

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 10 juli 2017

Onderwerp: Polfermolen

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Doel:

De structurele lasten van de Polfermolen fundamenteel omlaag brengen.

Samenvatting:

Onze gemeente wil een substantiële besparing realiseren op de totale jaarlijkse kosten van de Polfermolen. In de begroting is daartoe een taakstelling opgenomen van structureel € 1.175.000,= (vanaf 2021). Wij citeren de volgende passage uit de goedkeuringsbrief van de provincie bij de huidige meerjarenbegroting:

“U heeft met de kennis van dit moment berekend dat de begrotings situatie van Uw gemeente na 2020 verder zal verslechteren. Hiermee wordt onderstreept dat zelfs de ombuigingsvoorstellen, die U op dit moment presenteert, ontoereikend zijn om een structureel en reëel evenwicht voor de lange termijn te realiseren. De begroting geeft aan dat daarvoor vanaf 2022 een bedrag van € 1,2 miljoen moet worden omgebogen.

Wij stellen echter vast dat Uw raad nog geen definitieve besluiten met betrekking tot dit dossier (= Polfermolen) heeft genomen terwijl, zoals reeds opgemerkt, al wel een taakstelling is opgenomen in de jaarschijven 2019 en 2020. Realisatie van deze en andere taakstellingen in Uw begroting en meerjarenraming is essentieel om in 2020 een herstel van het structureel en reëel evenwicht te bereiken. Dit is een essentiële opgave voor Uw gemeente.

Wij gaan er nadrukkelijk van uit dat U uiterlijk bij de vaststelling van Uw kadernota in juli 2017 laat zien dat de noodzakelijke besluiten met betrekking tot deze majeure begrotingspost door Uw raad zijn genomen en zullen vervolgens de begroting 2018 daarop toetsen.”

Om de taakstelling te realiseren zullen ingrijpende keuzes gemaakt moeten worden. Deze keuzes vinden hun basis in de kerntaak van de gemeente: een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor verenigingen en bijzondere doelgroepen, gerelateerd aan de financiële mogelijkheden van onze gemeente.

Advies:

Ons college heeft de volgende afwegingen gemaakt:

- het aanbod van Wijckerveste maakt de afhankelijkheid van Wijckerveste te groot. Voortzetting van de exploitatie van de sporthal en het zwembad is ongewis op het moment dat andere functies in het gebouw niet rendabel blijken. Wijckerveste biedt daarbij geen zekerheid over de herinvulling van (onderdelen van) de Polfermolen;
- Om de taakstelling van € 1.175.000,= in te vullen dient de gemeente zelf de regie te voeren.

- De functie van de theaterzaal wordt maatschappelijk gezien minimaal benut. De gebruikers kunnen elders onderdak vinden. Daarom is sluiting van de theaterzaal en vergaderzalen verantwoord;
- De functie van de fitnessvoorziening dient aan de markt overgelaten te worden. Dit is geen overheidstaak. Daarom willen wij erop aansturen dat de fitnessfunctie binnen de Polfermolen tot uiterlijk 31-12-2020 voortgezet wordt door de toekomstige exploitant van de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein. Op het moment dat de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein open gaat, wordt de fitnessvoorziening van de Polfermolen gesloten (doch uiterlijk 31-12-2020). Daardoor ontstaat een win-win situatie:
 - de nieuwe exploitant kan het personeel van de Polfermolen inzetten voor de fitnessfunctie. Dit is goed voor de werkgelegenheid en bespaart kosten van het sociaal plan. Het personeel kan ook voor de langere termijn het werk behouden;
 - de fitnessexploitant neemt de huidige leden over en maakt op die manier een goede start, ook voor zijn toekomstige positie op het Leeuw terrein.
- Het zwembad wordt slechts door 700 inwoners van de gemeente Valkenburg aan de Geul regelmatig gebruikt. 15.800 inwoners maken dus geen (regelmatig) gebruik van het zwembad;
- De bezetting van het zwembad ligt op 67% van het landelijk gemiddelde voor vergelijkbare zwembaden. Maatschappelijke ontwikkelingen tonen aan dat het zwembadgebruik alleen maar zal afnemen;
- Voor de regelmatige gebruikers en voor het maatschappelijk gebruik van het zwembad zijn voldoende alternatieven in de directe omgeving aanwezig (Gulpen, Maastricht en Voerendaal);
- Het recreatief gebruik van het zwembad door toeristen die gebruik maken van afspraken tussen de verblijfsaccommodaties (bijv. Landal, camping Den Driesch, etc) en de Polfermolen bedroeg in 2016 in totaal 9.728 bezoeken. Dit is slechts 3% van het totaal aantal verblijfstoeristen in hotels en bungalowparken.
- Eigen inwoners hebben in 2016 in totaal slechts 647 10- of 25-badenkaarten gekocht. Het losse aantal recreatieve bezoeken van eigen inwoners is helaas niet geregistreerd;
- Uit het Trendrapport Toerisme 2015-2016 van de Provincie blijkt dat waterrecreatie en sport niet in de top 10 van meest populaire activiteiten voortkomt. Slechts 2,2% van de toeristen doet aan waterrecreatie en sport. Daar moet de waterrecreatie bij de Maasplassen in meegerekend worden;
- Voor toeristen die willen zwemmen zijn voldoende zwembaden in hotels en campings aanwezig;
- Voor toeristen die geen zwemvoorziening in de eigen accommodatie hebben zijn voldoende zwemvoorzieningen in de regio aanwezig;
- Het zwembad is gerelateerd aan het gebruik en de hierboven geschetste afwegingen een te dure voorziening voor onze gemeente en dient op termijn gesloten te worden.
- De sporthal voorziet nu en in de toekomst in een maatschappelijke behoefte. Zowel voor het onderwijs als voor verenigingen. Een sporthal zal voor Valkenburg behouden moeten blijven.

- Om aan de taakstelling te kunnen voldoen is maar één conclusie mogelijk: de Polfermolen zal per 1-1-2021 haar deuren moeten sluiten. De overgebleven functies sporthal en zwembad gaan vanaf dat moment dicht;
- De Polfermolen kan in 2021 gesloopt worden waarna op de vrijkomende locatie een nieuwe sporthal gerealiseerd kan worden (onder regie van en aansturing door de gemeente);
- In 2021 zullen de gebruikers van de sporthal tijdelijk moeten uitwijken naar sporthal de Bosdries en andere sporthallen in de omgeving. Vanaf 2022 moet de nieuwe sporthal in gebruik genomen kunnen worden.
- Tevens zal op de vrijkomende locatie voldoende ruimte zijn voor het realiseren van een brede maatschappelijke voorziening. Wij denken daarbij aan een voorziening waar meerdere functies in kunnen worden ondergebracht. Te denken valt aan functies zoals een gezondheidscentrum (met huisartsen en apotheek), fysiotherapeuten, tandartsen, andere zorgfuncties voor kinderen en ouderen. Het is niet de bedoeling dat de gemeente deze brede maatschappelijke voorziening gaat realiseren. De gemeente kan via een aanbesteding de grond verkopen met een verplichting tot invulling van een brede maatschappelijke voorziening.

Het is van belang dat uw raad financieel-technisch een besluit neemt over de invulling van de taakstelling. Daartoe ligt dit raadsvoorstel voor. Gelet op de gevoelens in de raad om niet over het eigen graf heen te regeren, stelt ons college voor om naast het te nemen besluit, tot 1 januari 2019 ruimte te bieden aan marktpartijen een businesscase te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven.

Gezien deze overwegingen stellen wij uw raad voor:

1. Het aanbod van Wijckerveste af te wijzen en de intentieovereenkomst daarmee te beëindigen;
2. De taakstelling Polfermolen in te vullen door te kiezen voor het scenario “Gefaseerd/versneld afbouwen” volgens het volgende tijdschema:
 - De fitnessvoorziening onder te brengen bij de marktpartij die de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein gaat realiseren en deze uiterlijk 31-12-2020 te sluiten;
 - Eind 2020 sluiten van de sporthal, het zwembad en de theaterzaal
 - In 2021 slopen van de Polfermolen
 - In 2021 op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen
3. De exacte financiële gevolgen van dit scenario meenemen in de uitwerking van de begroting
4. Alle benodigde voorbereidingen te treffen om het scenario “gefaseerd/versneld afbouwen” uit te kunnen voeren (OR Polfermolen, personeel, fitness overdracht, verenigingen/gebruikers/contractanten, bestemmingsplan toekomstige situatie, sloopvergunning, bouwvergunning nieuwe sporthal, aanbesteding vrijgekomen grond t.b.v. realisatie brede maatschappelijke voorziening, etc.)
5. Tot 1 januari 2019 ruimte te bieden aan marktpartijen een businesscase te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven.

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 eigenaarslasten (kapitaallasten, kosten voor groot onderhoud) en een exploitatiebijdrage. De instandhoudingskosten vormen een relatief grote last voor de gemeente.

De bijdrage aan Sport- en recreatiecentrum de Polfermolen is als volgt opgebouwd (begroting 2018):

Rente en afschrijvingen	653.657,=
Onderhoudskosten	389.034,=
Netto Exploitatiebijdrage (huur is verrekend)	483.791,=
Eigenaarslasten	<u>29.889,=</u>
TOTAAL	1.556.371,=

Tijdens de behandeling van de kadernota op 29 juni 2015 heeft de raad ons college de opdracht gegeven een nader onderzoek uit te voeren naar de wijze waarop de lasten van de Polfermolen structureel omlaag bijgesteld kunnen worden. Nadat de raad de onderzoeksopdracht in haar vergadering d.d. 28 september 2015 heeft vastgesteld, heeft ons college op 3 november 2015 besloten de onderzoeksopdracht te gunnen aan Hospitality consultants.

Onderzoek Hospitality Consultants

Uit het onderzoek van Hospitality consultants (zie bijlage) bleek dat het totaalbeeld van de exploitatie van de Polfermolen niet positief is. Het zwembad behaalt exploitatieresultaten die gebruikelijk zijn en de sporthal kan de toets der kritiek nog maar net doorstaan. De exploitatie van de zalen en van de fitness is fors slechter dan die van andere accommodaties.

Als wordt gekeken naar het maatschappelijk rendement (wat kost de accommodatie per vaste gebruiker, afkomstig uit de gemeente Valkenburg aan de Geul, behorend tot de doelgroepen van de gemeente), dan is het beeld voor de sporthal positief. Voor het zwembad is dat beeld minder positief en voor fitness en zalen niet acceptabel. In de kern is de accommodatie een “maatje te groot” voor Valkenburg. Die omvang brengt kosten met zich mee die niet worden gecompenseerd met voldoende inkomsten.

De (maatschappelijke) ontwikkelingen in de komende jaren zijn niet gunstig voor de Polfermolen. Bij ongewijzigd beleid mag worden verwacht dat het gebruik van alle onderdelen van de Polfermolen zal afnemen en dat het exploitatietekort de komende jaren zal toenemen. Gegeven het huidige functioneren van de Polfermolen en de gevolgen van de ontwikkelingen zijn er in de kern slechts twee realistische hoofdsenario's voor het substantieel terugdringen van de exploitatiebijdrage van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Dat zijn:

1. Het beëindigen van de exploitatie van de Polfermolen en het herhuisvesten van de verenigingen en andere maatschappelijke gebruikers in accommodaties in Valkenburg en directe omgeving.
2. Een functiewijziging voor die onderdelen van de accommodatie die een te beperkte maatschappelijke functie vervullen, te weten de zalen, de fitness, de horeca en eventueel het zwembad.

Hospitality consultants heeft diverse scenario's in beeld gebracht en doorgerekend. De voorkeur van ons college ging uit naar het scenario "gefaseerd afbouwen". De financiële kaders van het scenario "gefaseerd afbouwen" zijn vervolgens als taakstelling in de begrotingsvergadering van 2016 door uw raad vastgesteld. Deze taakstelling is als volgt:

	2018	2019	2020	2021	2022
Taakstelling	15.000	475.000	475.000	475.000	1.175.000

Binnen de (financiële) kaders van het scenario "gefaseerd afbouwen" is met Wijckerveste gesproken over een mogelijke verkoop van de Polfermolen. Daarbij worden de inhoudelijke functies van de Polfermolen nog steeds afgebouwd en realiseert Wijckerveste voorzieningen op het gebied van leisure en toerisme.

Wijckerveste

Eind oktober 2016 heeft onze gemeente een intentieovereenkomst afgesloten met Wijckerveste (zie bijlage). Daarin is afgesproken dat Wijckerveste voor eigen rekening en risico tot eind maart 2017 de tijd krijgt om de haalbaarheid van een alternatief te onderzoeken.

Wijckerveste heeft eind maart 2017 een concept projectplan herontwikkeling Polfermolen ingediend (zie bijlage). Het Projectplan beschrijft de verschillende scenario's die door Wijckerveste onderzocht zijn.

Uit de analyse van Wijckerveste blijken de volgende belangrijke aandachtspunten:

- de huurovereenkomst met de Amstel Gold Experience loopt tot en met 31 december 2020. De overige huurovereenkomsten expireren eerder;
- de achterstand in de onderhoudssituatie bedraagt momenteel 1,4 miljoen euro;
- Heton sport acht zich in staat om de sporthal en het zwembad voor de in de intentieovereenkomst aangegeven bijdragen te kunnen exploiteren (mits aan een aantal (efficiency) voorwaarden kan worden voldaan);
- Heton streeft ernaar zoveel mogelijk bestaand personeel aan te houden, maar het huidige personeelsbestand zal moeten inkrimpen;
- Het rendement van de onderzochte energiebesparende maatregelen is niet budgettair neutraal;
- De locatie wordt door bestaande leisure ondernemers interessant gevonden.

De volgende scenario's zijn door Wijckerveste nader onderzocht:

		Resultaat exploitatie
1	Bestaande vastgoedexploitatie Polfermolen met de uit de intentieovereenkomst volgende uitgangspunten. Sporthal en zwembad worden door Heton geëxploiteerd. Overige functies worden zo goed mogelijk commercieel geëxploiteerd.	- € 365.866,=
2	Herontwikkeling Polfermolen waarbij zwembad en sporthal functie behouden blijft en de overige ruimtes worden herontwikkeld tot gezondheidscentrum	- € 264.692,=
		Resultaat herontwikkeling
3a	Herontwikkeling Polfermolen met een invulling van indoor leisure functies waarbij de Polfermolen in 2021 gesloopt wordt en een nieuw leisure complex teruggebouwd wordt	- € 319.771,=
3b	Herontwikkeling met verbouwing van de Polfermolen met een invulling van indoor leisure functies	- € 79.951,=

In scenario 1 gaat Wijckerveste ervan uit dat het parkeerterrein naast de Polfermolen mee in eigendom overgaat. Dat is niet de bedoeling, waardoor het resultaat met nog eens € 20.000,= verslechterd zal worden.

In scenario 2 blijven alleen de sporthal en het zwembad behouden en wordt de rest van het gebouw omgebouwd tot gezondheidscentrum. In dit scenario ziet Wijckerveste geen toegevoegde waarde voor zichzelf. De gemeente kan ervoor kiezen zelf zaken te doen met de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum.

In de scenario's 3a en 3b geeft Wijckerveste aan dat wanneer gekozen wordt voor een leisure invulling, het gehele gebouw beschikbaar moet komen. Vervolgens zal het gebouw in scenario 3a gesloopt worden en in scenario 3b verbouwd worden. Dit betekent dat de gemeente elders een sporthal zal moeten bouwen. Wanneer voor het sloops scenario gekozen wordt, dan is met de nieuwbouw voor leisurefuncties wellicht de nieuwe sporthal te combineren.

Het concrete aanbod van Wijckerveste

Op basis van het projectplan doet Wijckerveste onze gemeente het volgende concrete aanbod:

Wijckerveste is bereid het vastgoed van de Polfermolen, zijnde gronden en opstallen incl. parking over te nemen per 1-1-2018 onder de volgende voorwaarden:

- *Wij gaan uit van scenario 4.3b uit ons projectplan "Herontwikkeling Polfermolen", zijnde een herinvulling van indoor Leisure functies (o.b.v. verbouwing).*
- *Overnameprijs voor gronden en opstallen incl. parking bedraagt 1 euro.*
- *Gemeente garandeert de bijdrage voor sporthal en zwembad tot en met 31-12-2020 voor de in de intentieovereenkomst genoemde jaarlijkse bijdrages.*
- *Gemeente stelt eenmalig 80.000 ter beschikking t.b.v. het exploitatietekort voor de jaren 2018-2020.*
- *Het gebouw wordt aan ons geleverd, vrij van alle contractuele verplichtingen, uitgezonderd de lopende huurovereenkomsten.*

- *Gemeente zal in de periode tot 1 januari 2018 op verzoek van Wyckerveste de lopende huurovereenkomsten van de Polfermolen aanzeggen.*
- *Het staat ons vrij om na 1-1-2018 de fitness en andere exploitatieactiviteiten welke nu binnen Polfermolen exploitatie BV plaatsvinden (ex zwembad/sporthal) na 1-1-2018 commercieel te exploiteren.*
- *Het gebouw wordt inclusief de thans aanwezige roerende inventaris geleverd (voor zover eigendom gemeente / Polfermolen exploitatie BV)*
- *Het is ons vrij om t.a.v. de exploitatie zwembad/sporthal efficiency slagen te maken zoals Heton heeft voorgesteld (o.a. aanpassing programmering).*
- *Gemeente werkt mee aan bestemmingswijziging voor het perceel zodat Leisure is toegestaan.*
- *Gemeente zal geen medewerking verlenen aan gelijkwaardige indoor Leisure concepten.*
- *Gemeente zal invulling geven aan een upgrade van de Plenkertstraat (refererend aan de afspraken Leeuw terrein).*
- *De overeenkomsten van ons project Leeuw terrein dienen finaal en ondertekend te zijn.*

Het aanbod van Wijckerveste is zowel binnen ons college als binnen uw raad uitgebreid besproken. Wij stellen de volgende gevolgen van het aanbod vast:

1. De functies fitness en theaterzaal komen per 1-1-2018 in handen van Wijckerveste. De gemeente heeft daarover geen zeggenschap meer. Wijckerveste is voornemens deze functies commercieel te laten exploiteren;
2. De Amstel Gold Experience zal voorlopig gehandhaafd blijven en in afstemming met de ontwikkeling bij het Leeuw terrein wellicht een andere plek krijgen;
3. De sporthal en het zwembad zullen vanaf 1-1-2018 voor een periode van 3 jaar door Heton sport geëxploiteerd worden. Heton Sport heeft richting Wijckerveste aangegeven dat Heton zoveel mogelijk personeel van de exploitatiemaatschappij zal overnemen. De efficiency slagen en de aanpassing van het programma zal door Heton sport worden doorgevoerd.
4. De bijdrage die de gemeente in de jaren 2018, 2019 en 2020 voor de exploitatie van de sporthal en het zwembad moet betalen bedraagt € 440.000,= per jaar. Wanneer de gemeente na 2020 de sporthal en het zwembad toch nog binnen de Polfermolen wil laten exploiteren, dan bedraagt de exploitatiebijdrage in 2018, 2019 en 2020 per jaar € 775.000,= en de jaren daarna € 750.000,= per jaar. Wijckerveste gaat bij scenario 3a en 3b namelijk ervan uit dat de exploitatie van zwembad en sporthal zou stoppen per 1-1-2021. De exploitatieverliezen van de jaren 2018-2020 wil Wijckerveste compenseren met de restwaarde van het gebouw (scenario 3b), dan wel de residuele waarde van de grond (3a). Bij voortzetting van de exploitatie zwembad en sporthal per 1-1-2021 is hier geen sprake van. Het huidige achterstallig onderhoud welke Wijckerveste o.b.v. het onderhoudsrapport van Bremen Bouwadviseurs inschat op 1.4 Mio blijft ook een probleem.
5. Wanneer de gemeente alleen de exploitatie van de sporthal na 2020 wenst voort te zetten, dan zal de exploitatiebijdrage € 215.000,= bedragen;
6. De exploitatiemaatschappij Polfermolen BV zal personeel overhouden waarvoor geen werk meer is. Dit personeel zal via een sociaal plan ontslagen moeten worden.
7. Wanneer ook de sporthal in de Polfermolen moet sluiten, dan dient de gemeente op een andere locatie een nieuwe sporthal te realiseren. Gedacht kan worden aan de locatie van de voormalige basisschool St. Jozef;
8. De gemeente dient het gebouw vrij van alle contractuele verplichtingen, uitgezonderd de lopende huurovereenkomsten, op te leveren. Uit nader mondeling overleg met Wijckerveste

blijkt dat dit iets genuanceerder ligt. Bijvoorbeeld servicecontracten voor de lift of andere apparatuur zal nader bekeken moeten worden. Wijckerveste doelt vooral op de overeenkomst die tussen de gemeente en de exploitatiemaatschappij Polfermolen gesloten is. Aangezien de gemeente de zeggenschap heeft binnen de Polfermolen is die overeenkomst uiteraard makkelijk te beëindigen. Dit punt dient nader uitgewerkt te worden tot een concrete lijst van alle overeenkomsten;

9. Met de thans aanwezige roerende inventaris wordt vooral die inventaris bedoeld die van belang is voor het voortzetten van de exploitatie: Tafels en stoelen theaterzaal en overige ruimtes
 - Apparatuur theaterzaal
 - Apparatuur gehele complex
 - Kantoormeubilair
 - Inrichtingselementen sporthal
 - Inrichtingselementen zwembad

Het computernetwerk is gekoppeld aan het netwerk van de gemeente. Dat kan niet overgenomen worden. Het zal daarbij zo zijn dat Heton Sport haar eigen softwareprogramma's heeft. Uiteraard dient dit nader uitgewerkt te worden en in een document vastgelegd te worden.

10. De gemeente dient mee te werken aan een bestemmingswijziging. Dit kan binnen de termijn tot 1-1-2021 geregeld worden;
11. De upgrading van de Plenkertstraat staat op de lijst met strategische projecten. Dit zal geprioriteerd moeten worden. De kosten daarvan bedragen 2,5 mio;
12. De koppeling met het project Leeuw terrein is uiteraard een logische koppeling. Wij gaan ervan uit dat het Leeuw project doorgang zal vinden.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Ons college is van mening dat de taakstelling Polfermolen geheel binnen de beschikbare middelen voor de Polfermolen moet worden ingevuld. Gezien de begrotingstekorten zien wij geen mogelijkheden de taakstelling via andere beleidsterreinen in te vullen.

De volgende suggesties zijn tijdens de informatiebijeenkomsten genoemd. Deze suggesties zijn voorzien van onze reactie:

Het verhogen van de tarieven en verlagen van de kosten

Deze mogelijkheden zijn al onderzocht bij privatiseringsonderzoeken in het verleden. Dat levert geen substantiële voordelen op.

Verduurzamen gebouw

Het verduurzamen van het gebouw zal aan de voorkant dusdanige investeringen vergen die tot zeer lange terugverdientijden leiden. De voordelen die op termijn ontstaan zijn vooral terug te vinden in de exploitatiekosten voor elektriciteit en gas. Dat levert geen substantiële voordelen op. Vooral het onderhoud van het gebouw zal altijd een hoge last blijven.

Alleen sporthal laten staan

Alleen de sporthal laten staan en de rest eromheen slopen is bouwkundig en constructief niet mogelijk.

Direct afboeken boekwaarde

Het afboeken van de boekwaarde mag alleen wanneer het pand verkocht wordt of wanneer de boekwaarde niet meer in overeenstemming is met de waarde van het eigendom. Op korte termijn afboeken van de boekwaarde, terwijl het gebouw in eigendom blijft van de gemeente en zijn waarde nog heeft, is niet toegestaan.

Alles afwegende binnen de financiële kaders van de taakstelling, blijven slechts twee opties over:

1. Ingaan op het aanbod van Wijckerveste
2. Zelf gefaseerd/versneld afbouwen van de exploitatie

1. Ingaan op het aanbod van Wijckerveste

Ons college is van mening dat op basis van de door Wyckerveste gestelde voorwaarden geen overeenkomst mogelijk is. Uit de twee informatiebijeenkomsten met uw raad is gebleken dat dit voorstel ook vanuit de raad niet op steun kan rekenen.

Het grootste bezwaar is dat de gemeente een afwaardering van de boekwaarde voor haar rekening moet nemen en vervolgens na 3 jaar niet volstrekt helder is welke invulling de Polfermolen krijgt. Het gebouw kan blijven bestaan of het gebouw wordt gesloopt. De invulling van het gebouw of de vrijkomende grond is vervolgens ongewis. Die situatie kan de gemeente zich op zo'n cruciale plaats in de Plenkertstraat niet veroorloven.

Wanneer de gemeente zou overwegen de exploitatie van de sporthal en het zwembad (of alleen de sporthal) in de Polfermolen voort te zetten, dan wordt de afhankelijkheid van Wijckerveste te groot. Immers, wanneer de rest van het gebouw niet voldoende tot ontwikkeling komt, dan neemt het risico toe dat een faillissement ontstaat en de deur op slot gaat. Deze afhankelijkheid is voor de maatschappelijke functie(s) ongewenst.

Doordat Wijckerveste geen zekere toekomst voor de herinvulling van de Polfermolen kan bieden, is het voor de gemeente verstandiger de regie zelf in handen te houden.

2. Zelf gefaseerd/versneld afbouwen van de exploitatie

Ons college kiest voor het scenario “gefaseerd/versneld afbouwen van de exploitatie”.

Daarbij kiest ons college voor de volgende termijnen:

- Zomer 2018 sluiten van de theaterzaal en fitness
- Eind 2020 sluiten van de sporthal en het zwembad
- In 2021 slopen van de Polfermolen
- In 2021 op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen

In 2021 zullen de gebruikers van de sporthal tijdelijk moeten uitwijken naar sporthal de Bosdries en andere sporthallen in de omgeving. Vanaf 2022 moet de nieuwe sporthal in gebruik genomen kunnen worden.

Op de vrijgekomen locatie wordt in ieder geval een nieuwe sporthal gerealiseerd (onder aansturing en in eigendom van de gemeente). Tevens zal nog veel ruimte over zijn voor de realisatie van andere voorzieningen. Ons college denkt daarbij aan de realisatie van een brede maatschappelijke voorziening (BMV). Een voorziening waar meerdere functies in kunnen worden ondergebracht. Te denken valt aan functies zoals een gezondheidscentrum (met huisartsen en apotheek), fysiotherapeuten, tandartsen, andere zorgfuncties voor kinderen en ouderen. Het is niet de bedoeling dat de gemeente deze brede maatschappelijke voorziening gaat realiseren. De gemeente kan via een aanbesteding de grond verkopen met een verplichting tot invulling van een BMV.

Het scenario gefaseerd/versneld afbouwen heeft de nodige consequenties:

Maatschappelijke consequenties (bron: onderzoek Hospitality Consultants):

Sporthal:

De sporthal in De Polfermolen vervult op dit moment een maatschappelijke functie voor de inwoners van de gemeente Valkenburg. De sporthal kent een vaste bezetting van circa 2.400 hele sporthaluren per jaar. Deze bezetting wordt voor ongeveer de helft ingevuld door scholen (basisscholen en het voortgezet onderwijs) en voor de andere helft door verenigingen en andere groeperingen. Een vaste bezetting van 2.400 hele sporthaluren mag worden gekwalificeerd als ruim voldoende tot goed. Vanaf 2.000 uur spreken we van een voldoende bezetting en bij 3.000 uren is een sporthal volledig bezet. De bezetting van de sporthal kan de toets der kritiek daarmee goed doorstaan en zal de komende jaren nog licht stijgen als gevolg van een stijging van het onderwijsgebruik (de combinatieschool). De sporthal wordt overwegend gebruikt door groeperingen waarvoor de accommodatie in het leven is geroepen en waarvoor de gemeente een verantwoordelijkheid heeft. Het betreft de scholen in Valkenburg (Stella Maris en de scholen voor het primair onderwijs) en de binnensportverenigingen (volleybal, handbal, hockey en zaalvoetbal). Als het aantal leerlingen afkomstig uit Valkenburg en het aantal leden van de verenigingen afkomstig uit Valkenburg bij elkaar worden opgeteld, geldt dat circa 1.500 inwoners uit Valkenburg regelmatig (wekelijks of vaker) gebruik maken van de sporthal. In combinatie met de bezetting van de sporthal mag worden geconcludeerd dat het aantal vaste gebruikers de aanwezigheid op dit moment van een sporthal (meer dan) rechtvaardigt. Daarom zal in dit scenario een sporthal worden teruggebouwd.

Zwembad:

De maatschappelijke functie van het zwembad in De Polfermolen is minder overtuigend dan die van de sporthal, maar wel voldoende. Het gebruik (aantal bezoeken) is voldoende, de bezetting is matig.

De bezetting van het zwembad is aan de lage kant. De Polfermolen trekt circa 150 bezoeken per m² wateroppervlakte per jaar. In vergelijkbare baden ligt dat aantal bezoeken fors hoger (gemiddeld 225 bezoeken per m² wateroppervlak per jaar). De bezetting van het zwembad van de Polfermolen ligt dus op 67% van het landelijk gemiddelde.

De conclusie mag worden getrokken dat het aantal bezoeken - gegeven de omvang van het verzorgingsgebied (de gemeente Valkenburg aan de Geul en directe omgeving) - tot tevredenheid stemt, maar dat het zwembad eenvoudigweg inmiddels een “maatje te groot” is voor het huidige aantal bezoeken. Daarbij is een trend dat het zwembadbezoek landelijk afneemt. Dat is ook al bij de Polfermolen zichtbaar.

Het zwembad in De Polfermolen wordt vooral gebruikt door groeperingen en/of voor activiteiten waarvan het maar de vraag is of de gemeente daar een rol in heeft.

De grootste gebruikersgroep betreft de recreanten (vrij zwemmen, banen zwemmen). Het aanbieden van laagdrempelige mogelijkheden voor sportbeoefening kan een rol zijn van de gemeente, maar recreatief zwemmen wordt door veel gemeenten toch vooral gezien als een sportieve wijze van vrijetijdsbesteding. Het bezoek aan het zwembad wordt vaak afgewogen tegen andere vormen van (sportieve) vrijetijdsbesteding, die doorgaans privaat worden geëxploiteerd. Steeds meer gemeenten nemen het standpunt in dat het aanbieden van recreatief zwemmen geen gemeentelijke taak is. Eenzelfde overweging kan gelden voor het doelgroepenzwemmen. Dit betreft allerlei vormen van aquasporten van jong tot oud. Deze activiteiten worden ook aangeboden in bijvoorbeeld particuliere zwemscholen. Gemeenten vinden steeds vaker dat zij geen rol hebben bij het aanbieden van doelgroepenzwemmen met uitzondering van doelgroepactiviteiten voor ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.

Er is een aantal typen zwemactiviteiten waarvan gemeenten doorgaans wel vinden dat zij daarin een rol hebben te vervullen. Het betreft:

- Zwemlessen
- Verenigingszwemmen
- Zwemmen door senioren, chronisch zieken en mensen met een beperking

Als we kijken naar het bezoek van de Polfermolen dan genereren de zwemlessen, het verenigingszwemmen en het zwemmen door senioren en chronisch zieken circa 33.000 bezoeken per jaar. In totaal trekt De Polfermolen iets meer dan 100.000 bezoeken per jaar. In totaal genereren deze bezoekersgroepen dus circa 1/3 van het totale bezoek. De overige 2/3 wordt gegenereerd door bezoekersgroepen en/of activiteiten waarvan het de vraag is of de gemeente daar een rol voor wil vervullen.

Als wordt gekeken naar unieke bezoekers (het aantal inwoners uit Valkenburg dat zwemlessen krijgt in de Polfermolen, dat actief lid is van een zwemvereniging die gebruik maakt van De Polfermolen of zwemmende senioren uit Valkenburg), dan geldt dat circa 700 inwoners van Valkenburg op regelmatige basis (wekelijks of vaker) gebruik maken van De Polfermolen voor zwemlessen, verenigingszwemmen of seniorenzwemmen. Dat aantal is bijvoorbeeld fors lager dan het geval is voor de sporthal. 15.800 inwoners maken dus geen (regelmatig) gebruik van het zwembad.

Ons college is van mening dat de zwembadfunctie te duur is in relatie tot het aantal van 700 inwoners dat regelmatig gebruik maakt van het zwembad. In de regio zijn voldoende alternatieven



aanwezig: de Joffer in Voerendaal, Mosaqua in Gulpen en het Geusseltbad in Maastricht. Voor lezswemmen kan uitgeweken worden naar particuliere initiatieven in zwembaden van hotels. Uiteraard laten wij deze gebruikers niet in de kou staan en zullen wij samen met hen naar goede oplossingen in de regio zoeken.

In uw raad is de vraag gesteld of Valkenburg als toeristische plaats over een zwembad moet beschikken. Wij zijn van mening dat de toeristische functie van het zwembad beperkt is. De Polfermolen is bewust gebouwd met een relatief beperkt aantal vierkante meters recreatiebad. Een bezoeker van Valkenburg zal wanneer hij/zij wil gaan zwemmen zich oriënteren op de verschillende mogelijkheden in de regio. De gast denkt regionaal en zal al snel kiezen voor Mosaqua in Gulpen of het Geusseltbad in Maastricht. In het kader van regionaal denken, zal het sluiten van het zwembad in de Polfermolen voor de andere baden in de regio tot meer bezoekers leiden.

Het recreatief gebruik van het zwembad door toeristen die gebruik maken van afspraken tussen de verblijfsaccommodaties (bijv. Landal, camping Den Driesch, etc) en de Polfermolen bedroeg in 2016 in totaal 9.728 bezoeken. Dit is slechts 3% van het totaal aantal verblijfstoeristen in hotels en bungalowparken.

Eigen inwoners hebben in 2016 in totaal 647 10- of 25-badenkaarten gekocht. Het losse aantal recreatieve bezoeken van eigen inwoners is helaas niet geregistreerd;

Uit het Trendrapport Toerisme 2015-2016 van de Provincie blijkt dat waterrecreatie en sport niet in de top 10 van meest populaire activiteiten voortkomt. Slechts 2,2% van de toeristen doet aan waterrecreatie en sport. Daar moet de waterrecreatie bij de Maasplassen in meegerekend worden;

Zoals hierboven aangegeven heeft de Polfermolen met Landal en enkele andere bedrijven een afspraak over het gebruik van het zwembad. Voor deze gasten vervalt de zwemmogelijkheid. Deze bedrijven kunnen uiteraard met andere zwembaden afspraken maken. Verder constateren wij dat het toeristisch bezoek aan Valkenburg steeds meer kort verblijf betreft van mensen die vooral in hotels verblijven. Een aantal hotels heeft zelf zwemvoorzieningen. Maar voor de meeste gasten zal de zwemmogelijkheid geen motief zijn om voor Valkenburg te kiezen. Op de meeste campingplaatsen is een eigen zwemvoorziening aanwezig. Daarnaast biedt Thermae natuurlijk ook uitgebreide mogelijkheden.

Zalen:

De Polfermolen beschikt over een theaterzaal en enkele vergaderzalen. De maatschappelijke functie van deze zalen is erg beperkt. De bezetting van de zalen in De Polfermolen is matig tot slecht. De theaterzaal bijvoorbeeld kent een bezettingsgraad van 11%, wat erg laag is. De vergaderzalen 1 en 2 zijn beter bezet (23%), maar dat is nog altijd onvoldoende. De zalen in De Polfermolen worden gebruikt door drie verenigingen (harmonie, mannenkoor en koersbal) en door andere (semi)-commerciële gebruikers (bijvoorbeeld Weight Watchers). De gemeente Valkenburg wil vooral een rol vervullen voor de huisvesting van verenigingen en niet zozeer voor andere groeperingen. Als met deze bril wordt gekeken naar het gebruik van de zalen in De Polfermolen, dan geldt het volgende:

- De bezetting van De Polfermolen wordt slechts voor een deel ingevuld door Valkenburgse verenigingen (ongeveer een kwart van de bezetting).
- De drie verenigingen hebben tezamen circa 125 leden die afkomstig zijn uit Valkenburg.
- Alle activiteiten van de drie verenigingen tezamen zouden gehuisvest kunnen worden in een ruimte van circa 300 m².

- Twee van de drie verenigingen maken nog niet lang gebruik van De Polfermolen en waren tot voor kort elders gehuisvest.

De verenigingen die gebruik maken van de theaterzaal zullen elders een alternatief moeten zoeken. Dit kan bij verschillende horecagelegenheden, gemeenschapshuizen of in de toekomstige zalen die op het Leeuw terrein gerealiseerd worden (boven het Shimanogebouw wordt een eventcentrum gerealiseerd waar ook grotere uitvoeringen mogelijk zijn).

Fitness:

Het fitnesscentrum in De Polfermolen heeft circa 675 leden. Dat is op zichzelf een substantieel aantal, waarbij moet worden opgemerkt dat het aanbieden van fitness geen taak is voor de gemeentelijke overheid. Fitness is onderdeel van De Polfermolen met als doelstelling de exploitatie te versterken (winstgevende activiteit met uitstraling naar de andere delen van de accommodatie). De fitness is inmiddels een verliesgevende activiteit binnen de exploitatie van De Polfermolen. Alternatieven zijn bij private aanbieders voldoende aanwezig.

De functie van de fitnessvoorziening dient aan de markt overgelaten te worden. Dit is geen overheidstaak. Daarom willen wij erop aansturen dat de fitnessfunctie binnen de Polfermolen tot uiterlijk 31-12-2020 voortgezet wordt door de toekomstige exploitant van de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein. Op het moment dat de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein open gaat, wordt de fitnessvoorziening van de Polfermolen gesloten (doch uiterlijk 31-12-2020). Daardoor ontstaat een win-win situatie:

- de nieuwe exploitant kan het personeel van de Polfermolen inzetten voor de fitnessfunctie. Dit is goed voor de werkgelegenheid en bespaart kosten van het sociaal plan. Het personeel kan ook voor de langere termijn het werk behouden;
- de fitnessexploitant neemt de huidige leden over en maakt op die manier een goede start, ook voor zijn toekomstige positie op het Leeuw terrein.

Consequenties Personeel en Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV

Het personeel dat werkzaam is binnen de Polfermolen zal met het sluiten van de verschillende functies zonder werk komen te zitten. Dat geldt niet voor het personeel van de sporthal. Voor wat betreft het gedeelte van de overneming waarvan de activiteiten worden gestaakt, geldt het volgende. Grondslag voor een ontslag is dan het einde van de werkzaamheden van de onderneming. Het beëindigen van (een deel van) de bedrijfsactiviteiten van de onderneming kan worden gezien als een ontslag om bedrijfseconomische redenen in de zin van artikel 7:669 lid 3 onderdeel a BW. Er dient voor een dergelijk ontslag een ontslagvergunning te worden aangevraagd bij het UWV. De werkgever zal in een dergelijk geval aannemelijk moeten maken dat het treffen van maatregelen die leiden tot het structureel vervallen van arbeidsplaatsen noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van de onderneming.

Ingeval van een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging zoals bij Polfermolen BV aan de orde is, is sprake van een bijzondere vorm van organisatorische veranderingen. De werkgever zal de beweegredenen voor de bedrijfsbeëindiging uiteen dienen te zetten. Kort gezegd komt het erop neer dat de Polfermolen aan de hand van financiële gegevens zal moeten aantonen dat het bedrijfseconomisch gezien noodzakelijk is om een deel van de bedrijfsactiviteiten te staken.

Ingevolge de Wet melding collectief ontslag (Wmco) en artikel 3a van de Cao Recreatie dient de werkgever bij overname, overdracht van zeggenschap of fusie van het bedrijf, inkrimping van de activiteiten, sluiting dan wel een reorganisatie anderszins, waarbij meer dan tien werknemers betrokken zijn, overleg te voeren met de vakbonden. Wanneer de plannen gevolgen hebben voor de werknemers zal de werkgever in overleg met de vakbond een sociaal plan moeten opstellen.

Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. is een onderneming met op dit moment meer dan 50 werknemers en heeft ingevolge de wettelijke verplichting daartoe (artikel 3 Wor) recent een ondernemingsraad ingesteld.

In een sociaal plan zal sprake zijn van opleidingsvergoedingen, trainingsmogelijkheden en een transitievergoeding in het kader van een ontslag. Hiervoor is een bedrag berekend van € 250.000,=.

De Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV zal vanaf 2021 afgeslankt doorgaan ten behoeve van de in de BV overgebleven functies:

- nieuwe sporthal
- gemeentegrot
- sporthal de Bosdries
- combinatiefunctionarissen.

Besluitvorming van uw raad in relatie tot de Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV

De verhoudingen:

De gemeente is voor 100% aandeelhouder van de exploitatiemaatschappij Polfermolen BV. Het college van B&W vertegenwoordigt de gemeente als aandeelhouder. Wethouder Meijers is de bestuurder binnen de BV en is als zodanig tevens de Wor-bestuurder die het overleg met de OR voert.

De OR van de Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV heeft op grond van artikel 25 van de Wet op de ondernemingsraden (Wor) adviesrecht over de voorgenomen wijzigingen. Op grond van de Cao Recron dient in overleg met de vakbond(en) een sociaal plan te worden opgesteld.

De besluitvorming:

Het besluit dat de raad neemt, dient door de Wor-bestuurder van Polfermolen (wethouder Meijers) aan de OR te worden voorgelegd als een voorgenomen besluit waarover advies ingevolge art. 25 Wor wordt gevraagd. Deze adviesaanvraag dient met stukken en argumenten te worden onderbouwd en dient ook inzicht te verschaffen in de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de werknemers en in de maatregelen die worden getroffen om die gevolgen op te vangen (het sociaal plan). Het advies moet worden gevraagd op een moment waarop het nog van wezenlijke invloed kan zijn op het te nemen besluit.

Daarna krijgt de OR de tijd om advies uit te brengen aan de bestuurder van de Polfermolen. Voordat het advies wordt uitgebracht, dient de voorgenomen reorganisatie ten minste een maal in een overlegvergadering te zijn besproken. Ook dient aan redelijke verzoeken van de OR om aanvullende informatie, te worden voldaan.

Het is gebruikelijk dat de OR wil weten of de Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV met de bonden tot overeenstemming komt over een sociaal plan. Daarom zal pas na overeenstemming met de bonden de OR een advies willen uitbrengen. Direct na het raadsbesluit dient een sociaal plan te worden opgesteld en besproken met de bonden.

Indien de OR positief adviseert over het voorgenomen besluit, dan kan het besluit vervolgens zonder nadere motivering door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (het college van B&W als vertegenwoordiger van de aandeelhouder) worden genomen. In dit geval zal het college de raad informeren dat het raadsbesluit uitgevoerd kan worden.

Indien de OR negatief adviseert, dan dient een eventueel besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (het college van B&W als vertegenwoordiger van de aandeelhouder) om in afwijking van het advies van de OR de reorganisatie toch door te zetten, goed te worden gemotiveerd en vervolgens dient de uitvoering van dat besluit een maand te worden opgeschort.

In dit geval zal het college uiteraard terugkomen bij uw raad en gemotiveerd aangeven op welke wijze het college wil reageren op het advies van de OR en welk definitief besluit genomen kan worden.

De OR kan tegen dat definitieve besluit binnen een maand beroep instellen bij de Ondernemingskamer van het Gerechtshof Amsterdam op de grond "dat de ondernemer bij afwijking van de betrokken belangen niet in redelijkheid niet tot zijn besluit had kunnen komen."

Financiële consequenties

Financieel past dit scenario binnen de taakstelling. Deze taakstelling is als volgt over de jaren verdeeld in de begroting opgenomen:

Omschrijving	Planjaar 2018	Planjaar 2019	Planjaar 2020	Planjaar 2021
Geraamd exploitatietekort	-1.556.371	-1.562.724	-1.569.823	-1.569.823
Correctie loonkosten	5.248	5.248	5.248	5.248
Correctie exploitatie gemeentegrot				-100.000
Netto	-1.551.123	-1.557.476	-1.564.575	-1.664.575
Effect van de voorstellen:				
Budgettair voordeel bij beëindiging exploitatie				1.664.575
Derving bespaarde rente				-118.120
Beëindiging fitness	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Beëindiging exploitatie theater en vergaderzalen	15.000	15.000	15.000	
Beëindiging exploitatie zwembad		240.000	240.000	
Vermindering overhead		220.000	220.000	
Exploitatiekosten nieuwe sporthal				-372.000
Afrondingen en onvoorzien				545
Per saldo	15.000	475.000	475.000	1.175.000

In de begroting was voorzien dat het zwembad al eerder zou sluiten, waardoor ook de overhead al eerder afgebouwd zou kunnen worden. Ons college stelt echter voor de sporthal en het zwembad gelijktijdig eind 2020 te sluiten. Wanneer uw raad instemt met het voorliggende voorstel dan zullen wij de cijfers van de kadernota in negatieve zin moeten corrigeren en wel als volgt:

Planjaar 2018 -€ 15.000,-
 Planjaar 2019 -€ 460.000,-
 Planjaar 2020 -€ 460.000,-

Wanneer wij met de opstelling van de begroting aan de slag gaan, dan zullen wij hiervoor oplossingen aandragen. Tevens zullen wij dan de effecten van het afboeken van de boekwaarde en andere zaken inzichtelijk maken. Dit is van zoveel factoren afhankelijk, waardoor op dit moment

geen juist beeld te schetsen is. Voor de lange termijn kan uitgegaan worden van het geschetste structurele voordeel. De factoren waarvan het eenmalig afboeken van de benodigde bedragen afhankelijk is:

- stand van de reserves
- mogelijk al eerder afbouwen van overhead Polfermolen
- bespaarde onderhoud Polfermolen
- waarde grond die nog verkocht kan worden voor de realisatie van een brede maatschappelijke voorziening

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

Te zijner tijd zal een aanbesteding plaatsvinden voor de verkoop grond ten behoeve van de realisatie van een brede maatschappelijke voorziening.

7. Financiën

Zie de uitwerking onder punt 4.

8. Communicatie

Dit voorstel zal zorgvuldig met alle betrokkenen (personeel, gebruikers en contractanten Polfermolen) besproken worden. Daarbij zal tevens aandacht zijn voor de formele positie van de OR en de vakbonden.

9. Afwegingen en Advies

Het is van belang dat uw raad financieel-technisch een besluit neemt over de invulling van de taakstelling. Daartoe ligt dit raadsvoorstel voor. Gelet op de gevoelens in de raad om niet over het eigen graf heen te regeren, stelt ons college voor om naast het te nemen besluit, tot 1 januari 2019 ruimte te bieden aan marktpartijen een businesscase te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven.

Gezien de overwegingen in dit raadsvoorstel stellen wij uw raad voor:

1. Het aanbod van Wijckerveste af te wijzen en de intentieovereenkomst daarmee te beëindigen;
2. De taakstelling Polfermolen in te vullen door te kiezen voor het scenario “Gefaseerd/versneld afbouwen” volgens het volgende tijdschema:
 - De fitnessvoorziening onder te brengen bij de marktpartij die de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein gaat realiseren en deze uiterlijk 31-12-2020 te sluiten;
 - Eind 2020 sluiten van de sporthal, het zwembad en de theaterzaal
 - In 2021 slopen van de Polfermolen
 - In 2021 op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen
3. De exacte financiële gevolgen van dit scenario meenemen in de uitwerking van de begroting
4. Alle benodigde voorbereidingen te treffen om het scenario “gefaseerd/versneld afbouwen” uit te kunnen voeren (OR Polfermolen, personeel, fitness overdracht, verenigingen/gebruikers/contractanten, bestemmingsplan toekomstige situatie,



sloopvergunning, bouwvergunning nieuwe sporthal, aanbesteding vrijgekomen grond t.b.v. realisatie brede maatschappelijke voorziening, etc.)

5. Tot 1 januari 2019 ruimte te bieden aan marktpartijen een businesscase te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven.

10. Bijlagen

- Intentieovereenkomst met Wijckerveste
- Rapport Hospitality Consultants “Toekomstige beheer- en exploitatieopzet De Polfermolen 29 maart 2016”
- Concept Projectplan herontwikkeling Polfermolen van Wijckerveste
- Aanbod van Wijckerveste
- Beantwoording vragen inzake dossier Polfermolen naar aanleiding van besloten raadsinformatiebijeenkomst d.d. 10 mei 2017

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 6 juni 2015;

Gehoord de raadsinformatiebijeenkomsten de dato 10 mei 2017 en 29 mei 2017;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato 5 juli 2017;

B e s l u i t:

1. Het aanbod van Wijckerveste af te wijzen en de intentieovereenkomst daarmee te beëindigen;
2. De taakstelling Polfermolen in te vullen door te kiezen voor het scenario “Gefaseerd/versneld afbouwen” volgens het volgende tijdschema:
 - De fitnessvoorziening onder te brengen bij de marktpartij die de fitnessvoorziening op het Leeuw terrein gaat realiseren en deze uiterlijk 31-12-2020 te sluiten;
 - Eind 2020 sluiten van de sporthal, het zwembad en de theaterzaal
 - In 2021 slopen van de Polfermolen
 - In 2021 op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen
3. De exacte financiële gevolgen van dit scenario meenemen in de uitwerking van de begroting
4. Tot 1 januari 2019 ruimte te bieden aan marktpartijen een businesscase te ontwikkelen waardoor het gebouw behouden kan blijven.
5. Verenigingen en gebruikers die op dit moment gebruik maken van de Polfermolen, indien gewenst, actief te ondersteunen met het vinden van alternatieve locaties in de regio.
6. Naast activiteiten om marktpartijen te interesseren het complex (liefst met optimaal behoud van huidige maatschappelijke voorzieningen) over te nemen, verwachten wij van het college een nog actievere rol om mogelijke scenario's die een behoud van het complex in welke vorm dan ook kunnen bevorderen, het komende jaar nader in kaart te brengen
7. Onderzoek te doen naar behoud van huidige sporthal (of nieuwbouw) in combinatie met een doelgroepenbad en de kosten ervan in beeld te brengen.
8. De terugkoppeling van deze acties als vast bespreekpunt in de reguliere commissie EFTR en/of ABA te laten terugkomen.
9. Parallel aan voornoemde bestispunten, alle benodigde voorbereidingen te treffen om het scenario “gefaseerd/versneld afbouwen” uit te kunnen voeren (OR Polfermolen, personeel, fitness overdracht, verenigingen/gebruikers/contractanten, bestemmingsplan toekomstige situatie, sloopvergunning, bouwvergunning nieuwe sporthal, aanbesteding vrijgekomen grond t.b.v. realisatie brede maatschappelijke voorziening, etc.)

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 juli 2017.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter

