

## Raadsnota

Raadsvergadering de dato 10 december 2018  
Onderwerp: Invullen taakstelling Polfermolen

Aan de gemeenteraad,

### 1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

*Op 21 november 2018 is dit raadsvoorstel in de commissie EFTR besproken. Naar aanleiding van de discussie in de commissie is dit voorstel op een aantal punten aangepast. De wijzigingen zijn cursief weergegeven.*

Op 2 juli 2018 zijn de resultaten van de marktconsultatie in de raad besproken en heeft de raad als volgt besloten (zie ook het raadsvoorstel in de bijlage):

1. Het advies van de Brink Groep te volgen en geen vervolgtraject te starten met de partijen die zich voor de marktconsultatie gemeld hebben;
2. Vanwege voorgaand punt de marktconsultatie te beëindigen;
3. Het college de opdracht te geven:
  - a. een variant op de marktconsultatie uit te werken waarbij op de locatie van de Polfermolen een sporthal en doelgroepenbad gerealiseerd wordt in combinatie met woningbouw;
  - b. Vanuit een stedenbouwkundige visie inzichtelijk te maken hoeveel woningen maximaal op het terrein gerealiseerd mogen worden (in combinatie met de realisatie van een sporthal en doelgroepenbad);
  - c. Met de regio tot overeenstemming te komen over het toevoegen van woningen aan de woningbouwvoorraad;
  - d. Een programma van eisen voor dit project op te stellen (zowel op inhoud als proces);
  - e. De aanbestedingsvorm uit te werken inclusief de bijbehorende werkwijze en planning;
  - f. Een maatschappelijke consultatie voor te bereiden (in afstemming met de raad);

### Marktconsultatie

Voor de variant op de marktconsultatie zijn 3 bureaus benaderd met de vraag de punten 3 a t/m f uit te werken. Op basis van prijs en inhoud is gekozen voor de Brink Groep uit Eindhoven. De Brink Groep heeft inmiddels haar werkzaamheden afgerond en een eindrapportage opgeleverd (zie de bijlage).

De opzet van de maatschappelijke consultatie wordt nog qua vorm en inhoud binnen uw raad besproken.

Wij stellen uw raad voor:

- kennis te nemen van de uitkomsten van het rapport “Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen”
- *de stadsbouwmeester een advies te laten uitbrengen over het meest passende schetsplan in combinatie met de meest passende woningen in het plangebied. Het advies van de*

*stadsbouwmeester en het standpunt van ons college aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;*

- een aanbesteding voor te bereiden voor het realiseren van een sporthal, een doelgroepenbad en woningen conform het te kiezen schetsplan. *In deze voorbereiding tevens de optie van een beperkt wedstrijdbad mee te nemen;*
- de aanbesteding voor te bereiden middels een *specifieke* procedure conform het advies van de Brinkgroep in hoofdstuk 05.03 van de “Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen”;
- *de kaders van de aanbesteding ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;*
- het college opdracht te geven met de regio en de Provincie gesprekken aan te gaan om tot afstemming te komen over het eventueel toevoegen van extra woningen;
- uiterlijk bij de behandeling van de kadernota van 2019 een definitief besluit te nemen over de wijze van invulling van de taakstelling Polfermolen.

## **2. Situatie / Aanleiding / Probleem**

In de gemeente Valkenburg aan de Geul is het Sport- en Recreatiecentrum de Polfermolen gevestigd. Deze accommodatie bestaat uit een sporthal, een zwembad, een fitnesscentrum, horeca en zalen. De Polfermolen is eigendom van de gemeente en wordt geëxploiteerd door de Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV. De aandelen van deze BV zijn in handen van de gemeente en de BV exploiteert elders in de gemeente ook sporthal de Bosdries en de Gemeentegrot/Cave Experience. De instandhoudingskosten van de Polfermolen rusten volledig op de gemeentebegroting. Die kosten bestaan uit de eigenaarlasten (kapitaallasten, kosten voor groot onderhoud) en een exploitatiebijdrage. De structurele lasten bedragen ongeveer € 1,7 miljoen per jaar. In de begroting is vanaf 2021 een taakstelling van € 1,2 miljoen euro als besparing op de kosten van de Polfermolen opgenomen. In de meerjarenbegroting is vanaf 2021 in totaal € 600.000,= opgenomen voor de structurele lasten van de maatschappelijke functies van de Polfermolen.

Er zijn al diverse oplossingsrichtingen voor het invullen van de taakstelling onderzocht, maar er is nog geen haalbaar plan naar voren gekomen. De gemeente heeft daarom laten onderzoeken of het exploitatietekort acceptabel wordt door (een deel van) de Polfermolen en haar maatschappelijke functies af te stoten en grond uit te geven voor de ontwikkeling van woningbouw.

## **3. Relatie met bestaand beleid**

N.v.t.

## **4. Gewenst beleid en mogelijke opties**

Ter voorkoming dat grote delen van het rapport in deze raadsnota gekopieerd worden, verwijzen wij u naar het rapport in de bijlage, dat integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel. De highlights uit het rapport zijn als volgt:

De gemeente heeft een aantal varianten opgesteld welke zijn uitgewerkt in de stedenbouwkundige analyse. Van de varianten is onderzocht hoe deze ingepast kunnen worden op de Polfermolenlocatie waarbij zij een maximale toegevoegde waarde bieden aan de omgeving.

Het gaat om twee basisvarianten met ieder twee subvarianten:

- 1 handhaving van de huidige sporthal en sloop van de rest van de Polfermolen in combinatie met woningbouw en:
  - 1.1 of een doelgroepenbad van 8 bij 15 strekkende meter;

- 1.2 of een beperkt wedstrijdbad van 8 bij 25 strekkende meter, hierin is een doelgroepenbad geïntegreerd.
- 2 sloop van de Polfermolen en realisatie van een gelijkwaardige sporthal (elders) in het plangebied in combinatie met woningbouw en:
- 2.1 of een doelgroepenbad van 8 bij 15 strekkende meter;
- 2.2 of een beperkt wedstrijdbad van 8 bij 25 strekkende meter, hierin is een doelgroepenbad geïntegreerd.

In totaal heeft de Brink Groep zes schetsplannen (A t/m F) uitgewerkt. Vier (A t/m D) op basis van de huidige locatie van de sporthal en twee (E+F) waarbij de Polfermolen gesloopt wordt en nieuwbouw gerealiseerd wordt binnen het plangebied van de Polfermolenlocatie.

De investeringskosten zijn het hoogste voor de varianten “nieuwbouw van de sporthal” (E+F). Het verschil tussen de investering voor deze varianten en de varianten waarbij de sporthal gerenoveerd wordt bedraagt in totaal circa € 2,5 mln. Dit verschil ontstaat door de hogere investeringskosten voor de nieuw te realiseren sporthal (2,4 mln.) en meerkosten voor het herinrichten van de openbare ruimte (€ 0,1 mln.).

De exploitatielasten van de vier varianten met behoud van de huidige sporthal en de realisatie van een doelgroepenbad bedragen circa € 564.000. Dit is passend binnen het beschikbare budget van € 600.000 per jaar. Voor de varianten waarbij de sporthal gesloopt wordt en elders binnen het plangebied opnieuw wordt opgebouwd, geldt dat de exploitatielasten circa € 787.000 bedragen. Dit overschrijdt het beschikbare budget ruimschoots.

Samenvattend is de financiële uitwerking als volgt:

Schetsplannen	A t/m D	E & F
Totaal bouwkosten	4.666.700	7.087.030
Totaal overige kosten	275.000	375.000
<b>Totale kosten (excl. btw)</b>	<b>4.941.700</b>	<b>7.462.030</b>
<hr/>		
Aantal woningen	34 - 44 woningen	32 - 38 woningen
Totaal opbrengsten gronduitgifte excl. btw	1.349.550	1.495.200
<b>Vershil opbrengsten en kosten (excl. btw):</b>	<b>-3.592.150</b>	<b>-5.966.830</b>
<hr/>		
Exploitatielasten	A t/m D	E & F
Totaal lasten sporthal (exclusief kapitaallasten)	111.000	138.600
Totaal lasten doelgroepenbad (exclusief kapitaallasten)	111.500	111.500
4 % rente	143.700	238.700
Afschrijving	197.700	298.500
<b>Totaal exploitatielasten</b>	<b>563.900</b>	<b>787.300</b>

Het realiseren van een beperkt wedstrijdbad (met daarin het doelgroepenbad geïntegreerd) leidt tot incidentele meerkosten van circa € 1,3 mln. Deze meerkosten vertalen zich in hogere kapitaallasten (rente en afschrijving). Realisatie van dit bad leidt ertoe dat bovengenoemde exploitatielasten naar verwachting met circa € 150.000 zouden stijgen.

#### Maatschappelijke consultatie

Op 2 juli 2018 is door de raad besloten een maatschappelijke consultatie voor te bereiden.

Op 2 november 2018 is in een raadsinformatiebijeenkomst gesproken over de opzet van de maatschappelijke consultatie. Bij het opstellen van dit raadsvoorstel was de uitkomst van deze bespreking nog niet bekend. Wij wachten de uitkomst van deze bijeenkomst af.

## **5. Samenwerking**

---

N.v.t.

## **6. Aanbestedingen**

---

De Brink Groep heeft de verschillende aanbestedingsmogelijkheden uitgewerkt. De toekomstige ontwikkeling vindt plaats op een plangebied waarbij meerdere objecten betrokken worden. Hierdoor is het waardevol om partijen een ontwerpopgave voor te leggen.

De aanbesteding zal naar verwachting boven de drempelwaarde van € 5.548.000 uitkomen waardoor er Europees moet worden aanbesteed. Hiertoe zijn er twee typen procedures: de standaard procedure en de specifieke procedure. Deze procedures zijn nader uitgewerkt in het rapport "Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen"

De Brink Groep adviseert de standaard procedure toe te passen. De opgave is namelijk goed te omschrijven door de aanbestedende dienst (de gemeente). De standaardprocedure heeft een minder lange doorlooptijd dan de twee specifieke procedures.

*Wij zijn echter van mening dat de specifieke procedure tot de gewenste creatieve inbreng van de markt kan leiden en tevens mogelijkheden biedt om een zogenaamde design - build - maintain (ontwerpen - bouwen - onderhouden) procedure in de markt te zetten. Daarmee maken wij de marktpartij ook verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw.*

Bij toepassing van de standaardprocedure is het zaak dat de gemeente zelf de opdracht voorbereidt om duidelijke kaders te schetsen voor de ontwikkeling. Deze voorbereiding bevat minstens de volgende stukken:

- 1 omschrijven van de eisen ten aanzien van de toekomstvisie voor de Polfermolenlocatie;
- 2 stedenbouwkundig vlekkenplan;
- 3 programma van eisen voor het maatschappelijke gebouw;
- 4 kaders voor overige ontwikkeling van de Polfermolenlocatie (bijvoorbeeld wensen/ eisen met betrekking tot de openbare ruimte);
- 5 de bandbreedte van het aantal woningen dat binnen het plangebied gerealiseerd mag worden; en
- 6 het prijssegment waarbinnen deze woningen vallen.

Voorafgaand aan de toelichting op de opdracht is het van belang dat de gemeente het toegestane aantal bouwtitels met de Provincie en de regio afstemt en overeenkomt.

Brink adviseert om het gehele plangebied, zowel de renovatie/ ontwikkeling van de maatschappelijke functies als de ontwikkeling van de woningen, aan één partij te gunnen. Hierdoor wordt het deelnemen aan de uitvraag interessanter voor marktpartijen omdat een 'minder complexe' opgave (de woningbouw) met een complexere opgave (verbouwing Polfermolengebouw) wordt gecombineerd.

## **7. Financiën**

---

De varianten A t/m D passen binnen de financiële kaders die door de raad zijn gesteld.

De structurele lasten van deze varianten passen binnen het gereserveerde structurele budget van € 600.000,=.

*De commissie EFTR heeft verzocht een beperkt wedstrijdbad (8x25 meter) als extra optie mee te nemen in de voorbereiding van de aanbesteding. Wij merken op dat deze optie niet past binnen de*

*vastgestelde financiële kaders. De woningbouw is al benodigd om een doelgroepenbad te kunnen betalen. De benodigde extra investering voor een beperkt wedstrijdbad verhoogt de druk op woningaantallen en woningprijzen. Op voorhand willen wij daarvoor waarschuwen. Desalniettemin zullen wij voldoen aan het verzoek van de commissie en het beperkt wedstrijdbad als extra optie meenemen in de voorbereiding van de aanbesteding.*

*De analyse van het (maatschappelijk) gebruik van de verschillende functies van de Polfermolen heeft mede tot voorliggend voorstel geleid. Daarom hebben wij een samenvatting van de cijfers, zoals Hospitality Consultants deze in 2016 heeft uitgewerkt, in de bijlage opgenomen.*

Voor het ineens kunnen afboeken van de boekwaarde van het Polfermolencomplex, voor de sloopkosten en voor de eventuele frictiekosten is met de financiële kennis van dit moment een voorziening nodig van afgerond € 4,8 miljoen. Hiervan is al € 4 miljoen beschikbaar. Indien het groot onderhoud verloopt zoals wij nu veronderstellen, kan straks een bedrag van meer dan € 800.000,- vanuit de onderhoudsvoorziening Polfermolen naar de verliesvoorziening worden overgeheveld. Zodoende is er voldoende dekking.

## **8. Communicatie**

De ondernemingsraad van de Polfermolen en de huurders/gebruikers van de Polfermolen zijn over dit voorstel geïnformeerd.

Voor het personeel dat in de toekomst geen werkplek meer kan krijgen binnen de Polfermolen is een sociaal plan opgesteld. Dit ligt momenteel aan de ondernemingsraad voor en zal onderwerp van gesprek vormen met de vakbonden.

## **9. Afwegingen en Advies**

Brink is van mening dat schetsplan C qua uitstraling het meest recht doet aan deze locatie. Wij willen de uiteindelijke keuze voor één van de varianten voorleggen aan de stadsbouwmeester en onze keuze laten afhangen van zijn visie in combinatie met het door ons gewenste type woningen.

Wij stellen uw raad voor:

- kennis te nemen van de uitkomsten van het rapport “Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen”
- *de stadsbouwmeester een advies te laten uitbrengen over het meest passende schetsplan in combinatie met de meest passende woningen in het plangebied. Het advies van de stadsbouwmeester en het standpunt van ons college aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;*
- een aanbesteding voor te bereiden voor het realiseren van een sporthal, een doelgroepenbad en woningen conform het te kiezen schetsplan. *In deze voorbereiding tevens de optie van een beperkt wedstrijdbad mee te nemen;*
- de aanbesteding voor te bereiden middels een specifieke procedure conform het advies van de Brinkgroep in hoofdstuk 05.03 van de “Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen”;
- *de kaders van de aanbesteding ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;*
- het college opdracht te geven met de regio en de Provincie gesprekken aan te gaan om tot afstemming te komen over het eventueel toevoegen van extra woningen;
- uiterlijk bij de behandeling van de kadernota van 2019 een definitief besluit te nemen over de wijze van invulling van de taakstelling Polfermolen.



## 10. Bijlagen

---

- raadsvoorstel d.d. 2 juli 2018
- rapport Brink Groep "Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen"
- factsheet met samenvatting cijfers hospitality consultants over (maatschappelijk) gebruik van de verschillende voorzieningen

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,



L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris



dr. J.J. Schrijen  
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 23 oktober 2018;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie, Financiën, Toerisme en Recreatie de dato 21 november 2018;

**B e s l u i t :**

- kennis te nemen van de uitkomsten van het rapport “Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen”
- de stadsbouwmeester een advies te laten uitbrengen over het meest passende schetsplan in combinatie met de meest passende woningen in het plangebied. Het advies van de stadsbouwmeester en het standpunt van ons college aan de raad ter besluitvorming voor te leggen;
- een aanbesteding voor te bereiden voor het realiseren van een sporthal, een doelgroepenbad en woningen conform het te kiezen schetsplan. In deze voorbereiding tevens de optie van een beperkt wedstrijdabad mee te nemen;
- de aanbesteding voor te bereiden middels een specifieke procedure conform het advies van de Brinkgroep in hoofdstuk 05.03 van de “Haalbaarheidsstudie gecombineerd plan Polfermolen”;
- de kaders van de aanbesteding ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
- het college opdracht te geven met de regio en de Provincie gesprekken aan te gaan om tot afstemming te komen over het eventueel toevoegen van extra woningen;
- uiterlijk bij de behandeling van de kadernota van 2019 een definitief besluit te nemen over de wijze van invulling van de taakstelling Polfermolen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 december 2018.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,  
griffier



dr. J.J. Schrijen,  
voorzitter

