn de centrale horeca en de entree/foyer. Er is dus sprake van een aanmerkelijk meer compacte accommodatie. Dat heeft grote exploitatievoordelen.
 - In deze variant wordt een kleinere horecavoorziening gerealiseerd op de kopse kant van de sporthal, met mogelijkheden om zichtrelaties naar de sporthal te realiseren. Die horecavoorziening heeft een afmeting die veel beter past bij het gebruik.
 - Variant 1b is financieel aantrekkelijker dan de vorige variant.
 - Als de renovatie gefaseerd wordt uitgevoerd, kan de overlast voor de gebruikers beperkt blijven.

- Nadelen:
 - De twee multifunctionele ruimten worden gesloopt. Dat betekent dat een deel van het gebruik elders moet worden ondergebracht. Dat kan overigens in de sporthal, die overdag nog veel leegstand kent.

3.4.3 VARIANT 1C: BEHOUD SPORTHAL, THEATERZAAL EN CENTRALE HORECA, I.C.M. NIEUWBOUW

De ingreep

Variant 1c is in wezen een combinatie van de varianten 1a en 1b. In variant 1c worden – net als in variant 1b – sanitair, opslag en horeca nieuw gerealiseerd op de kopse kant van de sporthal. Dit om te komen tot een meer compacte horecavoorziening die past bij het gebruik en het aantal overtollige vierkante meters te verminderen.

Verschillen ten opzichte van variant 1b zijn:

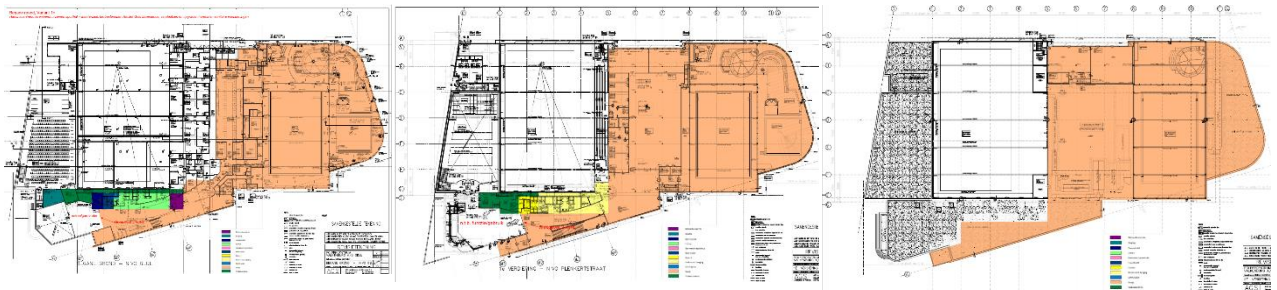
- De centrale horeca (de voormalige Amstel Gold Experience) wordt niet gesloopt maar blijft gehandhaafd en wordt gerenoveerd. Daarbij geldt dat deze ruimte niet wordt gerenoveerd om als horecavoorziening te blijven functioneren, maar voor een andere – nader te bepalen – functie (bijvoorbeeld bibliotheek, kinderopvang).
- De multifunctionele zalen 1 en 2 blijven gehandhaafd, terwijl die in variant 1b worden gesloopt.

Verder kent 1c dezelfde kenmerken als de eerdere twee varianten, te weten:

- Handhaving van de huidige sporthal en theaterzaal.
- Renoveren van deze ruimten en verregaand verduurzamen.
- Sloopt van zwembad en fitness.

Het aantal vierkante meters dat in stand blijft en deels wordt bijgebouwd in deze variant betreft circa 4.000.

Figuur 3: Variant 1c uitgesplitst naar verdieping. Links begane grond en rechts de 2^e verdieping.



De maatschappelijke functie

Alle functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, uitvoeringszaal, etc.) blijven in tact, wat betekent dat de huidige activiteiten in deze variant minimaal op eenzelfde wijze door kunnen gaan (met uitzondering van Yuverta).

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 1c zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 7: Stichtingskosten Variant 1c prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 328.760,-
Bouwkosten	€ 724.129,-
Installaties	€ 1.655.861,-
Advieskosten	€ 1.454.440,-
Overig	€ 64.135,-
Totaal	€ 4.227.325,-

Uit de tabel blijkt dat de investeringen ruim € 4,2 miljoen bedragen. Dat maakt deze variant tot de duurste subvariant binnen de hoofdvariant 1.

Tabel 8: Exploitatiebegroting Variant 1c.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 171.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 238.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 95.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 162.500,-
Vaste lasten	€ 395.500,-
Instandhoudingskosten	€ 558.000,-

De structurele lasten voor deze variant bedragen bijna € 560.000,--. Daarbij moet een belangrijke kanttekening worden gemaakt. In deze variant blijft de voormalige Amstel Gold Experience gehandhaafd en dit deel van de accommodatie wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor een andere functie. Eventuele (huur)inkomsten voor die andere functie zijn niet meegenomen in de exploitatiebegroting. Er is dus een realistische mogelijkheid dat deze variant uiteindelijk vergelijkbare structurele lasten met zich mee gaat brengen dan de andere varianten.

Voor- en nadelen

- Voordelen:
 - De variant kent als voordelen de compacte horeca, afgestemd op het gebruik met mogelijkheden voor zicht op de sporthal.
 - Behoud van multifunctionele ruimten 1 en 2.
 - Behoud van de voormalige Amstel Gold Experience. Dit deel van de accommodatie is beeldbepalend, waarme de architectonische kwaliteit van De Polfermolen minder wordt aangetast.
 - Als de renovatie gefaseerd wordt uitgevoerd, kan de overlast voor de gebruikers beperkt blijven.
- Nadelen:
 - De variant is ogenschijnlijk duurder dan 1a en 1b. Echter, indien een huurder wordt gevonden voor de voormalige Amstel Gold Experience zal het financiële verschil kleiner worden of zelfs volledig wegvallen.

3.5 VARIANT 2: BEHOUD SPORTHAL, NIEUWBOUW GEMEENSCHAPSRUIMTE

DE KERN VAN DE VARIANT

De kern van variant 2 is dat een groter deel van de accommodatie wordt gesloopt. In wezen blijft alleen de bestaande sporthal gehandhaafd en alle overige onderdelen van De Polfermolen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe gemeenschapsaccommodatie aan De Polfermolen toegevoegd, op de plaats van de huidige theaterzaal. Die nieuwe gemeenschapsaccommodatie hebben wij uitgewerkt naar twee subvarianten, te weten:

- Een grote gemeenschapsaccommodatie die geschikt is voor reguliere activiteiten (bijvoorbeeld repetities), maar ook voor evenementen en uitvoeringen.
- Een kleinere gemeenschapsaccommodaties die uitsluitend geschikt is voor reguliere activiteiten. Evenementen en uitvoeringen zullen dan elders moeten plaatsvinden.

Deze 2 subvarianten worden in de volgende paragrafen toegelicht.

3.5.1 VARIANT 2A: BEHOUD SPORTHAL, NIEUWBOUW GROTE GEMEENSCHAPSRUIMTE

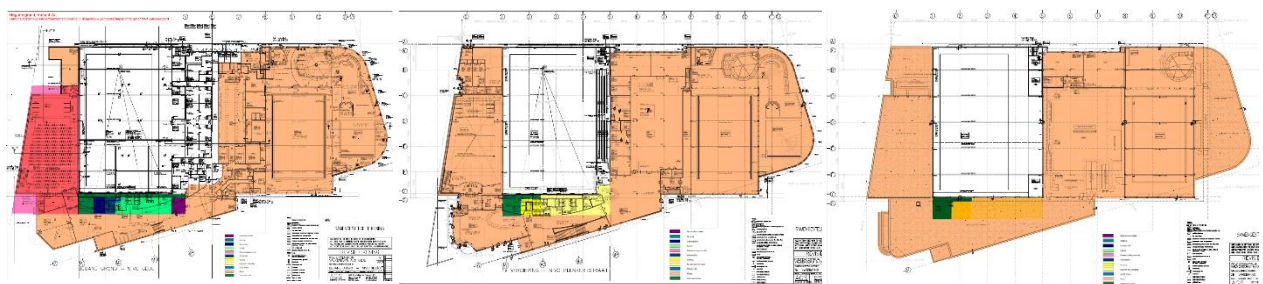
De ingreep

In deze variant zal alles worden gesloopt, behalve de sporthal. Rondom de sporthal zal nieuwbouw plaatsvinden. Op de begane grond zullen de entree, toiletten en beheerdersruimte gesitueerd worden op de kopse kant van de sporthal. Ook wordt op de begane grond een nieuwe, grote, gemeenschapsruimte gebouwd, op de plaats van de huidige theaterzaal. De eerste verdieping zal worden ingericht met een keuken en horecavoorziening met zicht op de sporthal en het buitengebied.

Het pand wordt, ter plaatsen van de gesloopte delen, voorzien van een nieuwe gevel. Uitgangspunt bij de nieuwe gevel is dat deze voor 65% bestaat uit gesloten geveldelen en voor 35% uit open geveldelen. Ook de bestaande installatietechniek wordt verwijderd en compleet vervangen met duurzame installaties.

In de volgende figuur is variant 2a weergegeven, waarbij de oranje vlakken afgestoten worden en de gekleurde vlakken nieuw te bouwen functies betreft. Het aantal vierkante meters dat in stand blijft en deels wordt bijgebouwd in deze variant betreft circa 3.600.

Figuur 4: Variant 2a uitgesplitst naar verdieping. Links begane grond en rechts de 2^e verdieping.



De maatschappelijke functie

Alle functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, uitvoeringszaal, etc.) blijven in tact, wat betekent dat de huidige activiteiten in deze variant minimaal op eenzelfde wijze door kunnen gaan, behalve Yuverta.

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 2a zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 9: Stichtingskosten Variant 2a prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 424.526,-
Bouwkosten	€ 1.483.586,-
Installaties	€ 1.527.673,-
Advieskosten	€ 1.897.882,-
Overig	€ 83.244,-
Totaal	€ 5.416.911,-

Uit de tabel blijkt dat de investering voor deze variant fors hoger is dan in de vorige varianten. Dat komt door hogere sloopkosten (er worden meer delen van het gebouw gesloopt), maar vooral omdat een nieuwe gemeenschapsaccommodatie wordt toegevoegd. Nieuwbouw is duurder dan renovatie van het bestaande.

Tabel 10: Exploitatiebegroting Variant 2a.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 166.500,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 227.000,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 84.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 144.500,-
Vaste lasten	€ 451.000,-
Instandhoudingskosten	€ 595.500,-

De gemeente moet in deze variant rekening houden met structurele lasten van ongeveer € 595.000 per jaar. Dat is hoger dan in de renovatievarianten. Dit komt vooral omdat de vaste lasten (kapitaallasten) hoger zijn dan in de vorige varianten. De investeringen zijn immers fors hoger.

Voor en nadelen

- Voordelen:
 - Eén van de belangrijke voordelen van deze variant is dat de gemeenschapsaccommodatie volledig nieuw ontworpen kan worden. Dit biedt de mogelijkheid om optimaal aan de wensen van de gebruikers tegemoet te komen. Zo zal de grote zaal in deze variant splitsbaar zijn in 3 delen door middel van flexibele wanden. Dat geeft betere exploitatiemogelijkheden dan de huidige theaterzaal die niet splitsbaar is.
 - Ook in variant 2a is sprake van een compacte accommodatie. Er zijn niet of nauwelijks overtollige vierkante meters.
- Nadelen:
 - De theaterzaal wordt gesloopt en zal worden vervangen door nieuwbouw. Dit betekent dat de gebruikers van de theaterzaal een heel seizoen geen gebruik kunnen maken van de accommodatie (althans als de theaterzaal op dezelfde plek wordt teruggebouwd).
 - De variant is éénmalig en structureel duurder dan eerdere varianten.

3.5.2 VARIANT 2B: BEHOUD SPORTHAL, NIEUWBOUW KLEINE GEMEENSCHAPSRUIMTE

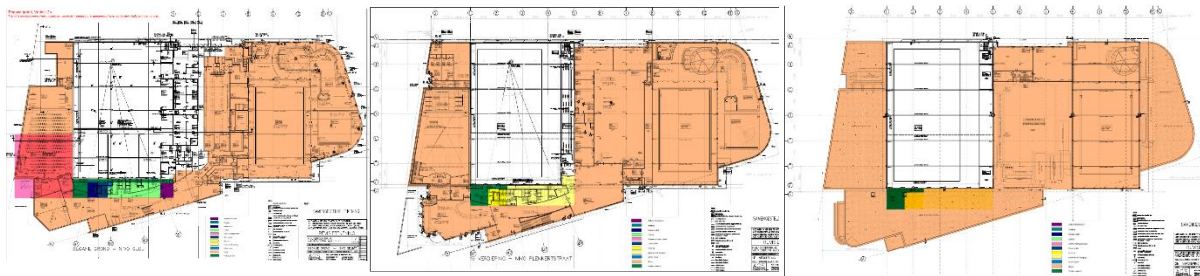
De ingreep

Variante 2b lijkt heel sterk op variant 2a, met één groot verschil. De gemeenschapsaccommodatie die in deze variant wordt teruggebouwd is fors kleiner dan bij variant 2a. Er zal geen sprake zijn van een grote zaal, maar slechts van een repetitieruimte.

In deze variant zal alles worden gesloopt, behalve de sporthal. Rondom de sporthal zal nieuwbouw plaatsvinden. Op de begane grond zullen de entree, toiletten en beheerdersruimte gesitueerd worden. Ook wordt hier een nieuwe, kleine, gemeenschapsruimte gebouwd. De eerste verdieping zal worden ingericht met een keuken en horecavoorziening.

Bij de verduurzaming is het uitgangspunt dat alle bestaande installaties worden verwijderd en vervangen door nieuwe, duurzame installaties. In de volgende figuur is variant 2b weergegeven, waarbij de oranje vlakken afgestoten worden en de gekleurde vlakken nieuw te bouwen functies betreft. Het aantal vierkante meters dat in stand blijft en deels wordt bijgebouwd in deze variant betreft circa 3.300.

Figuur 5: Variant 2b uitgesplitst naar verdieping. Links begane grond en rechts de 2^e verdieping.



De maatschappelijke functie

Vrijwel alle functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, etc.) blijven in tact, wat betekent dat de meeste activiteiten in deze variant op eenzelfde wijze door kunnen gaan. Door het gemis van een grote zaal zijn uitvoeringen en evenementen niet meer mogelijk in De Polfermolen. Er is ook geen huisvesting voor Yuverta.

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 2a zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 11: Stichtingskosten Variant 2b prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 424.526,-
Bouwkosten	€ 1.069.497,-
Installaties	€ 1.304.816,-
Advieskosten	€ 1.555.210,-
Overig	€ 84.812,-
Totaal	€ 4.438.861,-

De investeringen bedragen ruim € 4,4 miljoen. Dat is fors lager dan in variant 2a.

Tabel 12: Exploitatiebegroting Variant 2b.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 105.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 197.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 76.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 168.500,-
Vaste lasten	€ 371.500,-
Instandhoudingskosten	€ 540.000,-

Ook de structurele instandhoudingskosten zijn voor deze variant lager dan bij 2a.

Voor- en nadelen

- Voordelen:
 - De variant is goedkoper dan variant 2a en is ongeveer vergelijkbaar aan de renovatievarianten.
- Nadelen:
 - De Polfermolen is niet langer een geschikte accommodatie voor uitvoeringen en grotere evenementen.
 - De theaterzaal wordt gesloopt en zal worden vervangen door nieuwbouw. Dit betekent dat de gebruikers van de theaterzaal een heel seizoen geen gebruik kunnen maken van de accommodatie.

3.6 VARIANT 3: NIEUWBOUW SPORTHAL EN GEMEENSCHAPSRUIMTE

DE KERN VAN DE VARIANT

De kern van variant 3 is dat De Polfermolen in zijn geheel wordt gesloopt. Op dezelfde locatie wordt de sporthal opnieuw gebouwd met dezelfde capaciteit. Ook wordt er in deze variant een nieuwe gemeenschapsaccommodatie bijgebouwd. De gedachte achter deze hoofdvariant is om een goed vergelijk te kunnen maken tussen nieuwbouw en renoveren, waarbij de bouwtechnische levensduur van de volledige accommodatie weer met circa 40 jaar vooruit kan.

Binnen deze variant zijn overigens 2 subvarianten ontwikkeld die elk in deze paragraaf worden toegelicht.

3.6.1 VARIANT 3A: NIEUWBOUW SPORTHAL EN GROTE GEMEENSCHAPSRUIMTE

De ingreep

In deze variant zal alles worden gesloopt. Op de zelfde locatie zal een nieuwe sporthal gebouwd worden, met daarbij ook een grote gemeenschapsruimte. De gemeenschapsruimte is vergelijkbaar aan die van variant 2a, wat betekent dat de accommodatie geschikt is voor uitvoeringen en grotere evenementen. Het pand wordt over twee verdiepingen verdeeld, voorzien van diverse sanitaire ruimtes, een beheerdersruimte, horecavoorziening en keuken.

Het aantal vierkante meters dat nieuw wordt gebouwd in deze variant bedraagt circa 3.400.

De maatschappelijke functie

Alle functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, uitvoeringszaal, etc.) blijven in tact, wat betekent dat de huidige activiteiten in deze variant minimaal op eenzelfde wijze door kunnen gaan, behalve Yuverta.

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 3a zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 13: Stichtingskosten Variant 3a prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 678.445,-
Bouwkosten	€ 3.570.153,-
Installaties	€ 1.510.189,-
Advieskosten	€ 3.187.640,-
Overig	€ 151.692,-
Totaal	€ 9.098.119,-

Uit de tabel blijkt direct de ‘achilleshiel’ van deze nieuwbouwvariant. De investeringen zullen circa € 9,1 miljoen bedragen wat fors hoger is dan in de eerdere varianten.

Ook de exploitatiekosten zijn geraamd. In tegenstelling tot eerdere varianten is daarbij uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar. De accommodatie wordt immers compleet nieuw gebouwd. Alle overige uitgangspunten zijn dezelfde als bij de eerdere varianten.

Tabel 14: Exploitatiebegroting Variant 3a.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 166.500,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 226.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 79.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 139.000,-
Vaste lasten	€ 477.500,-
Instandhoudingskosten	€ 616.500,-

De structurele lasten voor deze variant zijn de hoogste van alle varianten tot dusver. Dat is niet verwonderlijk omdat de investeringen ook met afstand de hoogste zijn, waardoor de vaste lasten ook hoger zijn (kapitaallasten).

Voor- en nadelen

- Voordelen:
 - Een belangrijk voordeel van deze variant is dat zowel de sporthal als de gemeenschapsaccommodatie volledig nieuw ontworpen kunnen worden. Dit biedt de mogelijkheid om optimaal aan de wensen van de gebruikers tegemoet te komen.
 - Er is sprake van een accommodatie zonder overtollige vierkante meters die geen functie hebben.

- Nadelen:
 - De variant is met afstand de duurste.
 - De accommodatie wordt volledig gesloopt, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. Dit houdt in dat de gebruikers van zowel de gemeenschapsaccommodatie als de sporthal mininmaal één seizoen elders huisvesting moeten zoeken, tenminste als de nieuwe accommodatie op dezelfde plaats wordt gebouwd als de huidige accommodatie.

3.6.2 VARIANT 3B: NIEUWBOUW SPORTHAL EN KLEINE GEMEENSCHAPSRUIMTE

De ingreep

Variant 3b lijkt heel sterk op variant 3a, met één groot verschil. De gemeenschapsruimte die in deze variant wordt teruggebouwd is fors kleiner dan bij variant 3a. Er zal geen sprake zijn van een grote zaal, maar slechts van een repetitieruimte.

In deze variant wordt de hele Polfermolen gesloopt. Op hetzelfde grondstuk zal een nieuwe sporthal gebouwd worden, met daarbij ook een kleine gemeenschapsruimte. Het pand wordt over twee verdiepingen verdeeld, voorzien van diverse sanitaire ruimtes, een beheerdersruimte, horecavoorziening en keuken.

Het aantal vierkante meters dat wordt nieuwgebouwd in deze variant betreft circa 3.000.

De maatschappelijke functie

Veel functies (sporthal, horeca, repetitieruimte, etc.) blijven in tact, wat betekent dat de huidige activiteiten in deze variant deels op eenzelfde wijze door kunnen gaan. Het gemis van een grote zaal zorgt ervoor dat uitvoeringen elders georganiseerd moeten worden. Ook gaat er repetitie capaciteit verloren, wat voor meer druk op de programmering zorgt. Net als bij alle eerdere varianten biedt de variant geen huisvesting voor Yuverta.

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 3b zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 15: Stichtingskosten Variant 3b prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 678.445,-
Bouwkosten	€ 3.477.066,-
Installaties	€ 1.271.515,-
Advieskosten	€ 3.007.697,-
Overig	€ 149.807,-
Totaal	€ 8.584.530,-

Tabel 16: Exploitatiebegroting Variant 3b.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 105.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 193.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 69.500,-
Exploitatieresultaat	-€ 158.000,-
Vaste lasten	€ 448.000,-
Fee/afkooprisico	-
Instandhoudingskosten	€ 606.000,-

Voor en nadelen

- Voordelen:
 - Een belangrijk voordeel van deze variant is dat zowel de sporthal als de gemeenschapsaccommodatie volledig nieuw ontworpen kunnen worden. Dit biedt de mogelijkheid om optimaal aan de wensen van de gebruikers tegemoet te komen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat de gemeenschapsaccommodatie geen grote zaal zal kennen.
 - Er is sprake van een accommodatie zonder overtollige vierkante meters die geen functie hebben.
- Nadelen:
 - De variant is duur.
 - De variant beschikt niet over een grote zaal voor uitvoeringen en grotere evenementen. Dit betekent dat deze variant niet op draagvlak kan rekenen bij de sociaal-culturele verenigingen.
 - De accommodatie wordt volledig gesloopt, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. Dit houdt in dat de gebruikers van zowel de gemeenschapsaccommodatie als de sporthal minimaal één seizoen elders huisvesting moeten zoeken.

3.7 VARIANT 4: BEHOUD BESTAANDE SPORTHAL

DE KERN VAN DE VARIANT

In alle voorgaande varianten is ervan uitgegaan dat De Polfermolen een functie gaat vervullen voor sport (verenigingen en onderwijs) en sociaal-culturele verenigingen. Elke variant tot dusver beschikt over een sporthal en een gemeenschapsaccommodatie (hetzij de bestaande theaterzaal, hetzij nieuwbouw in twee subvarianten (nieuwbouw groot en nieuwbouw klein).

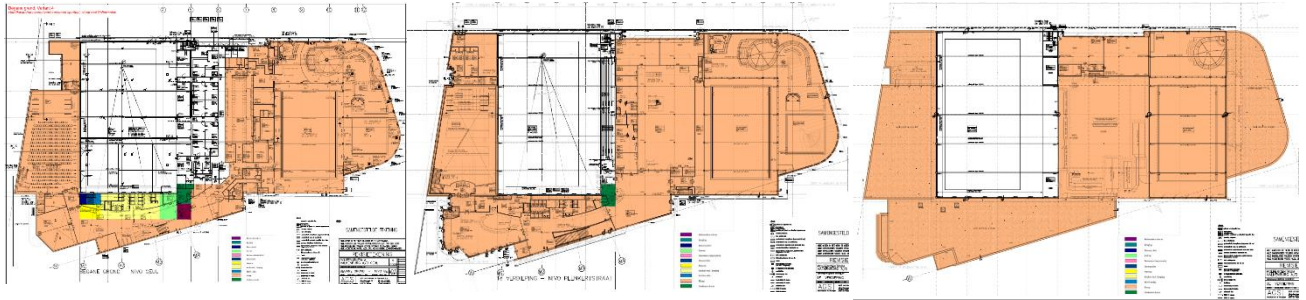
In Variant 4 echter, bestaat De Polfermolen uitsluitend nog uit een sporthal. Er wordt in deze variant geen ruimte meer geboden voor sociaal-culturele verenigingen.

De ingreep

In deze variant wordt, op de sporthal na, de gehele accommodatie gesloopt. Bij de sporthal wordt op de begane grond een deel nieuw gebouwd, hierin zullen de toiletten, keuken, horeca en beheerdersruimte gehuisvest worden. Het pand wordt, ter plaatsen van de gesloopte delen, voorzien van een nieuwe gevel. Ook de bestaande installatietechniek wordt verwijderd en compleet vervangen met duurzame installaties.

In de volgende figuur is variant 4 weergegeven, waarbij de oranje vlakken afgestoten worden en de gekleurde vlakken nieuw te bouwen functies betreft. Het aantal vierkante meters dat in stand blijft en deels wordt bijgebouwd in deze variant betreft circa 2.500.

Figuur 6: Variant 4 uitgesplitst naar verdieping. Links begane grond en rechts de 2^e verdieping.



De maatschappelijke functie

Alleen de maatschappelijke activiteiten in de sporthal blijven in tact, wat betekent dat de sociaal culturele activiteiten niet gehuisvest kunnen worden in De Polfermolen.

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 4 zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 17: Stichtingskosten Variant 4 prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 424.521,-
Bouwkosten	€ 924.001,-
Installaties	€ 881.713,-
Advieskosten	€ 1.250.079,-
Overig	€ 87.644,-
Totaal	€ 3.567.958,-

Tabel 18: Exploitatiebegroting Variant 4.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 78.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 138.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 58.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 118.500,-
Vaste lasten	€ 295.500,-
Instandhoudingskosten	€ 414.000,-

Voor en nadelen

- Voordelen:
 - Eigenlijk heeft variant 4 maar één voordeel en dat zijn de kosten. Zowel éénmalig als structureel zijn de kosten het laagste van alle varianten.

- Nadelen:
 - Deze variant heeft als belangrijkste nadeel dat de sociaal-culturele verenigingen niet langer kunnen worden gehuisvest in De Polfermolen. Het lijkt ons nauwelijks mogelijk om deze verenigingen elders goed te huisvesten.

3.8 VARIANT 5: NIEUWBOUW SPORTHAL

DE KERN VAN DE VARIANT

Variant 5 heeft in wezen hetzelfde kenmerk als de vorige variant, De Polfermolen bestaat in de toekomst uitsluitend nog uit een sporthal. Voor sociaal-culturele verenigingen biedt de accommodatie geen huisvesting meer.

De ingreep

In deze variant wordt de hele Polfermolen gesloopt. Op de zelfde locatie zal alleen een nieuwe sporthal gebouwd worden. Het pand wordt over twee verdiepingen verdeeld, voorzien van diverse sanitaire ruimtes, een beheerdersruimte, horecavoorziening en keuken. Het aantal vierkante meters dat nieuw wordt gebouwd in deze variant bedraagt circa 2.500.

De maatschappelijke functie

Alleen de maatschappelijke activiteiten in de sporthal blijven in tact, wat betekent dat de sociaal culturele activiteiten niet uitgevoerd kunnen worden in De Polfermolen.

De stichtingskosten en exploitatiebegroting

Ook voor variant 5 zijn de stichtingskosten geraamd en is er een exploitatieopzet gemaakt. In de volgende tabellen zijn die samengevat weergegeven, de details treft u in de bijlagen aan.

Tabel 19: Stichtingskosten Variant 5 prijspeil februari 2023 Excl. BTW.

Kostensoort	Kosten
Sloopkosten	€ 678.445,-
Bouwkosten	€ 2.735.261,-
Installaties	€ 946.619,-
Advieskosten	€ 2.424.025,-
Overig	€ 134.272,-
Totaal	€ 6.918.622,-

Tabel 20: Exploitatiebegroting Variant 5.

	Bedrag
Inkomsten	
Huur & Horeca	€ 78.000,-
Kosten	
Directe exploitatiekosten	€ 141.500,-
Indirecte exploitatiekosten	€ 59.000,-
Exploitatieresultaat	-€ 122.500,-
Vaste lasten	€ 359.000,-
Instandhoudingskosten	€ 481.500,-

Voor en nadelen

- Voordelen:
 - Ten opzichte van alle andere varianten heeft Variant 5 geen voordelen.
- Nadelen:
 - Deze variant heeft als nadeel dat de sociaal-culturele verenigingen niet langer kunnen worden gehuisvest in De Polfermolen. Alternatieve huisvesting voor deze verenigingen lijkt ons lastig vindbaar.
 - Het is een nieuwbouwvariant, dus de sportverenigingen moeten minimaal 1 seizoen elders onderdak vinden.

3.9 VERGELIJKENDE BEOORDELING

In deze paragraaf vergelijken wij de 9 varianten met elkaar op basis van verschillende kenmerken. In de volgende tabel wordt de vergelijking samengevat weergegeven.

Tabel 21: Vergelijkende beoordeling varianten

Variant	Variant 1, Renovatie			Variant 2, Renovatie + nieuwbouw		Volledige nieuwbouw		Renovatie sporthal	Nieuwbouw sporthal
	1a	1b	1c	2a	2b	3a	3b	4	5
Accommodatie	Sporthal, theaterzaal en horeca			Sporthal, gemeenschaps-accommodatie (a = groot, b = klein) en horeca		Sporthal, gemeenschaps-accommodatie (a = groot, b = klein) en horeca		Sporthal en horeca	Sporthal en horeca
Maatschappelijke functie	++	++	+++	++	+	++	+	-	-
Aantal m2	4.500	3.600	4.000	3.600	3.300	3.400	3.000	2.500	2.500
Investerings (x1000,-)	€ 3.692	€ 3.953	€ 4.268	€ 5.417	€ 4.439	€ 9.098	€ 8.585	€ 3.568	€ 6.919
Structurele lasten (x1000,-)	€ 543	€ 513	€ 558	€ 595,5	€ 540	€ 616,5	€ 606	€ 414	€ 481,5
Draagvlak sport	+	+	++	0	0	0	0	0	0
Draagvlak sociaal-cultureel	++	-	+/-	-	--	-	--	--	--

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

In alle varianten blijft de functie van een sporthal met dezelfde afmetingen behouden. Indien er geen gemeenschapsruimte gerenoveerd of bijgebouwd wordt, wordt de maatschappelijke functie van De Polfermolen kleiner omdat er geen sociaal culturele activiteiten meer kunnen plaatsvinden. Denk hierbij aan de zangkoren, carnavalsverenigingen, muziekgezelschap en bewegen voor ouderen. Indien de gemeenschapsruimte kleiner wordt, kan deze gebruikt worden als repetitieruimte. Grotere optredens en evenementen moeten elders plaatsvinden, waardoor de maatschappelijke functie niet optimaal is. De maatschappelijke functie bij variant 1c kan nog uitgebreid worden omdat het voormalige Amstel Gold Café een nieuwe functie kan vervullen.

AANTAL VIERKANTE METERS

De gehele Polfermolen kent een bruto vloeroppervlak van circa 7.900 m². In alle varianten wordt het zwembad en fitness gedeelte afgestoten. Tezamen goed voor circa 3.400 m². Het vloeroppervlak van variant 1a is fors hoger terwijl de maatschappelijke functie niet vergroot wordt. Verder geldt een verschil van circa 300 m² voor een grote of kleine gemeenschapsruimte, met een groot effect op het draagvlak en in mindere mate op de maatschappelijke functie.

INVESTERINGEN EN STRUCTURELE LASTEN

Voor alle varianten geldt; hoe meer vierkante meters er nieuw moet worden gebouwd hoe groter de stijging in investering. Dat is ook goed terug te zien in de volledige nieuwbouwvarianten 3a, 3b en 5. De nieuwbouwvarianten laten overigens geen extreem verschil zien in de structurele lasten. Dit komt doordat de afschrijvingen over 40 jaar worden uitgesmeerd.

DRAAGVLAK

Sport

De sportverenigingen geven aan een voorkeur te hebben voor variant 1, met de sterkste voorkeur voor 1c. Overigens geldt dat er bij alle varianten draagvlak is, omdat de sporthal gehandhaafd blijft. Wanneer er een nieuwe horeca aan de voorzijde met zicht op de sporthal wordt gerealiseerd is dit een extra plus. De sportverenigingen hechten ook waarde aan een gemeenschapsruimte voor een betere bezetting van de gemeenschappelijke ruimtes en de grotere maatschappelijke functie van De Polfermolen.

Sociaal cultureel

De sociaal culturele verenigingen geven aan een sterke voorkeur te hebben voor 1a en in mindere mate voor 1c. Eerst en vooral omdat deze varianten over een grote gemeenschapsruimte beschikken waardoor er naast repetitie ook meer mogelijkheden zijn voor uitvoeringen en evenementen. De overige varianten vallen om meerdere redenen af, denk aan: afwezigheid van gemeenschapsruimte of alleen een kleine gemeenschapsruimte, meer hinder voor de continuïteit van de activiteiten en de hoogte van investeringen.

ORDEEL HOSPITALITY-GROUP

Gegeven de bevindingen gaat onze voorkeur uit naar variant 1c, omdat:

- Relatief lage investering:
 - Sloopkosten beperkt.
 - Nieuw te bouwen vierkante meters beperkt .
- Alle activiteiten kunnen worden voortgezet. Sterker nog; er kunnen extra activiteiten worden toegevoegd.
- Levensduur wordt minimaal met 20 jaar verlengd.
- Duurzaam.
- Facelift mogelijk met nieuwe eigentijdse esthetische eigenschappen.

4 HOE VERDER?

4.1 BEHEER EN EXPLOITATIE

Nadat de gemeente een keuze heeft gemaakt voor één van de varianten, moet nog veel werk worden verzet. Eén van de onderwerpen die uitgewerkt moet worden is de beheer- en exploitatieopzet. Daartoe zal eerst een principekeuze gemaakt moeten worden voor de beheervorm. Daarna zullen alle documenten uitgewerkt moeten worden (overeenkomsten, aanbestedingsdocumenten) om die beheervorm in praktijk te kunnen brengen.

PRINCIPEKEUZE

In hoofdstuk 2 zijn vier mogelijkheden beschreven voor het toekomstige beheer van De Polfermolen. Van deze vier mogelijkheden zijn er twee als niet realistisch beoordeeld (lokale stichting, exploitant/ondernemer) en twee als realistisch. Dat zijn:

- Aanbesteding/landelijk werkende exploitant.
- Beheer en exploitatie door Maastricht Sport.

Beide mogelijkheden zijn realistisch. Bovendien hebben wij voor elk van deze mogelijkheden de exploitatiebegroting opgesteld. Daaruit blijkt dat – in financiële zin – deze varianten elkaar nauwelijks ontlopen. Het exploitatietekort is in beide varianten ongeveer even groot. Ook geldt dat in beide varianten de zeggenschap van de gemeente goed geregeld kan worden via een dienstverlenings- of exploitatieovereenkomst. Als laatste geldt dat ook in beide varianten, de exploitatie van de horeca kan worden overgelaten aan een lokale ondernemer.

Kortom, er zijn nauwelijks sterke argumenten die pleiten voor één van de beide mogelijkheden. Op één punt is dat wel het geval. Maastricht Sport beheert en exploiteert tot dusver geen accommodaties buiten de gemeentegrenzen. Bovendien geldt dat de gemeente Maastricht haar interne organisatie op dit moment tegen het licht houdt, waaronder Maastricht Sport. Zo lang deze heroriëntatie (en mogelijk reorganisatie) loopt, is het niet waarschijnlijk dat Maastricht Sport accommodaties buiten de gemeentegrenzen kan gaan beheren en exploiteren.

DOORLOOPTIJD AANBESTEDING

Gegeven de situatie van Maastricht Sport hebben wij een voorkeur voor het aanbesteden van beheer en exploitatie van De Polfermolen (en De Bosdries). Om tot een aanbesteding over te kunnen gaan moeten de volgende activiteiten worden verricht:

- Principekeuze voor aanbestedingsvorm: openbaar of niet-openbaar, nationaal of Europees. Gegeven het aantal aanbieders (is beperkt) adviseren wij een openbare procedure. Gegeven de omvang van de exploitatiebijdrage ligt een Europese aanbestedingsprocedure voor de hand.
- Opstellen aanbestedingsdocumenten: programma van eisen, aanbestedings- en gunningsleidraad, concept huurovereenkomst, concept exploitatieovereenkomst en bijlagen met relevante informatie over De Polfermolen, het gebruik en de exploitatie.
- Het doorlopen van de aanbestedingsprocedure.
- Het voorbereiden van de overdracht van de exploitatie en start exploitatie.

De doorlooptijd van deze activiteiten bedraagt 10 tot 12 maanden.

4.2 PLANUITWERKING

De varianten die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven, zijn zorgvuldig uitgewerkt, maar nog geen ontwerpen die uitvoeringsgereed zijn. Er moet nog veel werk worden verzet om de voorkeursvariant verder uit te werken, alle vergunningen aan te vragen, de uitvoering aan te besteden en daadwerkelijk te realiseren.

BOUWVOORBEREIDINGSFASE

In wezen geldt dat de gehele Bouwvoorbereidingsfase moet worden doorlopen voordat gestart kan worden met de realisatie van de gekozen variant. De Bouwvoorbereidingsfase bestaat uit:

- Voorlopig en Definitief Ontwerp bouwkundig en installatietechnisch.
- Ruimtelijke onderzoeken en procedures.
- Aanvragen omgevingsvergunning.
- Planfasering (vooral relevant bij de renovatievariant om overlast voor de gebruikers tot een minimum te beperken).
- Aanbesteding van het werk.

Wij verwachten dat de doorlooptijd van de Bouwvoorbereidingsfase ongeveer een jaar in beslag zal nemen.

REALISATIEFASE

Na de Bouwvoorbereidingsfase kan de gekozen variant worden gerealiseerd. De realisatietermijn hangt vanzelfsprekend af van de gekozen variant en varieert van ongeveer 8 maanden (renovatie) tot ongeveer 14 maanden (nieuwbouw met grote gemeenschapsaccommodatie).

BETREKKEN GEBRUIKERS

Wij adviseren de gemeente om de gebruikers van De Polfermolen te betrekken bij zowel de aanbesteding van beheer en exploitatie als bij de verdere planuitwerking. Wij stellen voor om de Klankbordgroepen, die wij in het kader van dit project hebben opgericht, te handhaven. Deze Klankbordgroepen kunnen dan telkens worden gevraagd hun inbreng te leveren/commentaar te geven op concept documenten.

BIJLAGEN

Alle bijlagen zijn separaat bijgevoegd.