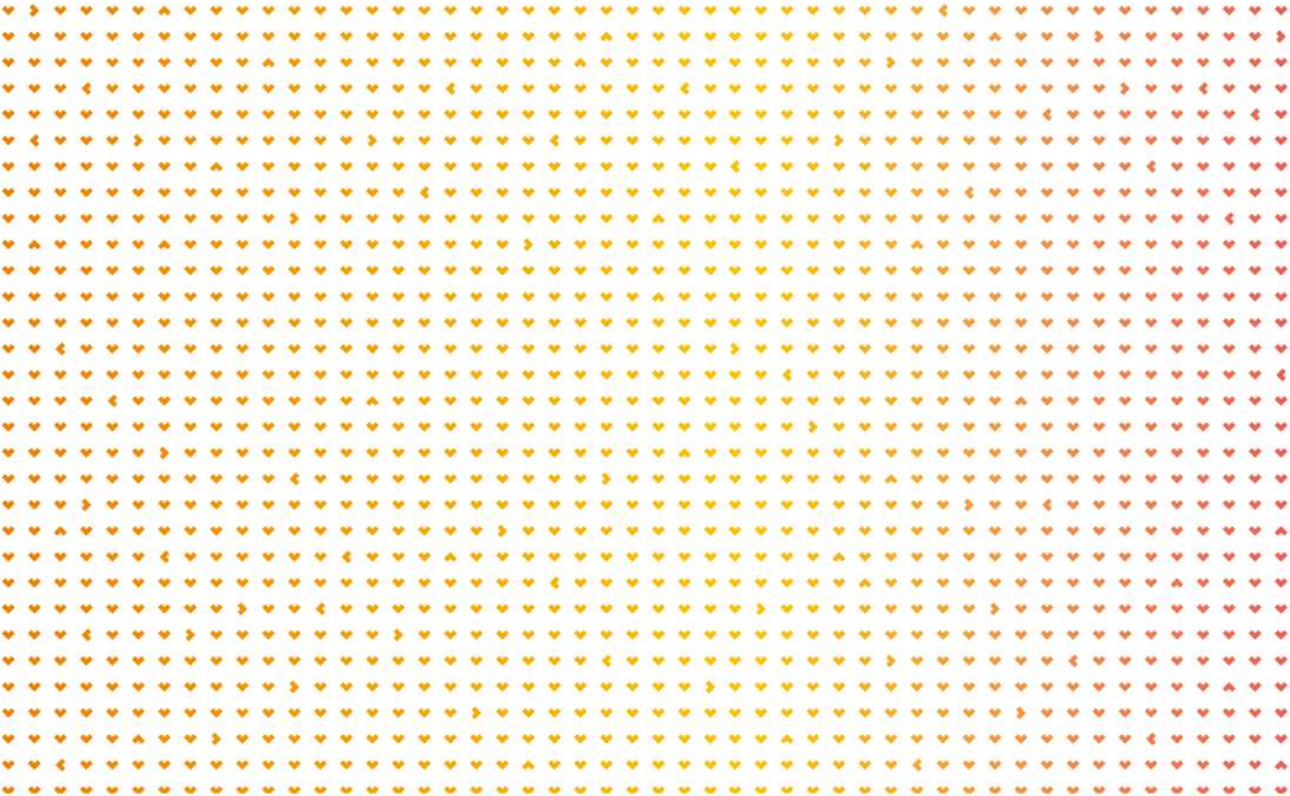




29 oktober 2018

Polfermolenlocatie

Onderzoek gecombineerd plan
Gemeente Valkenburg aan de Geul



MANAGEMENTSAMENVATTING

Het gebouw “Polfermolen” is eigendom van gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de gemeente) en herbergt diverse maatschappelijke functies. Het gebouw levert jaarlijks een structureel exploitatietekort op de begroting van de gemeente. Er zijn al diverse oplossingsrichtingen voor het reduceren van dit tekort 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.

Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek naar een gecombineerd plan is om de gemeente inzicht te geven in de mogelijkheden die de Polfermolenlocatie biedt waarbij de maatschappelijke functies gehandhaafd en woningbouw gerealiseerd wordt. Hierbij wordt gestreefd naar een substantiële bezuiniging waarbij het saldo van de jaarlijkse exploitatielasten (inclusief financieringslasten) voor de maatschappelijke functies lager is dan € 600.000.

De gemeente heeft aangegeven de volgende varianten onderzocht te willen hebben voor wat betreft **ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid en marktbenadering**:

- 1 handhaving van de huidige sporthal en sloop van de rest van de Polfermolen in combinatie met nieuwbouw van woningbouw en:
 - 1.1 of een doelgroepenbad;
 - 1.2 of een beperkt wedstrijdbad.
- 2 sloop van de Polfermolen en realisatie van een gelijkwaardige sporthal (elders) in het plangebied in combinatie met nieuwbouw van woningbouw en:
 - 2.1 of een doelgroepenbad;
 - 2.2 of een beperkt wedstrijdbad.

Ruimtelijke kwaliteit

Er zijn diverse stedenbouwkundige uitwerkingen gedaan. In totaal zijn zes schetsplannen uitgewerkt. Hierbij is onderscheid gemaakt naar:

- ▶ Uitwerkingen A t/m D: sporthal blijft gehuisvest op de huidige locatie en wordt gerenoveerd, doelgroepenbad of beperkt wedstrijdbad wordt nieuw gebouwd. Realisatie van 34 tot 44 woningen.
- ▶ Uitwerkingen E en F: sporthal wordt gehuisvest op een andere locatie in het plangebied, doelgroepenbad of beperkt wedstrijdbad wordt nieuw gebouwd. Realisatie van 32 tot 38 woningen.



Financiële analyse

Op basis van de stedenbouwkundige uitwerkingen zijn de opbrengsten, investeringen en exploitatielasten uiteengezet. Onderstaande tabel bevat een totaaloverzicht. Hierin is terug te zien dat het plansaldo van alle stedenbouwkundige uitwerkingen negatief is. Belangrijker zijn echter de hoogte van de exploitatielasten. Deze dienen zich binnen het beschikbare budget van € 600.000 per jaar te bevinden. Dit geldt enkel voor uitwerkingen A t/m D. Uitwerkingen E & F met jaarlijkse exploitatielasten van circa € 760.000 overschrijden het budget van € 600.000 per jaar ruimschoots.

- ▶ A t/m D zijn hiermee financieel haalbaar.
- ▶ E & F zijn financieel niet haalbaar.

Exploitatielasten	A t/m D	E & F
Totaal lasten sporthal (exclusief kapitaallasten)	111.000	111.000
Totaal lasten doelgroepenbad (exclusief kapitaallasten)	111.500	111.500
Rente		
Investering sporthal	2.584.700	5.005.030
Investering doelgroepenbad	2.082.000	2.082.000
Investering overige kosten	275.000	375.000
Totaal opbrengsten gronduitgifte excl. btw	1.349.550	1.495.200
Benodigde financiering	3.592.150	5.966.830
4 % rente	143.700	238.700
Afschrijving		
Investering sporthal	2.584.700	5.005.030
Investering doelgroepenbad	2.082.000	2.082.000
Investering overige kosten	275.000	375.000
25 jaar afschrijving	103.400	200.200
25 jaar afschrijving	83.300	83.300
25 jaar afschrijving	11.000	15.000
Afschrijving	197.700	298.500
Totaal exploitatielasten	563.900	759.700

Het realiseren van een beperkt wedstrijdbad leidt tot meerkosten van circa € 1,3 mln. Deze meerkosten vertalen zich door in hogere kapitaallasten (rente en afschrijving). Realisatie van dit bad leidt ertoe dat bovengenoemde exploitatielasten substantieel zouden stijgen. Realisatie met beperkt wedstrijdbad is niet verder uitgewerkt.

- ▶ Bij de scenario's A t/m D stijgen de structurele lasten met circa € 150.000 naar circa € 713.900.
- ▶ Bij de scenario's E en F stijgen de structurele lasten met circa € 150.000 naar circa € 909.700.

Marktbenadering

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.

- ▶ De standaardprocedures mag de aanbestedende dienst altijd toepassen. Het uitgangspunt bij het volgen van een standaardprocedure is dat de opdracht van de aanbesteding duidelijk beschreven kan worden.
- ▶ Bij de keuze voor een specifieke procedure dient sprake te zijn van een bijzonder complexe opdracht waarbij de gemeente niet in staat is om zelf de opdracht te specificeren.

Gelet op het voorgaande adviseert Brink de gemeente om de standaardprocedure toe te passen. De opgave is goed te omschrijven door de aanbestedende dienst. Belangrijk hierbij is "zoet met zuur" te verevenen. Voor een marktpartij zal het verdienpotentieel met name op de risicodragende ontwikkeling van de woningbouw zitten en niet op de maatschappelijke functies. Het verdient hiertoe de aanbeveling de opdracht integraal in de markt te zetten.

INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENTSAMENVATTING	2
01 AANLEIDING EN DOELSTELLING	6
01.01 Aanleiding	6
01.02 Doelstelling	6
01.03 Leeswijzer	7
02 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	8
02.01 Inleiding	8
02.02 Schetsen met renovatie sporthal	8
02.03 Schetsplannen zonder renovatie sporthal	10
02.04 Flexibele inrichting schetsplannen	11
03 FINANCIELE ANALYSE	12
03.01 Inleiding	12
03.02 Marktanalyse	13
03.03 Investering sporthal, zwembad en openbare ruimte	13
03.04 Exploitatielasten	15
04 CONCLUSIES FINANCIEN	16
04.01 Plansaldo schetsplannen	16
04.02 Exploitatielasten	17
04.03 Conclusies financiële analyse en stedenbouwkundige schetsplannen	18
05 AANBESTEDINGSPROCEDURE	20
05.01 Inleiding	20
05.02 Mogelijkheden	20
05.03 Advies	21
05.04 Globale planning	22

06	VERVOLGSTAPPEN	23
	BIJLAGE A: BEVINDINGEN INVESTERINGSKOSTEN SPORTHAL	24
	BIJLAGE B: BEVINDINGEN INVESTERINGSKOSTEN ZWEMBAD	25

01

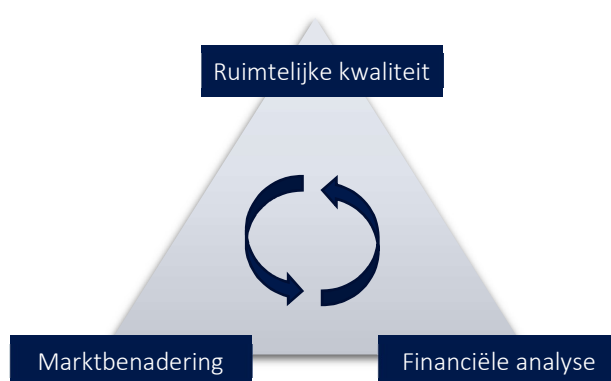
AANLEIDING EN DOELSTELLING

01.01 Aanleiding

Het gebouw “Polfermolen” is eigendom van gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de gemeente) en herbergt diverse maatschappelijke functies. Het gebouw levert jaarlijks een structureel exploitatietekort op de begroting van de gemeente. Er zijn al diverse oplossingsrichtingen voor het reduceren van dit tekort onderzocht, maar er is nog geen haalbaar plan naar voren gekomen. De gemeente wil daarom 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. De gemeente kan hierbij maatschappelijke meerwaarde blijven bieden aan de inwoners van Valkenburg aan de Geul. Brink Management / Advies (hierna: Brink) onderzocht dit gecombineerde plan, waarbij zij ook advies gaf over het aanbestedingstraject.

01.02 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek naar een gecombineerd plan is om de gemeente inzicht te geven in de mogelijkheden die de Polfermolenlocatie biedt waarbij de maatschappelijke functies gehandhaafd en woningbouw gerealiseerd wordt. Hierbij wordt gestreefd naar een substantiële bezuiniging waarbij het saldo van de jaarlijkse exploitatielasten (inclusief financieringslasten) voor de maatschappelijke functies lager is dan € 600.000. Tijdens dit onderzoek is het van belang om de balans te vinden in een optimalisatie tussen de invalshoeken ruimtelijke kwaliteit, financiële analyse en marktbenadering.



Figuur 1: optimalisatie vanuit drie invalshoeken

Ondersteunend aan de doelstelling hebben de volgende werkzaamheden plaatsgevonden:

- 1 Het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor de Polfermolenlocatie op basis van vier varianten die omschreven zijn in de uitvraag. Bij de uitwerking van de varianten wordt aangegeven hoeveel en welk type woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook wordt aangegeven waar de maatschappelijke functies gevestigd kunnen worden.
- 2 Het opstellen van een financiële analyse voor de varianten waarbij de exploitatielasten voor de gemeente aangegeven worden.
- 3 Het toelichten van de mogelijke aanbestedingsvormen voor het in de markt zetten van het project. Hierbij wordt geadviseerd welke procedures moeten worden gevolgd.

01.03 Leeswijzer

In hoofdstuk 02 wordt de stedenbouwkundige analyse toegelicht waarbij de varianten worden omschreven. In hoofdstuk 03 wordt de financiële analyse toegelicht waarbij de kosten en de totstandkoming van deze kosten voor het realiseren van de plannen worden omschreven. Hoofdstuk 04 geeft een conclusie waarbij het plansaldo van de varianten en de exploitatielasten uiteengezet worden. Hoofdstuk 05 gaat in op de aanbestedingsprocedure waarbij advies wordt gegeven over de te doorlopen procedure. In hoofdstuk 06 wordt een doorkijk gemaakt naar het vervolgtraject.

02

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

02.01 Inleiding

In de stedenbouwkundige visie wordt de ruimtelijke kwaliteit van de Polfermolenlocatie geoptimaliseerd in afstemming met de directe omgeving. Er wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie, aantal en typen woningen, zichtlijnen en inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente heeft een aantal varianten opgesteld welke mee worden genomen in de stedenbouwkundige analyse. Tijdens deze analyse wordt onderzocht hoe de gewenste varianten ingepast kunnen worden op de Polfermolenlocatie waarbij zij een maximale toegevoegde waarde bieden aan de omgeving.

In totaal zijn twee basisvarianten met ieder twee subvarianten. Iedere variant dient toe te zien op het volgende:

- 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.

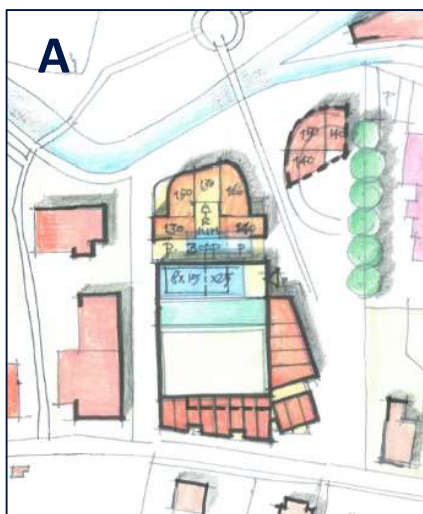
In paragrafen 02.02 en 02.03 zijn bovenstaande varianten middels stedenbouwkundige schetsen uitgewerkt. In iedere stedenbouwkundige schets is in ruimtelijke zin rekening gehouden met zowel inpassing van een doelgroepenbad als inpassing van een wedstrijdbad. Een optionele wens van de gemeente is de realisatie van een sport-medische-fysio (circa 250 m² bruto vloeroppervlak (BVO)). Deze voorziening is qua ruimtebeslag ook in alle schetsen opgenomen.

02.02 Schetsen met renovatie sporthal

Brink heeft vier schetsen uitgewerkt waarbij de sporthal gerenoveerd wordt. Het uitgangspunt hiervan is dat het bebouwd oppervlak van de toekomstige situatie niet groter is dan het bebouwd oppervlak van de huidige Polfermolen. Dit uitgangspunt biedt mogelijk de volgende voordelen:

- ▶ betere inpassing betreffende de ruimtelijke kaders binnen het bestemmingsplan;
- ▶ meer draagvlak van de nabije omgeving;
- ▶ bestaande ruimtelijke kwaliteit blijft grotendeels gehandhaafd.

Figuur 2 tot en met 5 weergeven de vier schetsen waarbij renovatie van de sporthal plaatsvindt.



Figuur 2: schetsplan A



Figuur 3: schetsplan B



Figuur 4: schetsplan C



Figuur 5: schetsplan D

Om binnen het bebouwingsoppervlak van de huidige Polfermolen te blijven en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te optimaliseren, wordt een beperkt aantal woningtypologieën toegepast. Het gaat hierbij om starters appartementen van circa 82 m² gebruiksoppervlak (GBO), grote appartementen van circa 110 m² GBO en stadswoningen voor starters van circa 100 m² GBO. De appartementencomplexen hebben ieder een hoogte van 3 bouwlagen. Tabel 1 geeft aan hoeveel en welk type woningen binnen ieder schetsplan gerealiseerd worden.

Tabel 1: woningtypologieën per schetsplan

Schetsplan	A	B	C	D
Appartementen starters (ca. 82 m ² GBO)		20	34	
Appartementen groot (ca. 110 m ² GBO)	22	18		24
Stadswoning starters (ca. 100 m ² GBO)	16		10	10
Totaal	38	38	44	34

De stedenbouwkundige visie houdt rekening met parkeren. Parkeren wordt voornamelijk tussen de woningen voorzien. Door deze inpassing vallen geparkeerde auto's buiten het zicht vanuit de omgeving naar de Polfermolenlocatie.

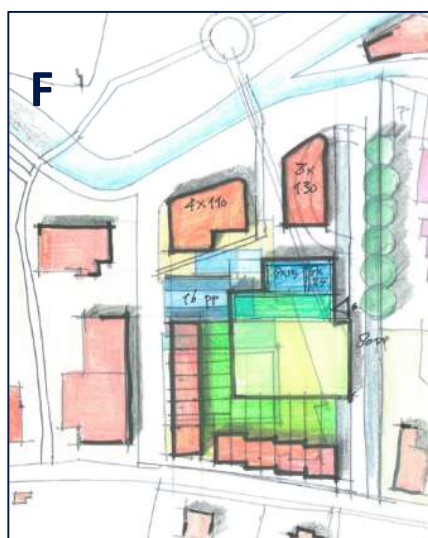
02.03 Schetsplannen zonder renovatie sporthal

Brink heeft twee schetsplannen uitgewerkt waarbij de sporthal gesloopt wordt en in zelfde omvang nieuw gerealiseerd wordt op de Polfermolenlocatie. Door het verplaatsen van de sporthal ontstaan er mogelijkheden voor een andere stedenbouwkundige inpassing.

Figuur 6 en 7 weergeven de twee schetsplannen waarbij de sporthal gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd wordt binnen het plangebied van de Polfermolenlocatie.



Figuur 6: schetsplan E



Figuur 7: schetsplan F

Één variant omvat 32 stadswoningen voor starters van circa 100 m² GBO en met een kleine tuin. Variant F omvat qua woningbouw een combinatie van de stadswoningen voor starters met tuin en grote appartementen (circa 110 m² GBO). De appartementencomplexen hebben ieder een hoogte van 3 bouwlagen. Tabel 2 geeft aan hoeveel en welk type woningen binnen ieder schetsplan gerealiseerd worden.

Tabel 2: woningtypologieën per schetsplan

Schetsplan	E	F
Appartementen groot (ca. 110 m ² GBO)		21
Stadswoning starters (ca. 100 m ² GBO)	32	17
Totaal	32	38

In beide schetsplannen is parkeren opgenomen. Parkeren vindt deels plaats op een terrein aan de westkant van het plangebied. Aan de oostzijde is ruimte voor langsparkeren aan de weg die van noord naar zuid door het plan loopt.

02.04 Flexibele inrichting schetsplannen

Tijdens de stedenbouwkundige analyse is onderzocht hoe de gewenste schetsplannen ingepast kunnen worden op de Polfermolenlocatie waarbij ieder schetsplan, naar inzicht van de stedenbouwkundige, een maximale toegevoegde waarde biedt voor de omgeving. De schetsen geven inzicht in de mogelijkheden voor stedenbouwkundige plannen. Het is mogelijk om binnen de varianten de woningbouwprogramma's te wijzigen waarbij hoeveelheid, typologieën en bouwlocaties kunnen variëren. Het is binnen de schetsplannen waarbij de sporthal gesloopt en nieuwbouw gerealiseerd wordt ook mogelijk om de sporthal op een andere locatie binnen de Polfermolenlocatie te realiseren.

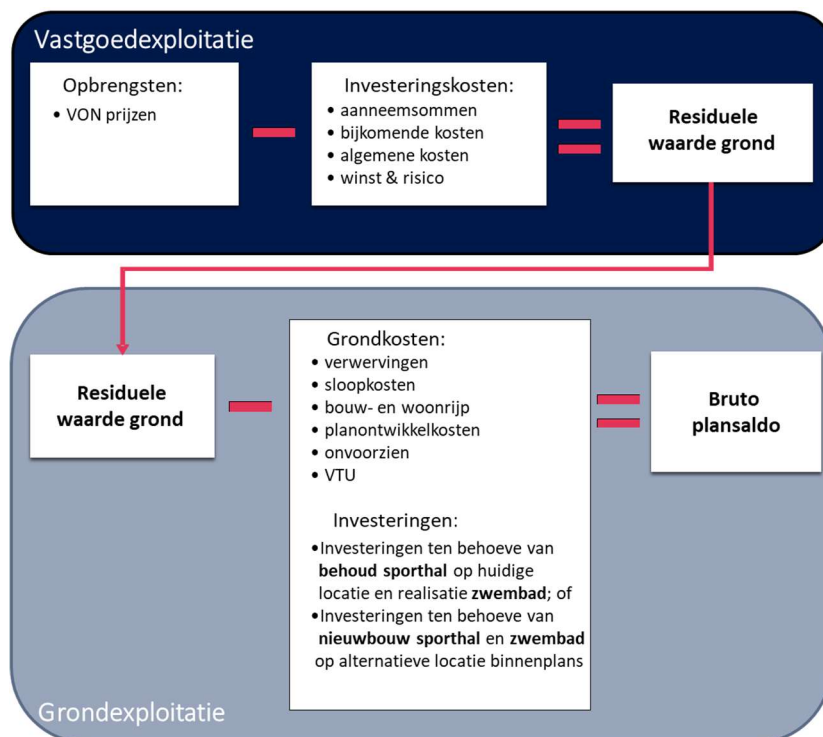
03 FINANCIËLE ANALYSE

03.01 Inleiding

Op basis van de stedenbouwkundige schetsen heeft een financiële analyse plaatsgevonden. Hierbij zijn de verschillende varianten doorgerekend. De stedenbouwkundige en financiële analyses vullen elkaar aan, hierdoor wordt het plan vanuit verschillende invalshoeken geoptimaliseerd (zie ook Figuur 1). Het uitgangspunt van de financiële analyse is als volgt:

- ▶ de opbrengsten van de gronduitgifte ten behoeve van een woningbouwprogramma dienen de investeringen in de sporthal, het zwembad en de openbare ruimte zo goed als mogelijk te dekken en positief bij te dragen aan het exploitatieresultaat.

Het mechanisme achter deze geld- en goederenstroom is in figuur 8 weergegeven.



Figuur 8: schematische weergave ontwikkeling

De financiële doorrekening van de varianten begint bij de vastgoedexploitatie. Hierbij wordt de opbrengst van het te ontwikkelen woningbouwprogramma in kaart gebracht. Een marktanalyse geeft inzicht in de marktwaarde van de objecten en is nodig voor het bepalen van de opbrengsten. De opbrengsten uit het woonprogramma minus de investeringskosten voor dit programma resulteert in een residuele grondwaarde. Deze residuele grondwaarde is de waarde waarvoor de grond vanuit de gemeente verkocht kan worden voor de ontwikkeling van woningbouw. Het totale plansaldo betreft vervolgens de opbrengsten van de gemeente door verkoop van de gronden minus de investeringen in de sporthal, het zwembad en de openbare ruimte.

Paragraaf 03.02 gaat in op de marktanalyse. In paragraaf 03.03 worden de investeringskosten voor de maatschappelijke functies en openbare ruimte benoemd. Paragraaf 03.04 licht de exploitatielasten toe die tijdens de exploitatie van de maatschappelijke functies van toepassing zijn.

03.02 Marktanalyse

De opbrengsten van de beoogde woningbouwontwikkeling worden in kaart gebracht met behulp van een marktanalyse. De marktwaarde van woningen is sterk afhankelijk van de ligging, uitstraling, kwaliteit en unieke eigenschappen van het plangebied. Er is daarom onderzoek gedaan naar de marktwaarde van referentieobjecten met zo veel als mogelijk gelijke kenmerken als de toekomstige bebouwing. Figuur 9 en 10 laten voorbeelden zien van referentieobjecten uit de marktanalyse.



Figuur 9: referentie grote appartementen



Figuur 10: referentie stadswoningen starters

Uit de marktanalyse komen kengetallen die gebruikt worden in de financiële analyse. Tabel 3 laat een overzicht zien van de kengetallen voor de VON-prijs inclusief BTW, grondquote, grondprijs en grootte van de woningen in m² GBO.

Tabel 3: marktanalyse nieuwbouwwoningen

Grondprijzen woningen	VON incl. BTW	Grondquote	Grondprijs (excl. btw)	Grootte in m ² GBO
Appartementen starters*	€ 250.000	13%	€ 26.900	82
Appartementen groot*	€ 335.000	13%	€ 36.000	110
Stadswoning starters	€ 240.000	23%	€ 45.600	100

* Uitgangspunt voor de appartementen betreft dat de parkeeroplossing middels een halfverdiepte parkeerbak wordt opgelost.

De grondquotes uit tabel 3 zijn op basis van een residuele grondwaardeberekening bepaald. Er is behouden gerekend wat betekent dat deze grondquotes door planoptimalisatie toe kunnen nemen.

03.03 Investering sporthal, zwembad en openbare ruimte

De kosten voor het slopen, renoveren en nieuwbouwen van de maatschappelijke functies zijn eerder door Hospitality Consultants berekend en opgenomen in het rapport “Sporthal de Polfermolen” (Hospitality Group, 2017)¹. Het gaat hierbij om berekeningen van de volgende situaties:

- ▶ renovatie van de sporthal;
- ▶ realisatie van een nieuwe sporthal;
- ▶ realisatie van een nieuw doelgroepenbad.

Bij het renoveren van de sporthal is door Hospitality Consultants financieel en ruimtelijk rekening gehouden met het slopen en nieuwbouw van een sportcafé. De kosten voor het beperkte wedstrijdswembad zijn door kostendeskundigen van Brink bepaald.

¹ Hospitality Group. (2017). *Sporthal de Polfermolen*. Amersfoort.

De kostenberekeningen van Hospitality Consultants ten aanzien van de renovatie van de sporthal en realisatie van een doelgroepenbad zijn door Brink getoetst en waar nodig aangescherpt. De bevindingen op hoofdlijnen ten aanzien van de ramingen zijn als volgt:

Renovatie sporthal:

- ▶ de raming ten aanzien van renovatie is scherp, maar conform het uitgangspunt dat een groot gedeelte blijft bestaan en wordt hergebruikt;
- ▶ kosten ten aanzien van grond, nieuwbouw, bestrating, groenbeplanting en bijkomende kosten zijn normaal tot zeer ruim begroot;
- ▶ kosten ten aanzien van bouwproject/directievoering zijn te ruim begroot.

Realisatie doelgroepenbad:

- ▶ er is sprake van een scherp budget, passend bij een simpel en sober doelgroepenbad;
- ▶ kosten ten aanzien van bouwproject/directievoering zijn te ruim begroot.

Brink heeft op basis van bovenstaande constatering kosten voor bouwproject/directievoering van de renovatie van de sporthal en realisatie van het doelgroepenbad verlaagd met € 40.000 (in totaal € 80.000). Daarnaast geldt dat de prijsstijging van september 2017 tot september 2018 8,1% betreft. Dit is doorgevoerd in de investeringskosten. In Bijlage B zijn de bevindingen van Brink op de investeringskosten opgenomen.

In tabel 4 zijn de investeringen voor schetsplannen A t/m D en E & F opgenomen.

Tabel 4: investeringskosten

Schetsplannen	A t/m D	E & F
Investeringskosten (prijspeil 1-9-2018)		
Renovatie sporthal	2.584.700	-
Nieuwbouw sporthal	-	5.005.030
Nieuwbouw doelgroepenbad	2.082.000	2.082.000
Nieuwbouw beperkt wedstrijdbad	-	-
Totaal bouwkosten	4.666.700	7.087.030
Inrichting openbare ruimte	175.000	275.000
Plankosten etc.	100.000	100.000
Totaal overige kosten	275.000	375.000
Totaal bouwkosten	4.666.700	7.087.030
Totaal overige kosten	275.000	375.000
Totale kosten (excl. btw)	4.941.700	7.462.030

De investeringskosten zijn het hoogste voor de varianten "nieuwbouw van de sporthal". 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.).

In tabel 4 zijn de investeringskosten voor het realiseren van een doelgroepenbad opgenomen om de varianten met elkaar te vergelijken. Bij het realiseren van een beperkt wedstrijdbad, in plaats van een doelgroepenbad, wordt een investering van € 3.391.000 opgenomen. De meerkosten van het beperkt wedstrijdbad bedragen hiermee circa € 1,3 mln.

03.04 Exploitatielasten

De exploitatielasten bestaan uit een aantal onderdelen:

- ▶ exploitatielasten sporthal;
- ▶ exploitatielasten doelgroepenbad;
- ▶ kapitaallasten (rente en afschrijving investeringen).

De exploitatielasten van de sporthal en het doelgroepenbad zijn door Hospitality Consultants berekend en opgenomen in het rapport "Sporthal de Polfermolen"². Brink heeft deze op hoofdlijnen getoetst, bevindingen zijn als volgt:

- ▶ de inkomsten worden realistisch geacht;
- ▶ de directe exploitatielasten worden realistisch geacht;
- ▶ de vaste exploitatielasten ten aanzien van verzekeringen en belastingen en voorzieningen groot onderhoud worden realistisch geacht; en
- ▶ de indirecte exploitatielasten worden met uitzondering van de administratielasten realistisch geacht.
 - ▶ nadere uitwerking van het energieconcept zou tot (positieve) effecten kunnen leiden ten aanzien van de energielasten. Dit is vooralsnog niet opgenomen in onderstaande cijfers.

Brink heeft de administratielasten voor de sporthal verlaagd met € 15.000, voor het doelgroepenbad bedraagt de verlaging € 13.500. Bovenstaande leidt tot volgende exploitatielasten.

Tabel 5: exploitatielasten sporthal en doelgroepenbad

Exploitatielasten	A t/m D	E & F
Sporthal		
Inkomsten*	104.000	104.000
Directe exploitatiekosten*	90.000	90.000
Indirecte exploitatiekosten**	56.000	56.000
Vaste exploitatiekosten*	69.000	69.000
Totaal lasten sporthal (exclusief kapitaallasten)	111.000	111.000
Doelgroepenbad		
Inkomsten*	115.000	115.000
Directe exploitatiekosten*	156.000	156.000
Indirecte exploitatiekosten*	31.500	31.500
Vaste exploitatiekosten*	39.000	39.000
Totaal lasten doelgroepenbad (exclusief kapitaallasten)	111.500	111.500

* op basis van rapport Hospitality Group
** deze kosten zijn op basis van Hospitality Group, de opgenomen administratiekosten zijn echter verlaagd met € 15.000 en € 13.500.

Ten aanzien van de uitgangspunten voor kapitaallasten gelden onderstaande uitgangspunten. De kapitaallasten worden in hoofdstuk 4 meer in detail behandeld.

- ▶ afschrijvingstermijn over de investeringen van 25 jaar;
- ▶ rente van 4% over investering

² In afwijking op hetgeen in het rapport van Hospitality Consultants is opgenomen zijn de exploitatielasten voor de sporthal voor wat betreft renovatie (varianten A t/D) en nieuwbouw (E&F) gelijk gesteld aan elkaar. De in detail uitgewerkte exploitatielasten ten aanzien van de variant renovatie zijn aangehouden als uitgangspunt.

04 CONCLUSIES FINANCIEN

Dit hoofdstuk bevat de conclusies inzake de financiële analyse. Allereerst wordt het plansaldo van de schetsplannen behandeld. Vervolgens worden de exploitatielasten van de verschillende schetsplannen behandeld en gespiegeld aan het beschikbare budget voor exploitatielasten per jaar (€ 600.000). In de laatste paragraaf wordt een algehele conclusie ten aanzien van de financiële analyse en stedenbouwkundige schetsen gegeven.

04.01 Plansaldo schetsplannen

Tabel 6 toont het plansaldo van de verschillende stedenbouwkundige schetsplannen. Aangezien A t/m D en E & F op hoofdlijnen eenzelfde plansaldo genereren zijn deze op dit niveau (samengevat) opgenomen. De bevindingen zijn als volgt:

- ▶ Voor alle varianten geldt dat de kosten de opbrengsten overschrijden.
- ▶ Ten aanzien van het aantal woningen geldt dat er 32 tot 44 woningen in de stedenbouwkundige schetsplannen zijn opgenomen:
 - ▶ grondopbrengsten als gevolg van gronduitgifte bedragen circa € 1,35 - € 1,50 mln. afhankelijk van het gekozen schetsplan.
- ▶ A t/m D met renovatie van sporthal leiden tot een plansaldo van -/- € 3,6 mln. (negatief).
- ▶ Aangezien voor schetsplannen E & F geldt dat er meerkosten worden gemaakt als gevolg van de nieuwbouw van de sporthal geldt dat het plansaldo substantieel negatiever is. Het plansaldo bedraagt circa -/- € 6 mln. (negatief).

Tabel 6: schetsplannen

Schetsplannen	A t/m D	E & F
Investeringskosten (prijspeil 1-9-2018)		
Renovatie sporthal	2.584.700	-
Nieuwbouw sporthal	-	5.005.030
Nieuwbouw doelgroepenbad	2.082.000	2.082.000
Nieuwbouw beperkt wedstrijdabad	-	-
Totaal bouwkosten	4.666.700	7.087.030
Inrichting openbare ruimte	175.000	275.000
Plankosten etc.	100.000	100.000
Totaal overige kosten	275.000	375.000
Totaal bouwkosten	4.666.700	7.087.030
Totaal overige kosten	275.000	375.000
Totale kosten (excl. btw)	4.941.700	7.462.030
Aantal woningen	34 - 44 woningen	32 - 38 woningen
Totaal opbrengsten gronduitgifte excl. btw	1.349.550	1.495.200
Vershil opbrengsten en kosten (excl. btw):	-3.592.150	-5.966.830

Het verschil in opbrengsten en kosten dient gefinancierd te worden door de gemeente. Dit komt tot uitdrukking in de kapitaallasten als onderdeel van de exploitatielasten en wordt in de volgende paragraaf behandeld.

04.02 Exploitatielasten

Tabel 7 toont de exploitatielasten voor de verschillende varianten. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- ▶ lasten sporthal en doelgroepenbad zijn conform tabel Tabel 5;
- ▶ de benodigde financiering is conform Tabel 6, uitgangspunt is dat financiering kan worden verkregen tegen 4%;
- ▶ de afschrijvingen zijn conform Tabel 4: investeringskosten, uitgangspunt hierbij is dat de investeringen worden afgeschreven over een looptijd van 25 jaar.

De exploitatielasten van A t/m D bedragen circa € 564.000. Dit is passend binnen het beschikbare budget van € 600.000 per jaar. Voor E & F geldt dat de exploitatielasten circa € 760.000 bedragen. Dit overschrijdt het beschikbare budget ruimschoots.

Tabel 7: overzicht exploitatielasten

Exploitatielasten	A t/m D	E & F
Totaal lasten sporthal (exclusief kapitaallasten)	111.000	111.000
Totaal lasten doelgroepenbad (exclusief kapitaallasten)	111.500	111.500
Rente		
Investering sporthal	2.584.700	5.005.030
Investering doelgroepenbad	2.082.000	2.082.000
Investering overige kosten	275.000	375.000
Totaal opbrengsten gronduitgifte excl. btw	1.349.550	1.495.200
Benodigde financiering	3.592.150	5.966.830
4 % rente	143.700	238.700
Afschrijving		
Investering sporthal	2.584.700	5.005.030
Investering doelgroepenbad	2.082.000	2.082.000
Investering overige kosten	275.000	375.000
25 jaar afschrijving	103.400	200.200
25 jaar afschrijving	83.300	83.300
25 jaar afschrijving	11.000	15.000
Afschrijving	197.700	298.500
Totaal exploitatielasten	563.900	759.700

Het realiseren van een beperkt wedstrijdbad leidt tot meerkosten van circa € 1,3 mln. zoals benoemd in paragraaf 03.03. Deze meerkosten vertalen zich door in hogere kapitaallasten (rente en afschrijving). Realisatie van dit bad leidt ertoe dat bovengenoemde exploitatielasten naar verwachting met circa € 150.000 zouden stijgen. Hiertoe is dit in onderliggende exercitie niet in beeld gebracht.

Tabel 8: meerlasten exploitatie beperkt wedstrijdbad

Meerlasten exploitatie beperkt wedstrijdbad	
Meerinvesteringen beperktwedstrijd t.o.v. doelgroepenbad	1.309.000
4 % rente	52.400
25 jaar afschrijving	52.360
Meerlasten exploitatie (als gevolg van groter zwembad)	45.000
Totaal meerlasten exploitatie beperkt wedstrijdbad	149.760

04.03 Conclusies financiële analyse en stedenbouwkundige schetsplannen

In voorgaande hoofdstukken zijn verschillende stedenbouwkundige schetsplannen met bijbehorende opbrengsten, investeringen en exploitatielasten uiteengezet. Tabel 9 bevat een totaaloverzicht. Hierin is terug te zien dat het plansaldo voor beide varianten negatief is. Belangrijker is echter de hoogte van de exploitatielasten. Deze dienen zich binnen het beschikbare budget van € 600.000 per jaar te bevinden. Dit geldt enkel voor A t/m D. Schetsplannen E & F met jaarlijkse exploitatielasten van circa € 760.000 overschrijden het budget van € 600.000 per jaar ruimschoots.

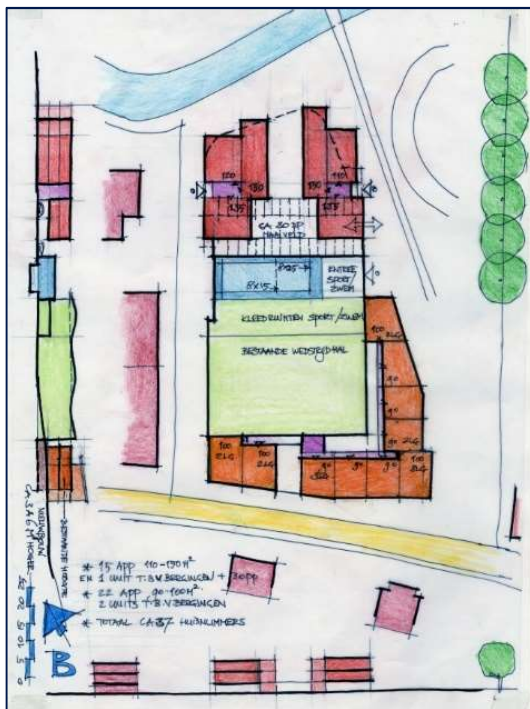
- ▶ Varianten A t/m D zijn hiermee financieel haalbaar.
- ▶ Varianten E & F zijn financieel niet haalbaar.

Tabel 9: totaaloverzicht financiële analyse

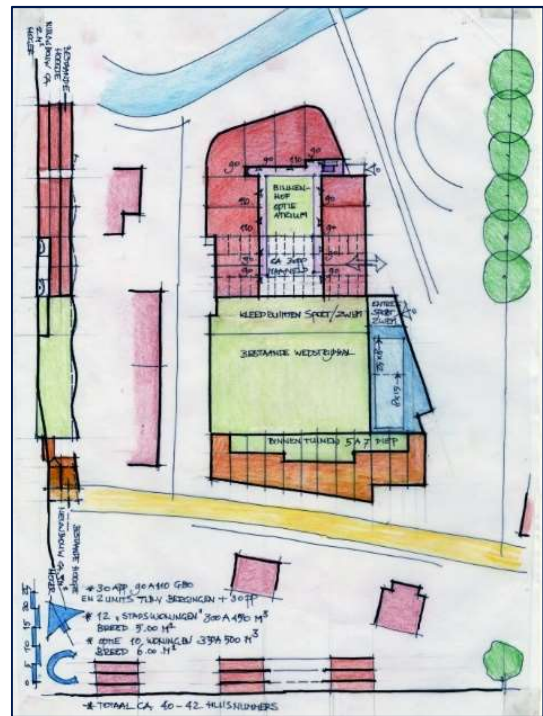
Schetsplannen	A t/m D	E & F
Totaal bouwkosten	4.666.700	7.087.030
Totaal overige kosten	275.000	375.000
Totale kosten (excl. btw)	4.941.700	7.462.030
Aantal woningen	34 - 44 woningen	32 - 38 woningen
Totaal opbrengsten gronduitgifte excl. btw	1.349.550	1.495.200
Verschil opbrengsten en kosten (excl. btw):	-3.592.150	-5.966.830
Exploitatielasten	A t/m D	E & F
Totaal lasten sporthal (exclusief kapitaallasten)	111.000	111.000
Totaal lasten doelgroepenbad (exclusief kapitaallasten)	111.500	111.500
4 % rente	143.700	238.700
Afschrijving	197.700	298.500
Totaal exploitatielasten	563.900	759.700

Voor de stedenbouwkundige schetsen geldt dat er in totaal een zestal zijn uitgewerkt. Voor A en D t/m F geldt dat nieuwbouw is beoogd buiten datgene dat op dit moment is bebouwd (de Polfermolen). Brink acht deze uitwerkingen hierdoor minder kansrijk. Voor schetsplannen B en C geldt dat deze vallen binnen het huidige bebouwd oppervlak van de Polfermolen. De schetsen tonen verschillende mogelijkheden ten aanzien van programmatische invulling en tonen dat het mogelijk is het zwembad op meerdere plaatsen te positioneren.

Onderstaand zijn verder uitgewerkte plattegronden van schetsplan B en C opgenomen. Daarnaast zijn aanzichten van schetsplan C opgenomen om een betere indruk van dit schetsplan te krijgen. Brink is van mening dat schetsplan C qua uitstraling het meest recht doet aan deze locatie.



Figuur 11: schetsplan B



Figuur 12: schetsplan C



Figuur 13a: aanzicht Plenkertstraat schetsplan C



Figuur 13b: aanzicht Geulzijde schetsplan C

05 AANBESTEDINGSPROCEDURE

05.01 Inleiding

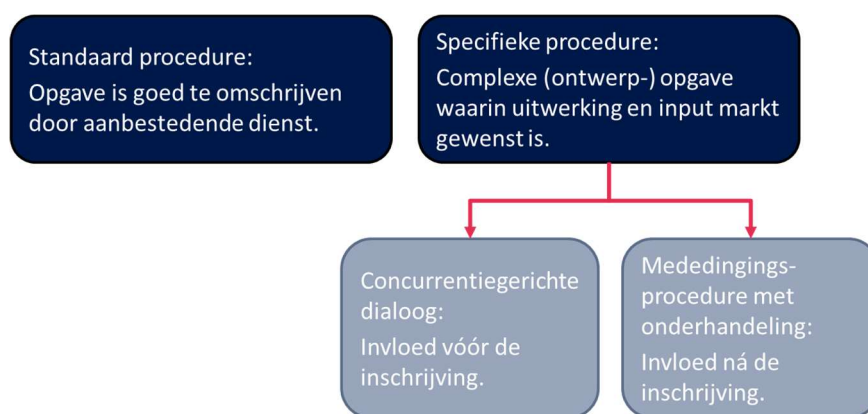
Dit hoofdstuk gaat in op de aanbestedingsprocedure voor de toekomstige ontwikkelingen op de Polfermolenlocatie. Hierbij wordt gezocht naar de meest passende samenwerkingsvorm met de markt. Bij het selecteren van een aanbestedingsvorm spelen de keuzes en ambities die tijdens de allereerste planfase zijn opgesteld een sterke rol. Zo kunnen er in de uitvraag verschillende uitgangspunten opgenomen worden die de gemeente belangrijk acht. Een voorbeeld van een vereiste is een minimaal grondbod zoals berekend is in dit rapport.

Paragraaf 05.02 gaat in op de mogelijke aanbestedingsvormen. In paragraaf 05.03 wordt een aanbestedingsvorm geadviseerd waarna in paragraaf 05.04 de doorlooptijd van de procedure wordt geschetst.

05.02 Mogelijkheden

De toekomstige ontwikkeling vindt plaats op een plangebied waarbij meerdere objecten betrokken worden. Hierdoor is het waardevol om partijen een ontwerp-opgave 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. Figuur 14 weergeeft deze mogelijkheden inclusief een vervolgkeuze:



Figuur 14: mogelijke aanbestedingsvormen

Standaardprocedure

De standaardprocedure mag de aanbestedende dienst altijd toepassen. Het uitgangspunt bij het volgen van een standaardprocedure is dat de opdracht van de aanbesteding duidelijk beschreven kan worden. Dit houdt in dat het mogelijk is om de vraag helder in de markt te zetten, waarbij ook de weg naar het eindresultaat helder is. Bij de beschrijving van de opdracht kan de gemeente bijvoorbeeld een stedenbouwkundig vlekkenplan aanleveren. Indien de gemeente de omvang en aard van de opdracht goed kan specificeren, is inbreng van marktpartijen over de invulling van de opdracht niet noodzakelijk.

Indien het niet gaat om een innovatieve opdracht, waarbij specifieke kennis van de markt nodig is om tot de opdracht te komen, bestaat niet snel een objectieve rechtvaardiging om gebruik te maken van specifieke procedures.

De gemeente kan bij het specificeren van de opdracht ook een externe deskundige inschakelen.

Specifieke procedure

Bij de keuze voor een specifieke procedure dient sprake te zijn van een bijzonder complexe opdracht waarbij de gemeente niet in staat is om zelf de opdracht te specificeren. Bij toepassing van de specifieke procedure kan de gemeente gebruik maken van input van de markt. De in de praktijk meest voorkomende specifieke procedures zijn:

- ▶ concurrentiegerichte dialoog (1);
- ▶ mededingingsprocedure met onderhandeling (2).

Bij de bespreking van de visie op de aanbestedingsprocedure gaat Brink alleen in op de voorgaande specifieke procedures. Alle overige procedures komen in de praktijk alleen bij hoge uitzondering in uitzonderlijke situaties voor. De opdracht van de gemeente Valkenburg aan de Geul geeft daartoe geen aanleiding.

1 Concurrentiegerichte dialoog

Indien specifieke inbreng van marktpartijen noodzakelijk is, dan is de vraag of de specifieke inbreng vóór of ná de inschrijving noodzakelijk is. Indien de gemeente vóór de inschrijving met marktpartijen in dialoog wenst te gaan, dan stelt Brink een concurrentiegerichte dialoog voor. Bij een concurrentiegerichte dialoog selecteert de gemeente 3 partijen voor een dialoog. Als gevolg van de dialoog stelt de gemeente de vraag definitief vast. Op basis daarvan dienen de partijen een inschrijving in. De gemeente beoordeelt vervolgens de inschrijvingen. Een voordeel van de procedure is dat de procedure veel ruimte biedt voor zowel de gemeente als de marktpartijen om samen een goede oplossing te vinden voor een complexe behoefte. Een nadeel is dat deze procedure voor zowel de marktpartijen als voor de gemeente zeer arbeidsintensief is.

2 Mededingingsprocedure met onderhandeling

Indien de gemeente specifieke inbreng ná de inschrijving wenst om de eisen aan de inschrijving scherp(er) te krijgen, dan kan de gemeente kiezen voor een mededingingsprocedure met onderhandeling. Bij een mededingingsprocedure met onderhandeling doen geselecteerde partijen eerst een inschrijving. Op basis daarvan gaat de gemeente met de partijen in onderhandeling om de voorgestelde oplossing nader uit te werken om te kunnen bepalen welke oplossing het beste in de behoefte van de gemeente kan voorzien. Het scherper krijgen van de eisen gaat in dat geval om minder ingrijpende aspecten van de opdracht. Ook bij deze procedure is een voordeel dat samen met marktpartijen wordt gezocht naar een goede oplossing. Tevens is een nadeel dat deze procedure zeer arbeidsintensief is.

05.03 Advies

Gelet op het voorgaande adviseert Brink de gemeente om de standaardprocedure toe te passen. De opgave is goed te omschrijven door de aanbestedende dienst. Ook uit eerdere gesprekken tussen de gemeente en Brink kwam naar voren dat de gemeente zelf van mening is dat zij de opgave zelf goed zou kunnen omschrijven. Daarnaast heeft de standaardprocedure een minder lange doorlooptijd dan de twee specifieke procedures

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.

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.

05.04 Globale planning

De doorlooptijd van de standaardprocedure is 4-6 maanden. In figuur 15 zijn de fases met bijbehorende termijn weergegeven:

FASE I: VOORBEREIDING	FASE II: SELECTIE	FASE III: GUNNING	FASE IV CONTRACT
1-2 maanden	1-2 maanden	2-3 maanden	N.t.b.
Kaders opstellen + afstemming & besluitvorming intern Gemeente	Selectieleidraad maken+publicatie Selectie partijen	Uitvraag, nota(s) inschrijving + gunningsadvies	

Figuur 15: fases standaard aanbestedingsprocedure

Tijdens de voorbereiding worden kaders opgesteld en vindt er interne besluitvorming plaats. De voorbereidingsfase kan sneller doorlopen worden (in één tot twee maanden) omdat de gemeente al acties heeft ondernomen die normaliter pas in deze fase aan de orde komen. In fase twee wordt de selectieleidraad opgesteld die verstrekt wordt aan de markt. Op basis van ingediende stukken worden partijen geselecteerd. Vooraf wordt besloten hoeveel partijen er geselecteerd worden. In de gunningsfase vindt de uitvraag plaats en worden nota('s) van inlichtingen opgesteld. Beoordeling vindt plaats door een objectieve commissie waarna de gunning plaatsvindt. Na de gunning worden de contracten opgesteld en kan de ontwikkeling en de uitvoering van de opgave van start gaan.

06 VERVOLGSTAPPEN

Voorafgaand aan de in figuur 15 genoemde fase II van de aanbesteding dient de gemeente de volgende zaken te borgen:

- ▶ Interne besluitvorming over de haalbaarheid van de locatieontwikkeling en de gekozen ontwikkelvisie.
- ▶ Afstemming met de regio / provincie over het toegestane woningbouwprogramma inclusief het toegestane aantal bouwtitels op de Polfermolenlocatie.
- ▶ De voorgestelde ontwikkelvisie (gedeeltelijke sloop en hergebruik van het Polfermolengebouw met bijbehorende woningbouw) moet uitgewerkt worden in een definitief programma van eisen. Dit programma van eisen dient als input voor de uiteindelijke uitvraag aan de markt.

Na het doorlopen van bovenstaande punten kan gestart worden met de aanbestedingsprocedure en kan het proces voor een bestemmingsplanwijziging in gang gezet worden zodat dit traject parallel verloopt met de aanbesteding.

BIJLAGE A: BEVINDINGEN INVESTERINGSKOSTEN SPORTHAL

Stichtingskosten renovatie sporthal					
Kostenpost	subtotaal	totaal		€/ m ² of m ² BVO	opmerkingen
Grondkosten		134.625	3.300 m ²	41 ✓	ruim begroot, waarschijnlijk kosten voor de gehele locatie
Bouwkosten		1.455.144			
Herstel / renovatie	387.540		1.877 m ² bvo	206 ✓	krap begroot, bestaande constructie en dak hergebruiken
Installaties	212.698		1.877 m ² bvo	113 ✓	krap begroot, veel bestaand blijft in gebruik
Nieuwbouw	701.906		530 m ² bvo	1.324 ✓	normaal begroot
Bestrating	45.000		600 m ²	75 ✓	ruim begroot
Groenbeplanting	108.000		2.700 m ²	40 ✓	zeer ruim begroot
Duurzaamheid - bijna energieneutraal		223.223	2.407 m ²	93	
Bijkomende kosten		72.925		5,0% ✓	normaal begroot
Losse inrichting		40.000			
Voorbereiding- en begeleidingskosten		322.662		22% ?	erg veel kosten voor management, directievoering en toezicht
Reserveringen totale werk (onvoorzien)		178.812		12% ✓	past bij fase
Startkosten		3.610		✓	
Minus besparing bouwprojectleiding etc.		-40.000			
Totaal		2.391.001			excl. btw
Prijspeil:	sep-17				
- sept. 2017 tot sept. 2018	8,1%	2.584.700			excl. btw

BIJLAGE B: BEVINDINGEN INVESTERINGSKOSTEN ZWEMBAD

Stichtingskosten doelgroepenbad					
Kostenpost	subtotaal	totaal		€/ m ² of m ² BVO	opmerkingen
Grondkosten		4.607	614 m ²	8 v	
Bouwkosten excl. duurzaamheid		1.258.787		2.050 v	een sober zwembad
Nieuwbouw	890.612		614 m ² bvo	1.451	
Installaties	330.331		614 m ² bvo	538	
- w-installaties	153.554		614 m ² bvo	250	
- e-installaties	76.777		614 m ² bvo	125	
- zwemwater installatie	100.000		614 m ² bvo	163	
Bestrating	10.000		614 m ² bvo	16	
Groenbeplanting	27844		614 m ² bvo	45	
Duurzaamheid		158.033	614 m ² bvo	257 v	
Bijkomende kosten		45.507	3%		
Losse inrichting		25.000			
Voorbereiding- en begeleidingskosten		323.816	23%	v	management en directievoering is 11% van de bouwkosten
Reserveringen totale werk (onvoorzien)		148.408	10%	v	past bij fase
Startkosten		1.843		v	
Minus besparing bouwprojectleiding etc.		-40.000			
Totaal		1.926.001	excl. btw		
Prijspeil:	sep-17				
- sept. 2017 tot sept. 2018	8,1%	2.082.000	excl. btw		