

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 21 mei 2019
Onderwerp: Vervolg project Polfermolen

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Op 10 december 2018 heeft de raad besluiten genomen over het vervolgproces aangaande de Polfermolen:

- De maatschappelijke raadpleging
- De voorbereiding van de aanbesteding

Vervolgens heeft de raad op 11 februari 2019 concreet invulling gegeven aan de besluiten op 10 december 2018. Op 11 februari 2019 is als volgt besloten:

- De opzet van de maatschappelijke raadpleging te organiseren middels:
 - Het maken van een film door Baadjou, dit in nauw overleg met de raad aanstaande woensdagavond te doen, met de verplichting dat de raad deze avond in meerderheid tot overeenstemming komt.
 - Het uitzenden van de film via TV Valkenburg en Sociale Media.
 - Het verzamelen van reacties op de film door Facet&.
 - Het organiseren van 7 bijeenkomsten in de kernen voor een nadere uitleg van en discussie over de plannen en deze avonden te laten voorzitten en vastleggen door Facet&.
 - De uitkomsten van de maatschappelijke raadpleging uiterlijk eind april te bespreken in de raad en de conclusies van de raad mee te nemen in de voorbereiding van de aanbesteding (inspanningsverplichting inbreng resultaten maatschappelijke raadpleging in te brengen in stap 4 van het stappenplan uit de offerte van Brink).
- De voorbereiding van de aanbesteding te organiseren conform het voorstel en de ingediende offerte van de Brink groep en specifiek opdracht te verlenen voor de stappen 1 t/m 6;
- Het benodigde budget ad. € 90.000,= af te dekken uit de verliesvoorziening Polfermolen.

Aan alle beslispunten is invulling gegeven en nu liggen de volgende zaken voor:

- Resultaten maatschappelijke raadpleging
- Notitie van uitgangspunten t.b.v. een aanbesteding
- Tenderstrategie t.b.v. een aanbesteding

Wij stellen uw raad voor:

- Kennis te nemen van de resultaten van de maatschappelijke raadpleging zoals deze in de diverse rapportages in de bijlagen (4 tot en met 14) zijn opgenomen.
- Als input voor het vervolgtraject en de voorbereiding van de aanbesteding de 9 punten op te pakken en uit te werken zoals weergegeven in onderdeel 4.4 van deze raadsnota.
- De "Notitie van uitgangspunten en de Tenderstrategie" (bijlage nr. 15) vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage.
- Het college de financiële ruimte te bieden om afspraken te maken over de vergoeding aan marktpartijen t.b.v. het voeren van de dialoogrondes. Deze kosten te maximeren op € 100.000,= en deze te putten uit de verliesvoorziening Polfermolen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het Polfermolenproject kent een lange geschiedenis. Voor Valkenburg aan de Geul is in 2002 een multifunctioneel centrum gerealiseerd. Echter, de jaarlijkse exploitatiekosten van € 1,8 miljoen drukken zwaar op de begroting. Het complex is een maat te groot voor Valkenburg aan de Geul. In 2016 is een taakstelling van € 1,2 miljoen in de begroting opgenomen. Deze taakstelling moet vanaf 2021 ingevuld worden. Voor het invullen van de taakstelling is een oplossingsrichting gevonden door de Polfermolen in afgeslankte vorm te exploiteren in combinatie met de realisatie van woningbouw op de Polfermolenlocatie.

Omdat de impact van dit project groot is, heeft de raad besloten een maatschappelijke raadpleging uit te voeren en een aanbesteding van de voorziene plannen voor te bereiden.

In de planning van beide trajecten is rekening gehouden met de mogelijkheid dat de resultaten van de maatschappelijke raadpleging ingebracht kunnen worden in de voorbereiding van de aanbesteding.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

4.1 De resultaten van de maatschappelijke raadpleging

De maatschappelijke raadpleging heeft plaatsgevonden zoals vooraf was afgesproken:

- De film is gemaakt en uitgezonden via TV Valkenburg en de sociale media
- In 7 kernen hebben bijeenkomsten plaats gevonden waar bewoners in de gelegenheid waren te reageren op de plannen en suggesties te doen die meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking
- Via de website en sociale media is gelegenheid geboden te reageren op de plannen en suggesties te doen

Van alle bijeenkomsten en van alle inspraakreacties zijn rapportages gemaakt. Deze treft u in de bijlage aan. De bijlage “Verlagen informatiebijeenkomsten & reacties reactieformulier” geeft een samenvatting van het geheel.

Hieronder volgt een samenvatting van de maatschappelijke raadpleging.
De bijeenkomsten in de kernen zijn als volgt bezocht:

KERN	Aantal Inwoners*	Aantal politiek verbonden personen	Aantal journalisten	Totaal
Vilt	23	10	2	35
Schin op Geul	18	7	2	27
Sibbe	20	7	3	30
Houthem	32	9	3	44
Berg en Terblijt	32	13	2	47
Broekhem	38	8	2	48
Valkenburg	133	13	3	149
TOTAAL	296			380

*opgemerkt dient te worden dat hierin ook inwoners uit andere gemeenten meegeteld zijn. Dit waren grotendeels mensen die van het zwembad in de Polfermolen gebruik maken.

In totaal hebben bijna 300 inwoners de avonden bezocht. Hierbij kunnen wij de opmerking plaatsen dat de meeste mensen die de bijeenkomsten bezochten, direct betrokken waren bij de Polfermolen als gebruiker, werknemer of omwonende (of als geïnteresseerde in de toekomstige woningen). In dat verband kan niet gesproken worden van een brede maatschappelijke discussie omdat het aandeel niet direct betrokkenen gering was.

De interesse van de politiek verbonden personen was groot waardoor zij in de gelegenheid waren kennis te nemen van de discussies met en inbreng van inwoners.

Tijdens de bijeenkomsten zijn er verschillende vragen gesteld of opmerkingen gemaakt. Om deze enigszins te structureren, is elke vraag of opmerking gekoppeld aan een (overkoepelend) thema. Deze thema's zijn deels gebaseerd op de informatie uit de animatiefilm en op de verschillende onderwerpen die tijdens de bijeenkomsten aan bod zijn gekomen. Deze thema's zijn ook gekoppeld aan de reacties via het online formulier en de ingevulde formulieren tijdens de bijeenkomsten.

De meeste vragen/opmerkingen zijn gemaakt over de thema's: het plan/proces, over het zwembad en over de woningbouw.

Plan/Proces

Aanwezigen geven complimenten voor de aanpak met een filmpje en deze bijeenkomsten. Ze geven aan blij te zijn dat ze mogen meepraten. Wel is door iemand de vraag gesteld waarom alleen inwoners van de gemeente Valkenburg welkom zijn en niet ook mensen van buiten de gemeente die in de Polfermolen sporten.

Aanwezigen hebben het idee dat er geen keuze meer is. Dat alles al beklonken is en de plannen al zijn vastgesteld. Sommigen noemen het filmpje suggestief. De beelden zouden niet kloppen met de werkelijkheid, het zwembad ligt volgens hen altijd vol. De genoemde cijfers en bezettingsgraad vindt men niet transparant.

Er wordt veelal opgemerkt dat het gebouw vanaf dag 1 voor problemen zorgde. Mensen zijn bang dat we over 10 jaar weer bij elkaar zitten. Ze roepen op om te zorgen voor betere exploitatie, de prijzen te verhogen en ondernemers aan te trekken om de Polfermolen rendabeler

te maken. Mensen roepen op om breder te kijken naar het maatschappelijk nut van de Polfermolen. Inwoners komen er niet alleen om te sporten, maar ook voor de sociale contacten die eenzaamheid helpen tegengaan.

Er wordt gevraagd of het niet beter en goedkoper is om alles te slopen en elders in Valkenburg een sporthal met zwembad te bouwen. Of juist op de huidige plek alle maatschappelijke voorzieningen uit Valkenburg te concentreren.

Meermaals wordt gevraagd om (financiële) steun en/of samenwerking te zoeken bij andere gemeentes dan wel de Provincie Limburg.

Tot slot nog een pleidooi om niet terug te kijken naar (fouten uit) het verleden, maar vooruit te kijken.

Zwembad

Tijdens alle bijeenkomsten is er een pleidooi gehouden voor behoud van een 25-meter bad, al dan niet met de inzet van vrijwilligers. Daar komen nu veel mensen baantjes trekken, niet alleen uit Valkenburg, maar uit de hele regio. Een doelgroepenbad van 8x15 meter vindt men te klein. Daarin is het niet mogelijk om banen te trekken en ook het leszwemmen kan daarin niet worden afgemaakt.

Men vindt dat er een groot zwembad moet blijven, omdat dat een maatschappelijke functie heeft voor jong (ABC-leszwemmen en eventueel schoolzwemmen), voor oud én toeristen. Het liefst met een ligweide erbij.

Als optie wordt meegegeven dat het 25-meter bad ook 3 of 4 banen kan hebben in plaats van 6. Als er alleen een doelgroepenbad komt, bestaat de kans dat veel mensen wegblijven cq. niet meer komen sporten/zwemmen.

Woningbouw

Aanwezigen willen weten waarom er woningen worden gebouwd. En hoe die nieuwe woningen/appartementen eruit komen te zien qua oppervlakte en hoogte.

Daarnaast wil men vooral weten voor wie de nieuwe woningen zijn bedoeld: starters of ouderen, 'elite' of andere doelgroepen; en of er (sociale) huurwoningen of koopwoningen komen. Er wordt meermaals gevraagd waarom er zo weinig starterswoningen worden gebouwd, vooral in de kernen.

Er wordt een voorstel gedaan om de huidige Polfermolen te behouden, er een nieuw dak op te leggen en daar appartementen op te bouwen.

Er wordt ook voorgesteld om van het bestemmingsplan af te wijken, bijvoorbeeld qua bouwhoogte. Dat maakt geld los en het woningbouwplan wordt interessanter voor investeerders.

De reacties op de andere thema's kunt u in de bijlage terugvinden.

4.2 Samenvattend

1. De inwoners waren in het algemeen positief over de wijze waarop de gemeente de maatschappelijke raadpleging heeft uitgevoerd;
2. De opkomst bestond vooral uit gebruikers, medewerkers en omwonenden van de Polfermolen. In dat verband kan niet gesproken worden van een brede maatschappelijke discussie omdat het aandeel niet direct betrokkenen gering was;

3. Naast een voorzichtig en behoudend draagvlak en begrip voor de benodigde bezuinigingen heerst er ook onbegrip en onvrede over de invulling van de plannen. De volgende aandachtspunten zijn aangedragen:
 - a. De aanwezigen hebben een uitgesproken voorkeur voor de realisatie van een 25-meter bad dat tevens als doelgroepenbad gebruikt kan worden. Het nut van alleen een doelgroepenbad wordt sterk in twijfel getrokken;
 - b. Voor de culturele verenigingen die momenteel van de Polfermolen gebruik maken, moet een goed alternatief onderkomen worden gezocht;
 - c. De medewerkers van de fitness voorziening willen op een andere locatie de fitness faciliteiten in eigen beheer aanbieden. De gemeente kan hier voorwaardenscheppend in meedenken;
 - d. Bij de sporthal en het doelgroepenbad moet een kantinefaciliteit voor de sporters gerealiseerd worden;
 - e. In de nieuwe plannen moet alles zo duurzaam mogelijk worden (sportvoorzieningen en woningen).

4.3 Conclusies

De doelstelling van de maatschappelijke raadpleging was als volgt:

- a) Verantwoording afleggen aan de inwoners
- b) Uitleg geven over de bezuinigingsopdracht, de besluitvorming en het toekomstperspectief
- c) Draagvlak voor het vervolg creëren
- d) Meedenken over de toekomst van de maatschappelijke voorzieningen.

Ad a. Middels de film en de bijeenkomsten in de kernen is verantwoording afgelegd richting onze inwoners.

Ad. b. Zowel in de film als tijdens de bijeenkomsten is uitleg gegeven over de bezuinigingsopdracht van € 1.200.000,= en het resterende bedrag van € 600.000,= voor een sporthal en doelgroepenbad. Tevens is aangegeven dat woningbouw naast de Polfermolen deze plannen financieel haalbaar moet maken en dat daarvoor afstemming in de regio noodzakelijk is. Ook zijn de ruimtelijke ordeningsaspecten van een nieuwe ontwikkeling benoemd. Door bovenstaande punten is het toekomstperspectief duidelijk gemaakt en is aangegeven hoe de besluitvorming in de komende periode gepland is.

Ad. c. Echt draagvlak creëren voor het vervolg is bij dit onderwerp natuurlijk heel lastig. Wij kunnen wel stellen dat er begrip is ontstaan voor de reden van het project en de inhoudelijke invulling.

Ad. d. Mensen hebben meegedacht over mogelijke oplossingen en alle inbreng is vastgelegd. In het volgende onderdeel wordt aangegeven wat meegenomen wordt in het vervolgtraject.

4.4 Resultaat van de maatschappelijke raadpleging ten behoeve van vervolgtraject

Wij stellen voor om op basis van de maatschappelijke raadpleging de volgende punten in het vervolgtraject op te pakken/uit te werken:

1. In de aanbesteding wordt de investering voor de realisatie van een doelgroepenbad en de investering van een beperkt wedstrijdbad opgevraagd. De partijen die inschrijven moeten

dit inzichtelijk maken. In de aanbesteding moet meegegeven worden dat het beperkt wedstrijdbad ook als doelgroepenbad gebruikt moet kunnen worden. Dit heeft bijvoorbeeld consequenties voor het scheiden van het bad in verschillende temperatuurzones en in een deel van het bad een variabele bodemhoogte.

2. Er moet een hele duidelijke onderbouwing komen van de exploitatie en het maatschappelijk gebruik van een doelgroepenbad en van een beperkt wedstrijdbad. Vooral de verschillen in type gebruik (voor welke doelgroepen), het aantal doelgroepen, het aantal gebruikers en het aantal reguliere zwemmers moet inzichtelijk worden. Tevens de daarbij horende exploitatie-uitgaven en -inkomsten. Dit zullen wij nu op korte termijn door een ervaren bureau laten uitwerken. De uitkomsten hiervan zullen vóór de zomer 2019 met de raad worden gedeeld. In deze rapportage wordt ook de definitie van de verschillende doelgroepen beschreven en kwantitatief aangegeven.

Dit punt is tevens onderwerp van gesprek in de dialoogrondes met de marktpartijen. De exacte verschillen in de uiteindelijke exploitatiekosten versus de maximale bijdrage van € 600.000,= per jaar moet het voor de raad mogelijk maken een afgewogen keuze te kunnen maken.

3. Voor de realisatie van de plannen zullen wij de mogelijkheid tot woningbouw optimaal moeten benutten (optimale balans tussen marktbehoefte, aantallen woningen, prijs voor de grond en voor de woningen, stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie). De suggestie om woningen boven op de huidige Polfermolen te realiseren is afgefallen omdat dit constructief niet mogelijk is (te grote overspanningen in relatie tot het gewicht van de woningen).
4. Met de culturele verenigingen die straks geen onderkomen meer hebben in de Polfermolen lopen gesprekken over alternatieve locaties. Hierbij zullen wij ook de koersbalvereniging nog meenemen. Er dienen zich interessante alternatieven aan die wij verder gaan uitwerken.

Als uitgangspunt voor de verenigingen die geen onderkomen meer in de Polfermolen hebben willen wij de volgende punten vastleggen:

- a. De culturele verenigingen die momenteel gebruik maken van de Polfermolen mogen financieel niet erop achteruit gaan als gevolg van het verdwijnen van de Polfermolen als repetitieruimte;
- b. Het verschil in huur tussen de Polfermolen en een alternatieve locatie zal door de gemeente worden vergoed. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor de verenigingen om bijvoorbeeld zelf inkomsten te genereren uit horeca. Het uiteindelijk berekende verschil tussen de oude situatie en de nieuwe situatie wordt in de subsidie aan de verenigingen opgenomen.
- c. De afspraken onder a en b zullen voor 5 jaar gemaakt worden. Wanneer zich tussentijdse wijzigingen ten voordele of ten nadele van de verenigingen plaats vinden, dan zullen deze met de gemeente worden afgestemd en nieuwe afspraken worden gemaakt. In ieder geval wordt na 5 jaar geëvalueerd en worden de afspraken nogmaals met 5 jaar verlengd.
- d. Voor uitvoeringen die in de theaterzaal van de Polfermolen plaats vonden zijn voldoende alternatieven aanwezig. Als alternatieven worden genoemd: de zaal van Holland Casino, de zaal boven het Shimano Experience Center, de zaal van de nieuwe congresruimte van Chateau St. Gerlach en voor kleinere uitvoeringen de ruimte van bijvoorbeeld de Kloosterkerk. De verschillen in huurprijs tussen de zaal van de Polfermolen en de alternatieven zullen in beeld gebracht worden. Vervolgens is het

de bedoeling om een standaard bijdrage te bepalen die verenigingen kunnen ontvangen wanneer zij in een van de alternatieve locaties een uitvoering geven.

5. Met de mensen die in de fitness werken worden gesprekken gevoerd over alternatieve locaties. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente niet meer investeert in een fitnessvoorziening/locatie. In een eventuele overdracht kan uiteraard wel gesproken worden over de overname van het klantenbestand en overname van fitnessapparatuur. Deze gesprekken lopen momenteel en alternatieven worden onderzocht.
6. In de aanbesteding wordt een beperkte kantinevoorziening voor de sporters meegenomen.
7. In de aanbesteding wordt opgenomen dat in de waardering van de inschrijvingen meer punten behaald kunnen worden wanneer zoveel als mogelijk wordt ingezet op duurzaamheid. Hier ligt een uitdaging voor de marktpartijen om hierin een optimum te zoeken voor wat betreft kosten en opbrengsten.
8. De verbinding tussen het nieuw ontwikkelde Brouwerijterrein en het centrum van Valkenburg loopt via de Plenkertstraat. De ontwikkeling van de Polfermolen vormt in die verbinding een belangrijke functie. Daarom wordt in de aanbesteding ruimte geboden om ook commerciële functies aan de kant van de Plenkertstraat toe te voegen. Dit moet uiteraard in een goede verhouding staan tot de visie die nog voor de Plenkertstraat en omgeving ontwikkeld gaat worden.
9. De alternatieve plannen van de huidige huurders in de Polfermolen laten wij door middel van een quick scan onderzoeken op haalbaarheid in (constructie)technische en financiële zin. Deze quick scan wordt vóór de raadsvergadering van 21 mei 2019 aan de raad verstrekt.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

In de voorbereiding van de aanbesteding heeft de Brink Groep conform planning een notitie van uitgangspunten en een tenderstrategie uitgewerkt. Deze notitie treft u in de bijlage aan (als 1 document).

Notitie van uitgangspunten

De gemeente formuleert voor de herontwikkeling van de Polfermolen diverse uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor de latere uitvraag aan de marktpartijen:

Ruimtelijk

Huidige bebouwing: de huidige bebouwing, met uitzondering van de sporthal, dient te worden gesloopt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten: de hoogte en overige contouren van de toekomstige bebouwing blijft hoofdzakelijk binnen de contouren van de huidige bebouwing van Polfermolen. De gemeente bedoelt daarmee de contouren van de buitenzijde van de huidige bebouwing. Het is toegestaan om kleine elementen buiten de contouren te laten vallen. De ruimtelijke invulling aan de binnenzijde is volledig vrij om nader in te vullen. Voor de maximale bebouwingshoogte van de woningen geldt het naastgelegen terrein Diepengaerde als referentie.

Locatiebepaling functies: binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten is de locatiebepaling van de functies uit het programma vrij in te vullen.

Welstandscriteria: het plan dient te voldoen aan de gestelde criteria in de welstandsnota. Eventuele afwijkingen van de welstandsnota en/of het advies van de stadsbouwmeester kunnen op basis van de daarover aangegeven eisen binnen de welstandsnota door het college worden toegestaan. Indien hiervan sprake is, zal de raad daarover pro-actief worden geïnformeerd.

Woningen: de doelgroep, het aantal en het type woningen (koop en/of huur) zijn vrij te bepalen. Het aantal woningen is afhankelijk van de marktbehoefte en de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Sporthal: renovatie van de huidige sporthal. De sporthal moet ook voor evenementen geschikt te maken zijn.

Zwembad: het vertrekpunt is de realisatie van een zwembad met afmetingen 8 bij 15 m. Dit zwembad dient te beschikken over een beweegbare bodem. Optioneel is de realisatie van een zwembad met afmetingen 8 bij 25 m. Bij dit grotere zwembad dient de watertemperatuur in twee delen beheerst te kunnen worden. Ook dient dit zwembad te beschikken over een beweegbare bodem.

Toebehorende faciliteiten sporthal en zwembad: voorkeur is dat de faciliteiten (kleed- en wasruimten en technische ruimte) onderdeel uitmaken van de renovatie van Polfermolen. Nieuwbouw van de faciliteiten is ook een mogelijkheid.

Café / restaurant bij maatschappelijke functies: het is een vereiste dat een horecavoorziening wordt toegevoegd die minimaal de sportfuncties bedient en mogelijk breder ingezet kan worden. Invulling en oppervlakte zijn nader te bepalen en ter vrije invulling van de marktpartij.

Commerciële plint Plenkertstraat: de mogelijkheid bestaat tot het toevoegen van een commerciële plint aan de Plenkertstraat. Deze commerciële plint zal dan bestaan uit winkels, of horeca of andere commerciële functies ter beoordeling door de gemeente.

Parkeren: het uitgangspunt is de handhaving van het Noordoostelijke parkeerterrein. Parkeerfaciliteiten voor de woningen dienen op eigen terrein te worden voorzien. De huidige parkeernorm van de gemeente geldt als uitgangspunt.

Juridisch

Bestemmingsplan: het huidige bestemmingsplan heeft als enkelbestemming 'Sport' en 'Verkeer'. De gemeente draagt zorg en is verantwoordelijk voor de wijziging van de bestemming en de overige bestemmingsplanregels. Uiteraard binnen de bestuursrechtelijke kaders en eventuele beperkingen. De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan vindt tegelijkertijd plaats met het indienen van de bouwplannen door de marktpartij.

Financieel

Jaarlijkse lasten maatschappelijke voorzieningen: de lasten voor de maatschappelijke voorzieningen die toekomen aan de gemeente mogen niet meer bedragen dan € 600.000,- per jaar. Dit bedrag bestaat uit de inkomsten minus de exploitatielasten, de kapitaallasten (inclusief afschrijvingen) en de kosten voor (groot) onderhoud. Het is voor de gemeente belangrijk en een voorwaarde dat een financieel gezonde businesscase ontstaat.

Onderhoud

Toedeling onderhoud: het vertrekpunt is om de opdracht via een Design, Build en Maintain contract (DBM) aan te besteden waarbij zowel het ontwerp, de bouw als het onderhoud door één marktpartij worden uitgevoerd. Optioneel is de mogelijkheid om de opdracht alleen middels een Design en Build contract aan te besteden en het onderhoud (Maintain) los te koppelen en apart aan te besteden. De verantwoordelijkheid voor het dagelijkse onderhoud komt voor rekening van de exploitant.

Communicatie

De plannen dienen met de directe omgeving en de betrokken partijen bij de Polfermolen tijdig en pro-actief gecommuniceerd te worden (het zogenaamde omgevingsmanagement). Bij het toepassen van de combinatieregeling (het tegelijk in procedure brengen van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging) is een formeel inspraaktraject van toepassing.

Overig

Kwaliteitsniveau openbare ruimte: het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte dient ten minste gelijkwaardig te zijn aan het kwaliteitsniveau van het naastgelegen terrein Diepengaerde. Dit kwaliteitsniveau dient onder andere terug te komen in de bestrating, het straatmeubilair en het gebruik van het groen.

Duurzaamheidsniveau maatschappelijke functies: de maatschappelijke functies dienen te voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Buiten bedrijf stellen van maatschappelijke functies: de wens is om de sporthal en het zwembad voor een zo kort mogelijke duur buiten bedrijf te stellen.

De notitie van uitgangspunten is aangepast op basis van de aanvullingen die tijdens de commissievergadering zijn besproken en in dit raadsvoorstel zijn verwerkt.

Tenderstrategie

Vanwege de hoogte van de investeringen voor dit project staat vast dat sprake is van een Europese aanbesteding. Omdat sprake is van een bijzondere opdracht waarbij kennis en ervaring van marktpartijen vereist is, heeft de raad op 10 december 2018 besloten de aanbesteding te laten verlopen via een specifieke procedure met een concurrentiegerichte dialoog.

De concurrentiegerichte dialoog verloopt via 2 rondes:

Tijdens de **eerste dialoogronde** vraagt de gemeente naar de visie van de markt op de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma (dialoogonderwerp 1). Eén van de onderwerpen van de eerste dialoog is de vraag naar de haalbaarheid van de combinatie van woningen, maatschappelijke voorzieningen en een optionele commerciële plint aan de Plenkerstraat. De gemeente legt aan de marktpartijen voor of het voorgestelde programma van de gemeente een werkbare vorm kan aannemen. Belangrijk is om aan de marktpartijen zoveel als mogelijk ruimte te laten om met eigen oplossingen te komen.

Een andere vraag aan de markt is of het voorgestelde programma in combinatie met de door de gemeente gestelde maximale exploitatielasten voor de maatschappelijke functies van € 600.000,- realistisch is (dialoogonderwerp 2). Tijdens de dialoogronde dienen de marktpartijen een meerjarenonderhoudsraming en een investeringskostenraming voor de maatschappelijke functies aan te leveren. De marktpartij gaat daarbij uit van een voor de marktpartij werkbaar variant van het programma. De gemeente zal daarbij de inkomsten van de maatschappelijke functies onderzoeken. De gemeente en de marktpartijen gaan in dialoog om de financiële kaders nader te bepalen. Voor de opgave is voor de gemeente vereist dat een financieel gezonde businesscase ontstaat.

In de eerste dialoogronde onderzoekt de gemeente ook of het aanbesteden in de vorm van Design, Build en Maintain (dialoogonderwerp 3) realiseerbaar en werkbaar is voor partijen of dat wenselijk is om alleen Design en Build aan te besteden en Maintain apart uit te vragen aan de markt.

Na de eerste dialoogronde maakt de gemeente op basis van de verkregen informatie een keuze en specificiert zij de opdracht, zodat een heldere uitvraag ontstaat. Op basis daarvan gaat de gemeente de dialoogonderwerpen specificeren.

Tijdens de **tweede dialoogronde** gaat de gemeente met de marktpartijen in dialoog om de opdracht nader te specificeren en oplossingsmogelijkheden bij de markt te verkennen. De marktpartijen

stellen op basis van de gespecificeerde opdracht van de gemeente een plan op en presenteren dit aan de gemeente.

Planning Tenderstrategie

Stap 1: bepalen van de scope van de aanbesteding

De notitie van uitgangspunten bepaalt de scope van de aanbesteding.

Stap 2: organisatorische voorbereiding

De organisatorische voorbereiding ziet op het samenstellen van de beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie selecteert de partijen die mee mogen doen aan de dialoofase, beoordeelt de tussenresultaten tijdens de dialoog en beoordeelt de uiteindelijke inschrijvingen op basis van de gunningscriteria. Tijdens deze stap is het ook belangrijk om vast te stellen op welke manier de gemeente de uitvraag onder de aandacht van de juiste marktpartijen gaat brengen en welke vergoeding de marktpartijen ontvangen voor de deelname aan de concurrentiegerichtede dialoog. Het is belangrijk te realiseren dat een concurrentiegerichtede dialoog van marktpartijen veel tijd en inspanning vraagt en de vergoeding een deel van de inspanning dient te dekken. Deze kosten zullen wij afdekken uit de verliesvoorziening Polfermolen.

Stap 3: opstellen aanbestedingsleidraad

De volgende stap is het opstellen van de aanbestedingsleidraad. De aanbestedingsleidraad beschrijft onder andere de verwachte resultaten, de selectie- en gunningscriteria, de inrichting van het proces, de te ontvangen vergoeding, de planning en hoe en wanneer documenten moeten worden ingediend.

De doorlooptijd van de stappen 1, 2 en 3 samen is ongeveer 1,5 maand.

Stap 4: selectie van marktpartijen voor de dialoog (1 maand)

Deze stap gaat over het selecteren van de marktpartijen die gaan deelnemen aan de dialoofase. Tijdens de selectiefase kunnen alle geïnteresseerde partijen zich aanmelden. De selectie van de partijen vindt plaats op grond van uitsluitingsgronden, minimumeisen en selectiecriteria.

Stap 5: dialoogronde 1 en 2 (4 à 5 maanden)

Na de selectie start de dialoog. De gemeente nodigt vijf partijen uit voor de eerste dialoogronde. De dialoog zal onder ander gaan over de hiervoor in paragraaf 03.03 beschreven dialoogonderwerpen. De werkdruk in de dialoofase is hoog. Het is belangrijk om voldoende tijd te reserveren voor het doornemen van de dialoogproducten en de voorbereiding van de dialoogronde, maar ook voor de marktpartijen om het dialoogproduct op te stellen.

Na de eerste dialoogronde nodigt de gemeente drie marktpartijen uit voor de volgende dialoogronde.

De volgende 2 stappen zijn nog niet in opdracht gegeven maar volgen logischerwijs op de stappen 1 tot en met 5.

Stap 6: definitieve inschrijving (1 maand)

Na de dialoogronde krijgen de marktpartijen de gelegenheid om een inschrijving in te dienen. De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen. De beoordelingsprocedure en de beoordelingscriteria zijn vooraf beschreven in de aanbestedingsleidraad.

Stap 7: gunning (1 maand)

De gemeente bericht de marktpartijen na de beoordeling zo spoedig als mogelijk over de gunningsbeslissing.

Gelet op de intensieve procedure is het aan te bevelen de motivatie ook schriftelijk aan de marktpartijen kenbaar te maken. Daarnaast is het aan te bevelen dat de gemeente het initiatief neemt om de afgewezen marktpartijen uit te nodigen voor een toelichting op de afwijzing.

In tijd gezien is de planning als volgt:

Stap 1	bepalen van de scope van de aanbesteding	April - mei
Stap 2	organisatorische voorbereiding	April - mei
Stap 3	opstellen aanbestedingsleidraad	April - mei
Stap 4	selectie van marktpartijen voor de dialoog	Mei
Stap 5	dialoogronde 1 en 2	Juni t/m september*
	Raadsbesluit over uitkomsten dialoog en besluit om de Europese aanbesteding wel/niet uit te schrijven	Oktober
Stap 6	definitieve inschrijving	November
Stap 7	gunning	December

*Vanwege de zomervakanties kan deze fase 1 maand uitlopen en kan de gunning in januari 2020 plaats vinden.

7. Duurzaamheid

In de aanbesteding wordt ingezet op een zo duurzaam mogelijke sportaccommodatie en zo duurzaam mogelijke woningbouw.

8. Financiën

Op 10 december 2018 heeft de raad € 15.000,- beschikbaar gesteld en op 11 februari 2019 heeft de raad € 90.000,- beschikbaar gesteld. In totaal € 105.000,- voor de maatschappelijke raadpleging en voor de voorbereiding van de aanbesteding.

In totaal is nu aan verplichtingen aangegaan:

Maatschappelijke raadpleging	€	32.900,-
Vorbereiden aanbesteding	€	75.000,-
Totaal	€	107.900,-

De overschrijding zit met name in de maatschappelijke raadpleging. De film is door onvoorziene aanpassingen duurder geworden en de kosten van de 7 locaties inclusief techniek waren hoger dan begroot. De overschrijding wordt geput uit de verliesvoorziening Polfermolen.

Voor de dialoogrondes met de marktpartijen zal een vergoeding aan de marktpartijen betaald moeten worden. Deze kosten bedragen tussen de € 15.000,- en € 20.000,- per marktpartij.

Om de voortgang te bewaken stellen wij uw raad voor dat wij deze kosten putten uit de verliesvoorziening Polfermolen en te maximeren op € 100.000,=. In het raadsvoorstel dat in oktober in uw raad besproken wordt zullen wij de daadwerkelijke uitgaven verantwoorden.

9. Communicatie

Het intensieve communicatietraject met de film en de informatiebijeenkomsten werd door onze inwoners gewaardeerd. Ook het vervolg van dit project willen wij zorgvuldig blijven communiceren. Wij hebben ruim 100 emailadressen van mensen die de bewonersavonden hebben bezocht. Wij willen deze mensen, maar ook andere geïnteresseerden, regelmatig blijven informeren over de stand van zaken en het vervolgtraject. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een "Polfermolen-nieuwsbrief".

Ook voor de gebruikers van de Polfermolen, het personeel en de omwonenden is de nieuwsbrief bedoeld. Daarnaast zullen wij uiteraard een-op-een blijven communiceren met mensen/verenigingen die direct te maken krijgen met de gevolgen van het Polfermolen-project.

10. Afwegingen en Advies

Samenvattend stellen wij uw raad voor:

- Kennis te nemen van de resultaten van de maatschappelijke raadpleging zoals deze in de diverse rapportages in de bijlagen (4 tot en met 14) zijn opgenomen.
- Als input voor het vervolgtraject en de voorbereiding van de aanbesteding de 9 punten op te pakken en uit te werken zoals weergegeven in onderdeel 4.4 van deze raadsnota.
- De "Notitie van uitgangspunten en de Tenderstrategie" (bijlage nr. 15) vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage.
- Het college de financiële ruimte te bieden om afspraken te maken over de vergoeding aan marktpartijen t.b.v. het voeren van de dialoogrondes. Deze kosten te maximeren op € 100.000,= en deze te putten uit de verliesvoorziening Polfermolen.

11. Bijlagen

- 1) Besluit d.d. 10 december 2018 inzake voorbereiding aanbesteding Polfermolen
- 2) Besluit d.d. 10 december 2018 inzake maatschappelijke raadpleging Polfermolen
- 3) Besluit d.d. 11 februari 2019 inzake de invulling van de maatschappelijke raadpleging en voorbereiding van de aanbesteding
- 4) Verslag en analyse 'toelichting toekomst Polfermolen'
- 5) Gespreksverslag bijeenkomst Vilt
- 6) Gespreksverslag bijeenkomst Schin op Geul
- 7) Gespreksverslag bijeenkomst Sibbe
- 8) Gespreksverslag bijeenkomst Houthem
- 9) Gespreksverslag bijeenkomst Berg en terblijt
- 10) Gespreksverslag bijeenkomst Broekhem
- 11) Gespreksverslag bijeenkomst Valkenburg
- 12) Alle reacties
- 13) E-mail behorend bij reactie 5 april
- 14) Inge vulde Hard-copy reactieformulieren
- 15) Notitie van uitgangspunten en Tenderstrategie

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

b.a. 

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

i.o. v 

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 16 april 2019, 23 april 2019 en 14 mei 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato 8 mei 2019;

Besluit:

- Kennis te nemen van de resultaten van de maatschappelijke raadpleging zoals deze in de diverse rapportages in de bijlagen (4 tot en met 14) zijn opgenomen.
- Als input voor het vervolgtraject en de voorbereiding van de aanbesteding de 9 punten op te pakken en uit te werken zoals weergegeven in onderdeel 4.4 van deze raadsnota.
- De “Notitie van uitgangspunten en de Tenderstrategie” (bijlage nr. 15) vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage.
- Het college de financiële ruimte te bieden om afspraken te maken over de vergoeding aan marktpartijen t.b.v. het voeren van de dialoogrondes. Deze kosten te maximeren op € 100.000,= en deze te putten uit de verliesvoorziening Polfermolen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 21 mei 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter