

Hospitality Consultants



Toekomstige beheer- en
exploitatieopzet De
Polfermolen
29 maart 2016

Aan
Gemeente Valkenburg
T.a.v. de heer B. Mennens
Postbus 998
6300 AZ VALKENBURG

Van
Hospitality Consultants
Smallepad 13 – 15
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs
Dick Leijen

Project
Toekomstige beheer- en exploitatieopzet De Polfermolen

Betreft
Eindrapport

Ons kenmerk
RA160163/DL/MK

Datum
Amersfoort, 29 maart 2016

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	5
0.1 Inleiding	5
0.2 Het huidige functioneren van De Polfermolen	5
0.3 Ontwikkelingen	7
0.4 Scenario's	8
0.5 Vergelijkende beoordeling	9
1 Inleiding	12
1.1 De situatie	12
1.2 De opdracht	12
1.3 Werkwijze en verantwoording	13
1.4 Leeswijzer	14
2 De huidige situatie	15
2.1 Inleiding	15
2.2 De huidige maatschappelijke functie	15
2.3 De huidige exploitatie	18
3 Ontwikkelingen	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Bevolking	21
3.3 Sport en recreatie	22
3.4 Aanbod concurrerende voorzieningen	23
3.5 Ruimtelijk	25
3.6 Beleid	26
3.7 Conclusies	26
4 Scenario's	28
4.1 Inleiding	28
4.2 Uitgangspunten en overwegingen	28
4.3 Scenario 0, Afgeslankt doorgaan	29
4.4 Scenario 1, Gefaseerd afbouwen	31
4.5 Scenario 2a, Sport-/zorgcombinatie	34
4.6 Scenario 2b, Sport-/recreatiecombinatie	36
4.7 Vergelijkende beoordeling	38
5 De voorkeursscenario's uitgewerkt	40
5.1 Gefaseerde afbouw	40
5.2 Sport-/zorgcombinatie	44
5.3 Samenvattend	50

Bijlage 1: Kengetallenvergelijking zwembad	52
Bijlage 2: Kengetallenvergelijking sporthal	54
Bijlage 3: Ruimteprogramma nieuwe sporthal	55
Bijlage 4: Ruimteprogramma nieuw doelgroepenbad	58

Samenvatting

0.1 Inleiding

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 Exploitiemaatschappij Polfermolen BV. De aandelen van deze BV zijn in handen van de gemeente en de BV exploiteert elders in de gemeente ook een sporthal, een buitenbad en de Gemeentegrot.

De instandhoudingskosten van De Polfermolen rusten volledig op de gemeentebegroting. Die kosten bestaan uit de eigenaarlasten (kapitaallasten, kosten voor groot onderhoud) en een exploitatiebijdrage. De instandhoudingskosten vormen een relatief grote last voor de gemeente.

De gemeente Valkenburg is op zoek naar realistische mogelijkheden om de instandhoudingskosten voor De Polfermolen te verlagen. Daarom is de gemeente in het najaar van 2015 een project gestart dat als doel heeft een aantal scenario's voor substantiële bezuinigingen nader uit te werken en te onderbouwen. Dit is het eindrapport van dat project dat zicht heeft gegeven op:

- De huidige maatschappelijke functie en exploitatieresultaten van de verschillende onderdelen van De Polfermolen.
- De ontwikkelingen die effect zullen hebben op het functioneren van De Polfermolen.
- Realistische mogelijkheden (scenario's) om de financiële bijdrage van de gemeente Valkenburg aan de instandhouding van De Polfermolen substantieel te verlagen.
- De gevolgen van de scenario's voor de accommodatie zelf, de gebruikers, de medewerkers en de gemeente.

0.2 Het huidige functioneren van De Polfermolen

Maatschappelijke functie

De maatschappelijke functie van De Polfermolen voor de inwoners van Valkenburg verschilt per deel van de accommodatie.

De sporthal

De sporthal vervult op dit moment een belangrijke maatschappelijke functie. De sporthal heeft een goede bezetting en de gebruikersgroepen zijn vooral binnensportverenigingen uit Valkenburg en scholen (primair en voortgezet onderwijs). Circa 1.500 scholieren en verenigingsleden uit Valkenburg (van jong tot oud) maken wekelijks of vaker gebruik van de accommodatie.

Het zwembad

De maatschappelijke functie van het zwembad is voor discussie vatbaar. Het aantal bezoeken aan De Polfermolen is voldoende tot goed. Echter, het aantal bezoeken dat voortvloeit uit activiteiten waarvoor gemeente doorgaans een rol voor zichzelf weggelegd ziet (verenigingszwemmen, leswemmen en seniorenzwemmen) is beperkter. Circa 700 inwoners van Valkenburg maken wekelijks of vaker gebruik van het zwembad in het kader van verenigingsactiviteiten, leswemmen of seniorenzwemmen.

De zalen

De maatschappelijke functie van de zalen is zeer beperkt. De zalen kennen een slechte bezetting. Bovendien geldt dat slechts drie verenigingen gebruik maken van de zalen. Deze verenigingen hebben tezamen circa 125 leden afkomstig uit Valkenburg.

Fitness

Het fitnesscentrum heeft circa 675 leden. Dat is op zichzelf een behoorlijk aantal, waarbij geldt dat het aanbieden van fitness geen gemeentelijke taak is. Fitness wordt aangeboden met als doelstelling om de exploitatie van De Polfermolen te verbeteren.

Exploitatieresultaten

Sporthal

De exploitatieresultaten van de sporthal kunnen de toets der kritiek moeizaam doorstaan. Bij vergelijking met een grote groep andere sporthallen valt op dat de inkomsten aan de lage kant zijn (de tarieven zijn laag) en de exploitatiekosten relatief hoog. Die relatief hoge kosten worden veroorzaakt door de doorbelasting van overhead, receptie en administratie en door de kosten die de ruim opgezette algemene ruimten (receptie, hal, verkeersruimten) met zich meebrengen.

In het jaar 2014 is een tekort gerealiseerd (exclusief de huur die wordt afgedragen aan de gemeente) van circa € 108.000 (het tekort is in 2015 naar verwachting vergelijkbaar). Afgezet tegen het aantal vaste gebruikers van de sporthal (1.500 scholieren en verenigingsleden) draagt de gemeente circa € 74,-- per jaar per vaste gebruiker bij in de exploitatie.

Zwembad

De exploitatieresultaten van het zwembad kunnen worden gekwalificeerd als normaal. Inkomsten, kosten en resultaat kunnen als voldoende worden gekwalificeerd. Neemt niet weg dat het zwembad (zoals alle zwembaden) een relatief dure voorziening is.

In het jaar 2014 kende het zwembad een exploitatietekort van circa € 301.000,--. Omgeslagen naar een bedrag per vaste gebruikers (700 inwoners uit Valkenburg) behorende bij de doelgroepen waarvoor de gemeente een verantwoordelijkheid heeft (leszwemmen, verenigingen, ouderen), is de gemeentelijke bijdrage € 428,-- per jaar per vaste gebruiker. Bij dit getal moet direct worden opgemerkt dat De Polfermolen ook een toeristische functie heeft. Vanuit het toerisme trekt De Polfermolen recreatieve bezoeken, waarvan circa 5.000 via kortingsafspraken met hotels en parken in de omgeving en een onbekend aantal bezoeken zonder kortingsafpraak.

Zalen

Het exploitatieresultaat van de zalen kan de toets der kritiek niet doorstaan. De inkomsten zijn laag (lage bezetting), terwijl de exploitatie van de zalen – als gevolg van de oppervlakte – toch behoorlijke kosten met zich meebrengt. In 2014 kende de exploitatie van de zalen een tekort circa € 56.000,--. Dat is ongebruikelijk. Sociaal-culturele zalencentra worden doorgaans kostendekkend geëxploiteerd. Als het tekort wordt afgezet tegen de circa 125 verenigingsleden die wekelijks of vaker gebruik maken van de accommodatie, dan bedraagt de bijdrage in de exploitatie circa € 460,-- per vaste gebruiker per jaar.

Fitness

De exploitatie van de fitnessvoorziening in De Polfermolen is verliesgevend. Zonder de huur die de BV afdraagt aan de gemeente Valkenburg is het exploitatieresultaat circa € 55.000,-- negatief. Voor de omvang van de fitnessvoorziening in De Polfermolen is juist een positief exploitatieresultaat gebruikelijk. Het exploitatietekort leidt ertoe dat – per lid per jaar - € 81,-- exploitatieverlies wordt geleden.

Samenvattend

Samengevat geldt 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, behorend tot de doelgroepen van de gemeente Valkenburg?), 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 inmiddels een “maatje te groot” voor Valkenburg. Die omvang brengt kosten met zich mee die niet worden gecompenseerd met voldoende inkomsten.

0.3 Ontwikkelingen

Tijdens het project zijn ontwikkelingen in kaart gebracht op het gebied van:

- Het bevolkingsaantal en de bevolkingssamenstelling.
- Vraag en aanbod in de sector sport en recreatie (landelijk en regionaal).
- Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij vooral is gekeken naar het Leeuwterrein.
- Een initiatief om te komen tot een gezondheidscentrum in Valkenburg.

Al die ontwikkelingen 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. 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 en de horeca.

Beëindigen exploitatie

Voor de huidige gebruikers van De Polfermolen (althans de gebruikers waar de gemeente een verantwoordelijkheid voor heeft) bestaan of komen er mogelijkheden voor alternatieve huisvesting binnen of buiten de gemeente:

1. Voor de leden van het fitnesscentrum zijn voldoende alternatieven voorhanden binnen of buiten de gemeente.
2. Datzelfde geldt voor de drie sociaal-culturele verenigingen die gebruik maken van De Polfermolen.
3. Voor de gebruikers van het zwembad geldt dat recreatieve zwemmers, doelgroepenzwemmers en leszwemmers moeiteloos kunnen worden ondergebracht bij zwembaden in de omgeving. Voor de verenigingen ligt dat complexer. Er is capaciteit in andere baden te creëren, maar (waarschijnlijk) niet op dezelfde tijdstippen en tegen dezelfde voorwaarden.
4. Voor de gebruikers van de sporthal geldt dat alternatieven in de gemeente (nog) niet voorhanden zijn. Pas na het vertrek van Stella Maris en een verdere daling van het verenigingsgebruik is het mogelijk om te komen tot één sporthal in de gemeente Valkenburg.
5. De conclusies 1 tot en met 4 leiden tot de conclusie dat het beëindigen van de totale exploitatie van De Polfermolen tussen nu en circa zeven jaar een realistische optie is.

Functiewijziging

Een functiewijziging van delen van De Polfermolen is niet eenvoudig, maar ook niet onhaalbaar. De betreffende accommodatie-onderdelen verkeren in een goede technische staat, zijn aanpasbaar en uitstraling, ligging, ontsluiting en parkeermogelijkheden zijn duidelijke pluspunten van De Polfermolen. Realistische mogelijkheden voor functiewijzigingen zijn (in volgorde van realiteitsgehalte):

1. Sport/zorg: In deze benadering wordt vrijkomende ruimte ter beschikking gesteld aan zorgaanbieders (een gezondheidscentrum) en richt De Polfermolen zich – meer dan in de huidige situatie – op de groep ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.
2. Recreatie: In deze benadering wordt de vrijkomende ruimte ter beschikking gesteld aan aanbieders van dagrecreatieve voorzieningen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat de omvang van de ruimten in De Polfermolen eigenlijk te beperkt is om zeker te zijn van succes van deze richting.

0.4 Scenario's

Op basis van het huidige functioneren van De Polfermolen en de ontwikkelingen zijn scenario's ontwikkeld voor de toekomst van de accommodatie. Het betreft de volgende scenario's:

Scenario 0, Afgeslankt doorgaan

Dit scenario is in wezen het scenario waartegen alle andere scenario's moeten worden afgewogen. Scenario 0, afgeslankt doorgaan, laat zien hoe de exploitatieresultaten zich zullen ontwikkelen indien De Polfermolen min of meer doorgaat op de huidige weg. In dit scenario blijft De Polfermolen dezelfde functie vervullen voor de Valkenburgse gemeenschap als in de huidige situatie. Wel zal een aantal voor de hand liggende veranderingen in de exploitatieopzet worden doorgevoerd (veranderingen die het huidige management al op de rol heeft staan). Het betreft:

- Het uitbesteden van de exploitatie van de fitnessvoorziening aan een daarin gespecialiseerde exploitant per 1 januari 2017.
- Het uitbesteden van delen van de taken met betrekking tot de exploitatie van de zalen aan de horeca-exploitant.
- Het doorvoeren van een aantal efficiency-maatregelen.
- Het bieden van zwembad aan inwoners van de gemeente Meerssen, via een kortingsafpraak met deze gemeente.

Scenario 1, Gefaseerd afbouwen

Het is hoogstwaarschijnlijk mogelijk om De Polfermolen tussen nu en uiterlijk 10 jaar te sluiten en de bestaande exploitatie te beëindigen. Uitsluitend voor de binnensport geldt rond die tijd nog de overweging om het gebruik te concentreren in De Bosdries (die op dat moment het einde van de technische levensduur heeft bereikt), of in De Polfermolen, of in een nieuwe hal. Voor alle andere functies en gebruikers geldt dat vervangende huisvesting binnen bereik ligt.

In scenario 1 wordt ingezet op het gefaseerd beëindigen van de exploitatie binnen nu en uiterlijk 10 jaar, maar waarschijnlijk eerder (begin 2022). Daarbij wordt gestart met het stopzetten van de fitnessexploitatie, gevolgd door de zalen. Als laatste wordt de exploitatie van het zwembad en de sporthal beëindigd. Accommodatie-onderdelen die hun functie verliezen, krijgen geen nieuwe tijdelijke functie en/of worden niet uitbesteed aan een derde. Immers functiewijziging, verhuur of uitbesteding zal er direct toe leiden dat de accommodatie nog minstens 10 jaar open moet blijven, maar waarschijnlijk langer.

Scenario 2a, Sport-/zorgcombinatie

In scenario 2a wordt geprobeerd om De Polfermolen een nieuwe impuls te geven. Functies die maar beperkt maatschappelijke waarde hebben (fitness, zalen en horeca) worden beëindigd en vervangen door functies die wel een aantoonbare maatschappelijke waarde hebben en de exploitatie kunnen versterken. In scenario 2 wordt voorgesteld om delen van de accommodatie de functie te geven van:

- Gezondheidscentrum, waarbij meerdere 1^{ste}-lijnszorgaanbieders en enkele poliklinieken worden ondergebracht in De Polfermolen.
- Sport-/zorgarrangementen, waarbij – aanvullend aan de huidige functie – arrangementen op het gebied van bewegen, leefstijl, ontmoeten, werk en zorg worden aangeboden aan de groep ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.

Deze extra functies zijn inhoudelijk goed passend bij sporthal, zwembad en fysiotherapie (functies die al aanwezig zijn). Op deze wijze ontstaat een logisch en herkenbaar cluster van voorzieningen op het gebied van sport, zorg en welzijn die elkaar aanvullen.

Scenario 2b, Sport-/recreatiecombinatie

Scenario 2b kent dezelfde hoofdgedachte als scenario 2a (functiewijziging van onderdelen van De Polfermolen met onvoldoende maatschappelijke betekenis), maar zoekt die

functiewijziging in een andere sector. Waar scenario 2a uitgaat van de sector sport & zorg, wordt in scenario 2b ingezet op vormen van dagrecreatie. Andere kenmerkende verschillen ten opzichte van scenario 2a zijn:

- Ook sport & recreatie vullen elkaar logisch aan, waarbij geldt dat de maatschappelijke functie van invulling door dagrecreatie beperkt is.
- De 1^{ste} lijnszorg is – gegeven de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorgsector – een groeiende sector. Bovendien is de realisatie van een gezondheidscentrum een belangrijke randvoorwaarde voor continuïteit van deze zorg in Valkenburg. Kortom, er is sprake van een aantoonbare behoefte. Voor de recreatieve invulling van De Polfermolen is die behoefte minder aantoonbaar. De Polfermolen is naar alle waarschijnlijkheid te klein om als voor de hand liggende accommodatie te dienen voor een recreatieve invulling.
- Er is op dit moment geen concrete dagrecreatieve invulling van De Polfermolen voorhanden. Voor alle functies die ondergebracht zouden kunnen worden geldt dat de bouwkundige kenmerken van De Polfermolen (beschikbare oppervlakten, hoogte) niet passend zijn. Dit houdt niet in dat een dagrecreatieve invulling per definitie onmogelijk is. De enkele omstandigheid dat ruimten te huur worden aangeboden voor een dergelijke invulling leidt niet zelden tot verrassende particuliere initiatieven.

De financiële gevolgen per scenario

Elk van de scenario's is doorgerekend. De exploitatieresultaten zijn becijferd en ook de jaarlijkse instandhoudingskosten voor de gemeente Valkenburg (exploitatietekort, groot onderhoud en kapitaallasten) zijn in kaart gebracht. In de volgende tabel is per scenario weergegeven welke de jaarlijkse kosten voor de gemeente Valkenburg zijn tot en met het jaar 2019. Daarbij moet worden opgemerkt dat de kosten voor scenario's 1 a en 1b vanaf het jaar van sluiting (circa 2022) nog verder zullen afnemen. In principe zijn de jaarlijkse kosten vanaf dat moment € 0,-- waarbij op dat moment éénmalig ruim € 4,6 aan kosten moet worden genomen (resterende boekwaarde, sloopkosten en frictiekosten).

Jaarlijkse instandhoudingskosten De Polfermolen.

Scenario's	2015	2016	2017	2018	2019
0 Afgeslankt doorgaan	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.403	€ -1.410
1a Gefaseerd afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.333	€ -1.352
1b Versneld afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.039	€ -1.046
2a Sport/zorg	€ -1.503	€ -1.536	€ -1.171	€ -1.179	€ -1.186
2b Sport/recreatie	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.328	€ -1.334

0.5 Vergelijkende beoordeling

De verschillende scenario's zijn aan een vergelijkende beoordeling onderworpen. De resultaten van die beoordeling zijn in de volgende tabel samengevat weergegeven:

Vergelijkende beoordeling scenario's.

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b
	Afgeslankt doorgaan	Gefaseerd afbouwen	Sport- / zorg-combinatie	Sport- / recreatie-combinatie
Functie				
Maatschappelijke functie	+	-	++	+/-
Toekomstbestendigheid	-	n.v.t.	+	+/-
Werkgelegenheid	++	--	+	+
Accommodatie				
Functionaliteit	+	+	+	+/-
Aanpasbaarheid	n.v.t.	n.v.t.	+	+/-
Exploitatie				
Exploitatieresultaten	-	+/- ++	+	+
Toekomstbestendigheid	-	n.v.t.	+	+/-
Realiseerbaarheid				
Risico's	++	++	+/-	-
Afhankelijkheid van derden	+	++	-	+/-
Draagvlak				
Draagvlak bij belanghebbenden	++	--	+	+/-
Maatschappelijke gevolgen	++	-	+	+/-
Totaal	+/-	+/- +	+	+/-

* = +/- tot aan sluiting, ++ vanaf sluiting.

** = +/- tot aan sluiting, + vanaf sluiting

Dit project richt zich vooral op het aandragen van realistische mogelijkheden voor een substantiële verlaging van de instandhoudingsbijdrage van de gemeente Valkenburg aan De Polfermolen. Als met deze bril wordt gekeken naar de verschillende scenario's, dan moeten de volgende conclusies worden getrokken:

- Scenario 0, afgeslankt doorgaan, levert in eerste instantie een relatief beperkte verbetering op van het resultaat minder dan € 100.000 (in het jaar 2019) met daarna weer jaarlijks oplopende tekorten als gevolg van een daling van het gebruik. Voordeel van dit scenario is dat het eenvoudig realiseerbaar is en niet of nauwelijks zal leiden tot vormen van weerstand.
- Scenario 1, gefaseerd afbouwen, leidt op de korte termijn niet tot een substantiële verbetering, maar vanaf de sluiting van het zwembad tot forse besparingen. Vanaf het moment van sluiting van de totale accommodatie is de besparing zeer groot (circa € 1,5 miljoen per jaar), waarbij geldt dat de gemeente op dat moment met eenmalige kosten wordt geconfronteerd (sloopkosten, resterende boekwaarde en frictiekosten).
- Scenario 2a, sport-/zorgcombinatie, heeft de potentie om tot substantiële besparingen te leiden. Het scenario kan rekenen op draagvlak, maar heeft één belangrijk nadeel, de afhankelijkheid van een grote groep derden. Bij nieuwbouw van een gezondheidscentrum in combinatie met een nieuwe sporthal zijn de besparingen nog hoger.
- Scenario 2b, sport-/recreatiecombinatie, kan tot forse besparingen leiden, maar er mogen vraagtekens worden gezet bij het realiteitsgehalte.

Alle punten afwegende is onze conclusie dat de meest realistische mogelijkheden voor substantiële besparingen worden geboden door de scenario's 1 (gefaseerd afbouwen) en 2a (sport-/zorgcombinatie). Tussen de beide scenario's is het de afweging tussen enerzijds een zekere besparing in combinatie met maatschappelijke weerstand (scenario 1) of een meer risicovol scenario, met een belangrijke maatschappelijke impuls en draagvlak (scenario 2a), maar lagere besparingen. Gegeven deze afweging zijn beide scenario's in hoofdstuk 5 gedetailleerd uitgewerkt.

Op basis van de detailuitwerking wordt de gemeente Valkenburg geadviseerd om:

- In principe te kiezen voor scenario 2a om te komen tot een gezondheidscentrum in of bij De Polfermolen, waarbij een subscenario (een nieuw gezondheidscentrum in combinatie met een nieuwe sporthal, sloop Polfermolen) in financiële zin een duidelijke streep voor heeft op 2a (huisvesten van een gezondheidscentrum in De Polfermolen). De keuze voor dit scenario houdt direct in dat de exploitatie van de fitnessvoorziening en de zalen op relatief korte termijn wordt beëindigd.
- Indien het proces om te komen tot een gezondheidscentrum onvoldoende vooruitgang boekt (voorstel ijkmoment over 1,5 jaar), over te schakelen naar scenario 1 (gefaseerde afbouw), gecombineerd met vervangende nieuwbouw van een sporthal.

1 Inleiding

1.1 De situatie

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 een sporthal, een buitenbad en de Gemeentegrot.

De instandhoudingskosten van De Polfermolen rusten volledig op de gemeentebegroting. Die kosten bestaan uit de eigenaarlasten (kapitaallasten, kosten voor groot onderhoud) en een exploitatiebijdrage. De instandhoudingskosten vormen een relatief grote last voor de gemeente.

De gemeente Valkenburg is op zoek naar realistische mogelijkheden om de instandhoudingskosten voor De Polfermolen te verlagen. Een recent uitgevoerde ambtelijke quick scan heeft een eerste inzicht geboden in de (on)mogelijkheden om te bezuinigen. Ook een onlangs uitgevoerd privatiseringstraject heeft signalen gegeven over de haalbaarheid van besparingen.

De gemeente Valkenburg is in het najaar van 2015 een project gestart dat als doel heeft een aantal scenario's voor substantiële bezuinigingen nader uit te werken en te onderbouwen. Voor elk van de scenario's moeten de financiële gevolgen worden uitgewerkt, maar ook de maatschappelijke consequenties (welke gevolgen hebben de scenario's voor de huisvesting van bijvoorbeeld verenigingen?). Hospitality Consultants heeft de opdracht gekregen om dit project uit te voeren.

1.2 De opdracht

De volgende opdracht is voor dit project geformuleerd:

Geef inzicht in de mogelijkheden voor het substantieel verlagen van de gemeentelijke instandhoudingskosten voor De Polfermolen. Voer daartoe de volgende activiteiten uit:

1. Ontwikkel een aantal realistische scenario's voor het verlagen van de gemeentelijke instandhoudingskosten voor De Polfermolen. Werk voor elk van deze scenario's de volgende onderwerpen uit:
 - a. De functies die De Polfermolen vervult (zwemmen, binnensport, zalen/sociaal-cultureel, horeca, fitness, leisure, en dergelijke).
 - b. De aard en de omvang van de accommodatie (mogelijk afstoten/slopen gebouwonderdelen, herbouw, et cetera).
 - c. De beheer- en exploitatieopzet (de beheervorm, mate van uitbesteding/vervreemden van beheertaken, personele organisatie).
 - d. De exploitatiebegroting en instandhoudingsbijdrage.
 - e. De juridische consequenties voor wat betreft lopende overeenkomsten, personeel, et cetera.
 - f. De maatschappelijke consequenties en alternatieve huisvestingsmogelijkheden van verenigingen en andere maatschappelijke gebruikers.
 - g. Het te verwachten draagvlak.
2. Maak een vergelijkende beoordeling van de verschillende scenario's en geef een onderbouwd advies voor het voorkeursscenario.

3. Werk het voorkeursscenario nader uit. Die nadere uitwerking dient in ieder geval te bestaan uit:
 - a. Verdere financiële onderbouwing.
 - b. Een stappenplan om het scenario in praktijk te brengen.

Het project is inmiddels afgerond en de resultaten zijn neergelegd in dit eindrapport. Dit rapport zal worden voorzien van een ambtelijk advies en daarna besproken met college en raad. Daarna zal de besluitvorming plaatsvinden over de toekomst van De Polfermolen.

1.3 Werkwijze en verantwoording

De volgende activiteiten zijn door Hospitality Consultants uitgevoerd:

Inventarisatie

Alle informatie die nodig is om een goed beeld te krijgen van het huidige functioneren van De Polfermolen en van de (on)mogelijkheden voor de toekomst, is door ons verzameld. Daartoe zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- De huidige exploitatieopzet van De Polfermolen is door ons onderzocht en beoordeeld door middel van:
 - Opvragen en bestuderen exploitatiegegevens: Alle gegevens over het gebruik, het bezoek, de inkomsten, kosten, personele bezetting, onderhoud en tarieven van De Polfermolen zijn door ons opgevraagd. Deze gegevens zijn door ons geanalyseerd en besproken met het management van De Polfermolen.
 - De exploitatie van De Polfermolen is door ons vergeleken met de exploitatie van een groep min of meer vergelijkbare accommodaties (benchmark). Mede op basis van deze vergelijking is de huidige exploitatieopzet beoordeeld.
- Met vertegenwoordigers van een grote groep bestaande en mogelijk toekomstige gebruikers van De Polfermolen zijn gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken is ingegaan op het huidige gebruik van De Polfermolen, op de verwachtingen voor de toekomst en op de mogelijkheden om elders huisvesting voor de activiteiten te vinden. Er is gesproken met vertegenwoordigers van de scholen, van de binnensportverenigingen, van de zwemverenigingen, de horeca en de zorgpartners.
- Ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn op het toekomstige functioneren van De Polfermolen zijn in kaart gebracht en de mogelijke effecten op de Polfermolen zijn ingeschat. Het betreft de ontwikkelingen in bevolkingsaantal en –samenstelling, de regionale en landelijke trends in sport en recreatie en ruimtelijke ontwikkelingen. Bijzondere aandacht daarbij is uitgegaan naar de ontwikkelingen rondom het Leeufterrein.

Ontwikkeling scenario's

Op basis van alle verkregen informatie zijn enkele scenario's ontwikkeld voor de toekomstige beheer- en exploitatieopzet voor De Polfermolen. Voor elk van de scenario's zijn de volgende onderwerpen op hoofdlijnen uitgewerkt:

- De functies die De Polfermolen vervult in het scenario.
- De aard en de omvang van de accommodatie in elk scenario en het effect op het huidige gebouw (mogelijk afstoten/slopen gebouwonderdelen, herbouw, et cetera).
- De meest passende beheer- en exploitatieopzet bij elk van de scenario's.
- De te verwachten inkomsten en kosten (exploitatiebegroting) en het effect op de gemeentelijke instandhoudingsbijdrage.
- De juridische consequenties per scenario voor wat betreft lopende overeenkomsten, personeel, et cetera.
- De maatschappelijke consequenties en alternatieve huisvestingsmogelijkheden van verenigingen en andere maatschappelijke gebruikers per scenario.
- Het te verwachten draagvlak.

De verschillende scenario's zijn vervolgens aan een vergelijkende beoordeling onderworpen en samengevat neergelegd in een Voortgangsnotitie. Die Voortgangsnotitie is besproken met de verantwoordelijk wethouder, een vertegenwoordiging van de

ambtelijke organisatie en de directeur van De Polfermolen. Daarna zijn de resultaten gepresenteerd aan het College van B&W.

Uitwerking voorkeursscenario's

Op basis van de besprekingen is besloten om twee scenario's verder uit te werken. Voor die uitwerking hebben aanvullende gesprekken plaatsgevonden met specialisten op het gebied van onderhoud van De Polfermolen, met initiatiefnemers van een gezondheidscentrum en met enkele verenigingen. Ook zijn de financiële effecten per scenario verder uitgewerkt en is vastgesteld welke ingrepen nodig zijn aan de accommodatie zelf en aan de wijze van beheer en exploitatie.

Rapporteren

De resultaten van het hele project zijn vervolgens neergelegd in een conceptrapport. Ook dat rapport is besproken met de verantwoordelijke wethouder en een vertegenwoordiging van de ambtelijke organisatie. Vervolgens is het voorliggende eindrapport uitgebracht.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van gebruik en exploitatie van De Polfermolen samengevat weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn relevante ontwikkelingen beschreven en het effect van die ontwikkelingen op De Polfermolen. In hoofdstuk 4 zijn de scenario's voor de toekomst van De Polfermolen weergegeven. In dat hoofdstuk treft u ook de vergelijkende beoordeling aan van de scenario's en het advies voor de voorkeursvariant. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de voorkeursvarianten beschreven.

2 De huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van De Polfermolen beschreven. In het hoofdstuk wordt vooral ingegaan op de maatschappelijke functie van de accommodatie en op de exploitatieresultaten. Inzicht in beide onderwerpen is noodzakelijk om onderbouwde besluiten te kunnen nemen over de toekomstige ontwikkeling van De Polfermolen. De beschrijving van de maatschappelijke functie en de exploitatieresultaten is zoveel als mogelijk uitgesplitst naar de verschillende onderdelen van De Polfermolen (fitness, horeca, sporthal, zalen en zwembad).

2.2 De huidige maatschappelijke functie

Voor De Polfermolen als geheel en de verschillende onderdelen is de maatschappelijke functie in kaart gebracht. Dit om zicht te krijgen op de betekenis van de accommodatie voor de inwoners van Valkenburg. De maatschappelijke functie is inzichtelijk gemaakt door een analyse van:

- Het bezoek/gebruik van De Polfermolen. Daarbij is gekeken naar het aantal gebruikers, het aantal bezoekers en de bezetting van De Polfermolen in relatie tot de omvang van de gemeente Valkenburg en in relatie tot de omvang van de accommodatie zelf.
- De maatschappelijke betekenis van het bezoek/gebruik. Bij dit onderdeel is gekeken of en in welke mate De Polfermolen wordt gebruikt voor activiteiten en door doelgroepen waar de gemeente Valkenburg een verantwoordelijkheid voor heeft (verenigingen, bijzondere doelgroepen).

Hiernavolgend worden per onderdeel van De Polfermolen de conclusies over de maatschappelijke functie beschreven.

Sporthal

De sporthal in De Polfermolen vervult op dit moment een grote maatschappelijke functie voor de inwoners van de gemeente Valkenburg. Deze conclusie mag worden getrokken op basis van de volgende feiten:

Een goede bezetting

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).

Overwegend maatschappelijk gebruik

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.

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

In de zwembadbranche worden twee kengetallen veelvuldig gebruikt om een oordeel te vellen over het gebruik en de bezetting van een zwembad. Die kengetallen zijn:

- **Het animocijfer:** Dit getal geeft aan hoe vaak inwoners uit het verzorgingsgebied van een zwembad gemiddeld genomen per jaar gebruik maken van het zwembad. Het getal ontstaat door het aantal bezoeken in een jaar te delen door het aantal inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Het aantal bezoeken per m² wateroppervlak:** Dit getal geeft aan in welke mate de beschikbare capaciteit van het zwembad ook daadwerkelijk wordt benut (bezetting). Het getal ontstaat door het aantal bezoeken in een jaar te delen door het wateroppervlakte van het zwembad.

Animo en bezetting

Voor het animocijfer is het in de eerste plaats van belang om het verzorgingsgebied van De Polfermolen vast te stellen. Dat verzorgingsgebied bestaat vanzelfsprekend uit de gemeente Valkenburg, maar ook uit kernen van omliggende gemeenten. Inwoners van Hulsberg, Groot Haasdal, Klimmen, Randsdaal en Meerssen maken ook gebruik van De Polfermolen.

Als met deze bril wordt gekeken naar het animocijfer voor De Polfermolen, dan kan de conclusie worden getrokken dat het bezoek van het zwembad gemiddeld is. Met andere woorden, de inwoners van Valkenburg en de directe omgeving weten het bad goed te vinden en het totale aantal bezoeken stemt – althans in relatie tot het aantal inwoners van het verzorgingsgebied – tot tevredenheid. Daarbij geldt dat het recreatieve zwemmen bovengemiddeld goed scoort en het lezswemmen gemiddeld. Het doelgroepenzwemmen (vormen van aquasporten en Meer Bewegen voor Ouderen) scoort onder gemiddeld en het bezoek vanuit verenigingsgebruik is relatief laag.

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 jaar per m² wateroppervlak).

Uit de combinatie van beide getallen mag de conclusie worden getrokken dat het aantal bezoeken – gegeven de omvang van het verzorgingsgebied (de gemeente Valkenburg en directe omgeving) – tot tevredenheid stemt, maar dat het zwembad eenvoudigweg inmiddels een “maatje te groot” is voor het huidige aantal bezoeken.

Vraagtekens bij het maatschappelijke gebruik

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.

Zalen

De Polfermolen beschikt ook over zaalruimten. De accommodatie beschikt over een theaterzaal en enkele vergaderzalen. De maatschappelijke functie van deze zalen is erg beperkt.

Lage bezettingsgraad

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.

Maatschappelijk gebruik zeer beperkt

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. Ter vergelijking: De sporthal bedient circa 1.500 inwoners van Valkenburg die regelmatig gebruik maken van de accommodatie, het zwembad 700.
- 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.

Fitness

Het fitnesscentrum in De Polfermolen heeft op dit moment 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.

Horeca

Last-but-not-least beschikt De Polfermolen over een horecavoorziening (Amstel Gold Race Experience). De horeca vervult een functie voor de bezoekers van de Polfermolen, maar trekt ook een eigen publiek (regulier en tijdens evenementen). Inmiddels voert de horeca-exploitant ook taken uit bij de verhuur van zaalruimte, waardoor een verbetering van de bezettingsgraad en exploitatie mag worden verwacht.

Samengevat

De maatschappelijke functie van De Polfermolen voor de inwoners van Valkenburg verschilt per deel van de accommodatie, te weten:

- De sporthal vervult op dit moment een belangrijke maatschappelijke functie. Circa 1.500 scholieren en verenigingsleden uit Valkenburg (van jong tot oud) maken wekelijks of vaker gebruik van de accommodatie. Bovendien is de bezetting van de sporthal goed.
- De maatschappelijke functie van het zwembad is meer voor discussie vatbaar. Het aantal bezoeken aan De Polfermolen is voldoende tot goed. Echter, het aantal bezoeken dat voortvloeit uit verenigingszwemmen, leeszemmen en seniorenzwemmen is beperkter. Circa 700 inwoners van Valkenburg maken wekelijks of vaker gebruik van het zwembad in het kader van verenigingsactiviteiten, leeszemmen of seniorenzwemmen.
- De maatschappelijke functie van de zalen is zeer beperkt. Slechts drie verenigingen maken gebruik van de zalen en deze verenigingen hebben tezamen circa 125 leden afkomstig uit Valkenburg.
- Voor fitness geldt dat deze activiteit geen gemeentelijke taak is. Fitness wordt aangeboden met als doelstelling om de exploitatie van De Polfermolen te verbeteren.

2.3 De huidige exploitatie

De exploitatieresultaten van De Polfermolen zijn per accommodatie-onderdeel in kaart gebracht en beoordeeld. Die beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van:

- Een benchmarkvergelijking met min of meer vergelijkbare accommodaties.
- Een beoordeling van de bedrijfsvoering.
- Het relateren van de exploitatieresultaten per onderdeel aan de maatschappelijke functie per onderdeel (het maatschappelijk rendement).

De exploitatieresultaten van 2012, 2013 en 2014 zijn op die wijze in kaart gebracht. Ook zijn de tussentijdse resultaten van het jaar 2015 bestudeerd op grote afwijkingen ten opzichte van 2014. In de volgende tabel zijn de exploitatieresultaten van De Polfermolen B.V. weergegeven voor de vier verschillende functies. De resultaten van de horeca zijn naar rato toebedeeld naar de vier functies.

Tabel 1: Exploitatieresultaten De Polfermolen 2014 (x € 1.000).

	Fitness	Zwembad	Sporthal	Zalen	Totaal
Inkomsten					
Entrees/lidmaatschap	€ 225	€ 378	€ -	€ -	€ 603
Verhuur zaal	€ -	€ -	€ 79	€ 42	€ 121
Overig	€ 14	€ 32	€ 16	€ 13	€ 74
Totaal	€ 239	€ 410	€ 95	€ 55	€ 798
Kosten					
Personeel	€ 206	€ 487	€ 95	€ 52	€ 839
Energie/water/chemicaliën	€ 38	€ 126	€ 35	€ 19	€ 219
Onderhoudskosten	€ 1	€ 2	€ 1	€ 1	€ 5
Schoonmaakkosten	€ 16	€ 35	€ 30	€ 17	€ 98
Marketing/ PR	€ 4	€ 3	€ 1	€ -	€ 8
Administratie/verzekeringen/ belastingen	€ 20	€ 35	€ 27	€ 15	€ 96
Overige lasten	€ 9	€ 23	€ 14	€ 7	€ 52
Totaal lasten	€ 294	€ 711	€ 203	€ 111	€ 1.318
Huur- en kapitaallasten	€ 37	€ 61	€ 46	€ 25	€ 169
Exploitatieresultaat excl. huur	€ -55	€ -301	€ -108	€ 56	€ -520
Exploitatieresultaat incl. huur	€ -92	€ -362	€ -154	€ -81	€ -689

N.B.: In de tabel kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

Uit de tabel blijkt dat – exclusief de huur die De Polfermolen BV afdraagt aan de eigenaar (de gemeente) – het exploitatietekort in het jaar 2014 ongeveer € 520.000,-- bedraagt. Dat bedrag wordt door de gemeente Valkenburg gesubsidieerd. Daarnaast draagt de gemeente nog de kosten voor het groot onderhoud (€ 360.000,--) en de kapitaallasten (€ 623.000,--).

Het zwembad veroorzaakt relatief het grootste verlies, gevolgd door de sporthal en de zalen. Opmerkelijk is ook dat de fitness verliesgevend is. Hiernavolgend worden per onderdeel van De Polfermolen de exploitatieresultaten beoordeeld.

Sporthal

De exploitatieresultaten van de sporthal kunnen de toets der kritiek moeizaam doorstaan. Bij vergelijking met een grote groep andere sporthallen vallen de volgende zaken op:

- De inkomsten van de Sporthal De Polfermolen zijn aan de lage kant. Dat wordt niet veroorzaakt door de lage bezetting (in tegendeel zelfs), maar door de relatief lage tarieven. Valkenburgse verenigingen ontvangen een korting op het tarief, waardoor de inkomsten wat tegenvallen.
- De exploitatiekosten zijn relatief hoog. Oorzaken zijn:
 - Relatief hoge personeelskosten omdat ook kosten voor overhead, receptie, administratie, en dergelijke naar rato worden doorbelast richting de sporthal.
 - Relatief hoge kosten voor schoonmaak en energie, omdat ook de energie- en schoonmaakkosten van algemene ruimten (receptie, hal, verkeersruimten) naar rato naar de sporthal worden doorberekend. De Polfermolen kent een relatief ruime opzet en beschikt over relatief veel van dergelijke algemene ruimten.

In het jaar 2014 is een tekort gerealiseerd (exclusief de huur die wordt afgedragen aan de gemeente) van circa € 108.000 (het tekort is in 2015 naar verwachting vergelijkbaar). Afgezet tegen het aantal vaste gebruikers van de sporthal (1.500 scholieren en verenigingsleden) draagt de gemeente circa € 74,-- per jaar per vaste gebruiker bij in de exploitatie.

Zwembad

De exploitatieresultaten van het zwembad kunnen worden gekwalificeerd als normaal. Daarbij vallen de volgende zaken op:

- Gerelateerd aan de omvang van het zwembad zijn de kosten relatief laag, maar de inkomsten ook (te weinig bezoekers in relatie tot de omvang van het bad). Het exploitatieresultaat is overeenkomstig het voor dit type zwembad gebruikelijke resultaat.
- De inkomsten en kosten per bezoeker daarentegen zijn relatief normaal.

In het jaar 2014 kende het zwembad een exploitatietekort van circa € 301.000,--. Dat is op zichzelf een gebruikelijk tekort, waarbij moet worden opgemerkt dat het zwembad circa 700 vaste gebruikers kent, uit Valkenburg, behorende bij de doelgroepen waarvoor de gemeente een verantwoordelijkheid heeft (leszwemmen, verenigingen, ouderen). De gemeente draagt daarmee circa € 428,-- bij in de exploitatie per jaar per vaste gebruiker. Bij dit getal moet direct worden opgemerkt dat De Polfermolen ook een toeristische functie heeft. Vanuit het toerisme trekt De Polfermolen recreatieve bezoeken, waarvan circa 5.000 via kortingsafspraken met hotels en parken in de omgeving en een onbekend aantal bezoeken zonder kortingsafpraak.

Zalen

Het exploitatieresultaat van de zalen kan de toets der kritiek niet doorstaan. De inkomsten zijn laag (lage bezetting), terwijl de exploitatie van de zalen – als gevolg van het oppervlakte – toch behoorlijke kosten met zich meebrengt. In 2014 kende de exploitatie van de zalen een tekort circa € 56.000,--. Dat is ongebruikelijk. Sociaal-culturele zalencentra worden doorgaans kostendekkend geëxploiteerd. Als het tekort wordt afgezet tegen de circa 125 verenigingsleden die wekelijks of vaker gebruik maken van de accommodatie, dan bedraagt de bijdrage in de exploitatie circa € 460,-- per vaste gebruiker per jaar.

Fitness

De exploitatie van de fitnessvoorziening in De Polfermolen is verliesgevend. Zonder de huur die de BV afdraagt aan de gemeente Valkenburg is het exploitatieresultaat circa € 55.000,-- negatief. Voor de omvang van de fitnessvoorziening in De Polfermolen is juist een positief exploitatieresultaat gebruikelijk. Uitzonderlijk hoge personeelskosten zijn de oorzaak van het verlies.

Het exploitatietekort leidt ertoe dat – per lid per jaar - € 81,-- exploitatieverlies wordt geleden.

Samenvattend

Samengevat geldt 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 zijn 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, behorend tot de doelgroepen van de gemeente Valkenburg), 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 inmiddels een "maatje te groot" voor Valkenburg. Die omvang brengt kosten met zich mee die niet worden gecompenseerd met voldoende inkomsten.

3 Ontwikkelingen

3.1 Inleiding

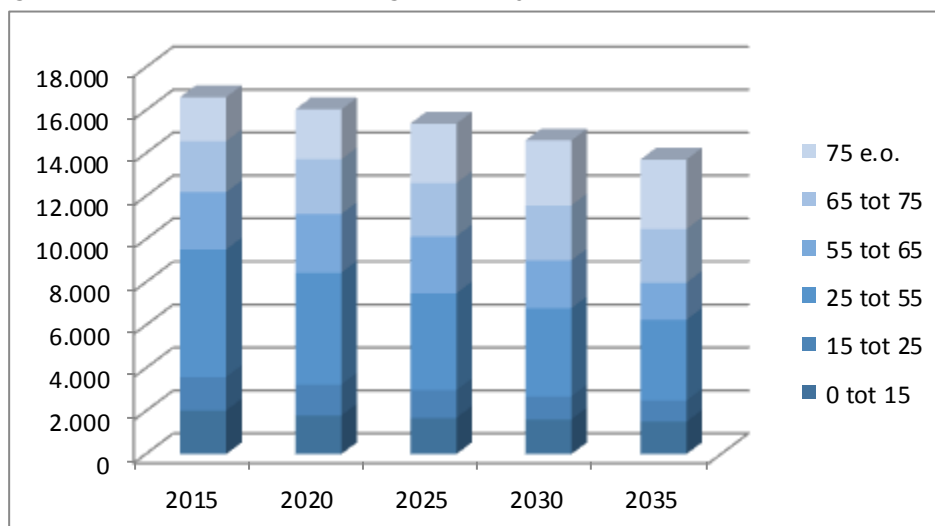
In het vorige hoofdstuk is de huidige situatie van De Polfermolen samengevat beschreven. In dit hoofdstuk worden enkele ontwikkelingen beschreven die van invloed zullen zijn op het toekomstige functioneren van de accommodatie. Achtereenvolgens worden de volgende ontwikkelingen weergegeven:

- Bevolkingsaantal en –samenstelling
- Deelname sport en recreatie
- Aanbod “concurrerende” voorzieningen in de omgeving
- Ruimtelijke ontwikkelingen
- Beleidsontwikkelingen

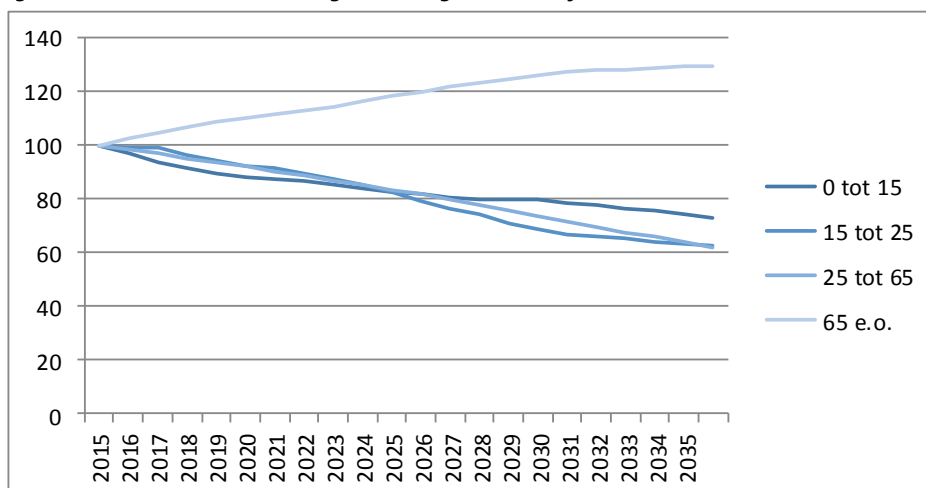
3.2 Bevolking

Zoals al langer bekend, krimpt en vergrijsd de bevolking en Zuid-Limburg en ook die van Valkenburg. In de volgende figuren zijn de krimp en de veranderende bevolkingssamenstelling schematisch weergegeven (bron: Provincie Limburg).

Figuur 1: Aantal inwoners Valkenburg naar leeftijdsklasse 2015 – 2035.



Figuur 2: Relatieve ontwikkeling bevolking naar leeftijdsklasse 2015 – 2015.



Het spreekt haast voor zich dat de krimp en vergrijzing hun effecten zullen hebben op het gebruik en de exploitatie van De Polfermolen. In ieder geval mogen de volgende effecten worden verwacht:

- Het dalende aantal kinderen heeft gevolgen voor het aantal leerlingen van het primair en voortgezet onderwijs. Het aantal leerlingen in het primair onderwijs (althans van de scholen die gebruik maken van de Polfermolen) zal dalen van circa 450 leerlingen op dit moment, naar 340 leerlingen. Dat heeft tot gevolg dat de scholen voor primair onderwijs minder gebruik zullen maken van de sporthal. Ook heeft de daling van het aantal kinderen gevolgen voor het zwembad. Het aantal leszwemmers zal dalen en het recreatieve zwemmen door kinderen zal ook afnemen. Voor het voortgezet onderwijs zal het aantal leerlingen van Stella Maris naar verwachting dalen. De school heeft al het principebesluit genomen om de locaties in Valkenburg en Meerssen samen te voegen tot één unilocatie in Meerssen. Op het moment dat die samenvoeging een feit is, zal het gebruik van de sporthal in De Polfermolen fors dalen (circa 1.000 uur per jaar minder). Op dat moment is direct sprake van een slechte bezetting van de sporthal en zal het exploitatietekort van de sporthal ook fors toenemen.
- De veranderingen in de bevolkingssamenstelling zullen ook hun effecten hebben op het verenigingsleven. Minder jeugd en minder volwassenen zal voor het merendeel van de verenigingen leiden tot een afname van het ledenaantal. Uitsluitend verenigingen die aantrekkingskracht uitoefenen op de komende generatie ouderen mogen een groei verwachten. Er mag een daling worden verwacht van het aantal uren dat verenigingen gebruik maken van de sporthal, het zwembad en de zalen in De Polfermolen.
- De groeiende groep ouderen stelt eisen aan het aanbod op het gebied van bewegen, dagbesteding en vrije tijd. De Polfermolen kan – door de combinatie van zwemmen, indoor-sporten, ontmoeting en zorg (fysio) – een functie voor deze groeiende doelgroep vervullen.

3.3 Sport en recreatie

Naast de veranderingen van de bevolkingssamenstelling, speelt een aantal ontwikkelingen op het gebied van sport en recreatie dat ook effecten zal hebben op De Polfermolen.

Zwemmen

- Het recreatieve zwemmen staat in Nederland al vele jaren onder druk. Elk jaar daalt – landelijk gezien – het aantal recreatieve zwembezoeken met enkele procenten en de laatste jaren is de daling in een stroomversnelling gekomen. De daling wordt nog enigszins gecompenseerd door het banen zwemmen (een activiteit die wel een stijging laat zien), maar als totaal daalt het recreatief zwemmen. Die daling is overigens ook zichtbaar in de bezoekaantallen van De Polfermolen en die van andere zwembaden in Zuid-Limburg.
- Het doelgroepenzwemmen is min of meer stabiel en kan een groei doormaken als voldoende wordt ingespeeld op de wensen van de komende groep ouderen.
- Het zwemmen door scholen daalt ook al jaren op rij als gevolg van het beleid van gemeenten in Nederland (de “natte” gymles wordt niet meer bekostigd door gemeenten).
- Ook het zwemmen door verenigingen daalt, als gevolg van een daling van het ledenaantal van zwemverenigingen. Die daling is ook zichtbaar in Valkenburg.

Binnensport

Voor de binnensport geldt dat het aantal leden van de binnensportverenigingen landelijk onder druk staat. In zijn algemeenheid neemt de populariteit af, waarbij verschillen (soms van tijdelijke aard) per sport zichtbaar zijn. De afgelopen periode is het aantal leden van volleybalverenigingen weer gestegen, maar bijvoorbeeld van badminton weer sterk gedaald. In totaal daalt het aantal leden, een daling die naar verwachting zal voortzetten.

Sociaal-cultureel

De traditionele sociaal-culturele verenigingen (harmonieën, fanfares, zangkoren, etc.) hebben het zeer lastig om het ledenaantal op peil te houden. Vooral de zangkoren hebben te maken met een daling van het aantal leden en een sterke vergrijzing. Datzelfde geldt –

zij het in mindere mate ook – voor harmonieën en fanfares, afhankelijk van de mate waarin deze in staat zijn een vernieuwend aanbod aan te bieden.

Fitness

Binnen de fitnessbranche vinden al enkele jaren grote veranderingen plaats. In de kern voltrekt zich een scheiding tussen enerzijds grootschalige ketens die tegen lage prijzen en lage service fitness aanbieden en anderzijds gespecialiseerde aanbieders waarbij bewegen, leefstijl, voeding en zorg in combinatie worden aangeboden voor ouderen, chronisch zieken, mensen met een ongezonde leefstijl, etc. De verwachting is dat binnen enkele jaren de gehele fitnessbranche grotendeels op deze wijze is verdeeld. Exploitanten die geen duidelijke keuze maken zullen het moeilijk krijgen.

Dagrecreatie

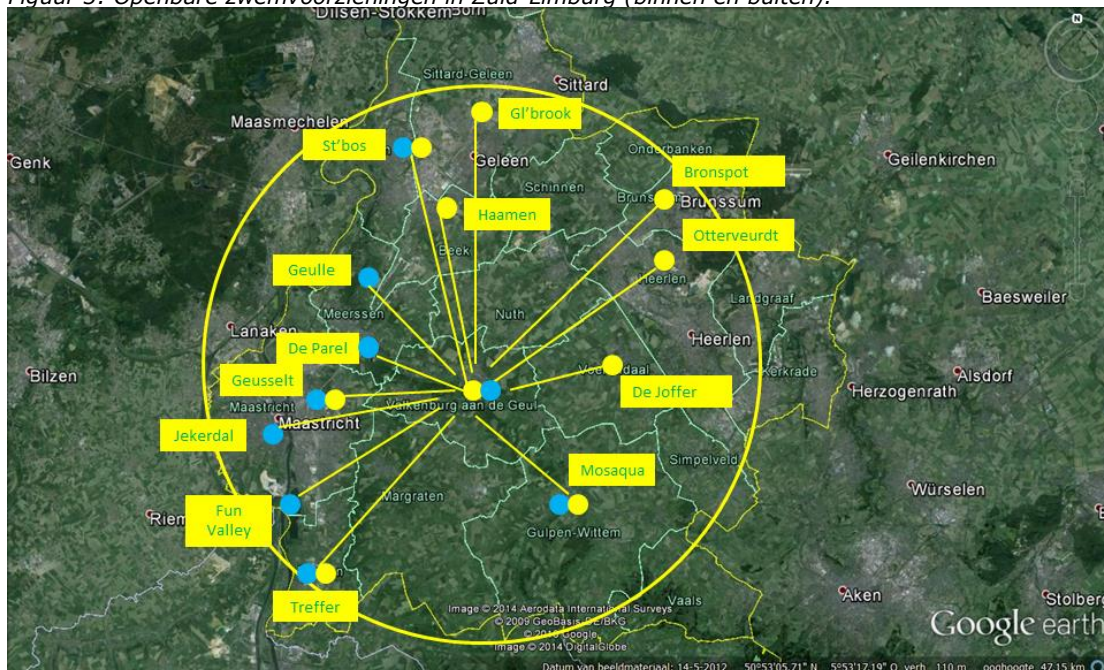
De economische recessie lijkt ten einde en de recreatiebranche zit weer in de lift. In het jaar 2015 zijn bij vrijwel alle grote dagrecreatieve voorzieningen in Limburg records verbroken van de bezoekersaantallen. Alle voorzieningen die in de lift zitten hebben gemeen dat zij kwaliteit bieden, grootschalig zijn, voortdurend vernieuwen, een complete beleving bieden inclusief meerdere vormen van horeca en zich niet bevinden in het kwetsbare Heuvelland. Dat is ook al jaren het beleid van de Provincie Limburg om intensieve dagrecreatieve voorzieningen aan de rand van het Heuvelland te situeren (Parkstad).

3.4 Aanbod concurrerende voorzieningen

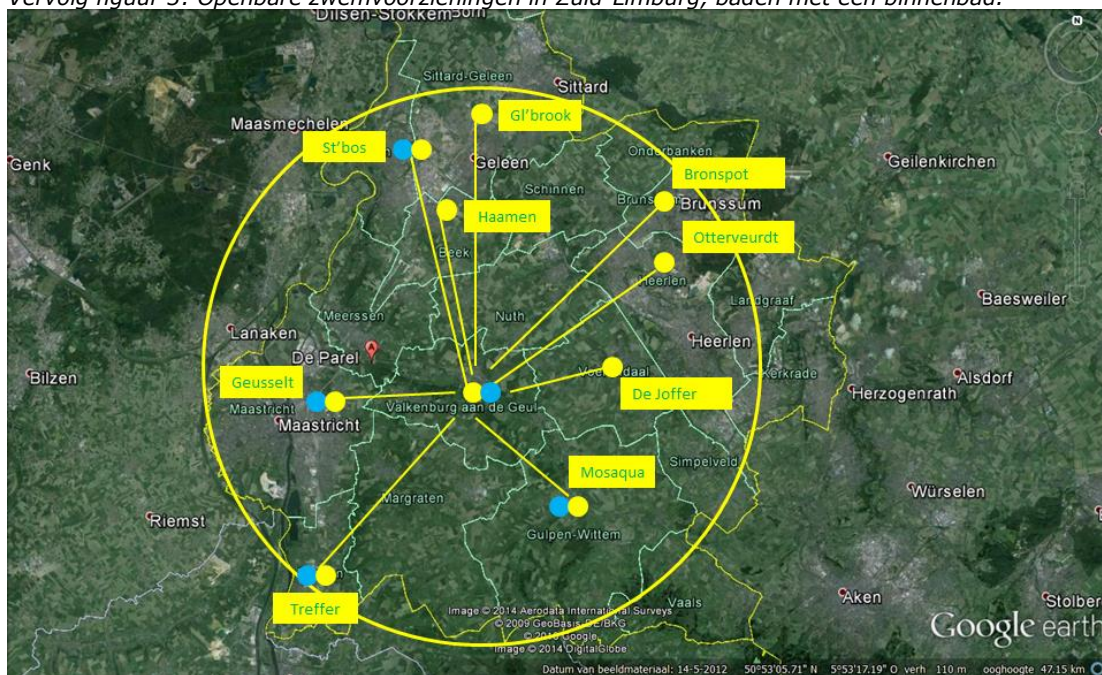
Zwemmen

In de volgende figuren zijn de zwemvoorzieningen binnen een straal van 10 kilometer rondom De Polfermolen weergegeven. Blauwe stippen zijn buitenbaden, gele stippen binnenbaden en een combinatie van een blauwe en een gele stip geeft een combi-bad (binnen en buiten) weer. De eerste figuur geeft alle zwemvoorzieningen weer, de tweede voorziening alleen zwembaden met een binnenbad.

Figuur 3: Openbare zwemvoorzieningen in Zuid-Limburg (binnen en buiten).



Vervolg figuur 3: Openbare zwemvoorzieningen in Zuid-Limburg, baden met een binnenbad.



Uit de figuur blijkt het volgende:

- Buiten De Polfermolen zijn er dertien min of meer openbare zwemgelegenheden aanwezig in Zuid-Limburg. Van deze dertien zwembaden beschikken negen baden over een binnenbad.
- De Polfermolen ligt centraal in het Heuvelland en trekt ook bezoekers uit (delen van) Margraten, Meerssen en Nuth.
- Een behoorlijk aantal van de zwemvoorzieningen in Zuid-Limburg is nieuw of onlangs gerenoveerd. Het Geusseltbad in Maastricht is bijna 3 jaar geleden geopend, het zwembad in het Steinerbos is ook onlangs vernieuwd en Mosaqua, De Haamen en Fun Valley zijn onlangs gerenoveerd en/of uitgebreid. De concurrentie heeft daarmee een forse impuls gekregen.
- Het buitenbad De Parel in Meerssen zal naar alle waarschijnlijkheid worden gesloten.

Met dit project is ook gekeken naar de (on)mogelijkheden om de bezoekers van het zwembad De Polfermolen in andere baden onder te brengen als De Polfermolen zou worden gesloten. Daarover het volgende:

- Het recreatieve bezoek kan zonder meer worden gehuisvest in Mosaqua en het Geusseltbad. Beide accommodaties beschikken over voldoende capaciteit. Ditzelfde geldt ook voor doelgroepenactiviteiten.
- Het leeszwemmen kan zonder meer worden gehuisvest in zwembaden in omliggende gemeenten en in private zwemscholen (bijvoorbeeld Vilt) of hotels.
- Het verenigingszwemmen kan – zij het niet op dezelfde tijdstippen – worden gehuisvest in het Geusseltbad.

Sporthal

In de gemeente Valkenburg (in de kern Berg en Terblijt) is sporthal De Bosdries gevestigd. De bezetting in de avonduren is voldoende, overdag is de bezetting slecht. In totaal wordt deze accommodatie circa 1.300 uren per jaar gebruikt, wat onvoldoende is. Verwacht mag worden dat de bezetting de komende jaren verder terugloopt. Op het moment dat Stella Maris uit Valkenburg verdwijnt, kent ook de sporthal in De Polfermolen een slechte bezetting. Op dat moment is het aan te bevelen om het gebruik te concentreren in één sporthal (hetzij De Bosdries, hetzij De Polfermolen) in Valkenburg.

Sociaal-cultureel

Binnen de gemeente Valkenburg is voldoende capaciteit aan zaalruimten binnen commerciële horecabedrijven en al dan niet geprivatiseerde gemeenschapshuizen. Ook geldt dat het openluchttheater binnenkort wordt overkapt. Er zijn voldoende alternatieven voor de drie verenigingen die nu gebruik maken van De Polfermolen.

Fitness

Voor fitness geldt dat in en rondom Valkenburg tal van fitnessvoorzieningen zijn gevestigd. Bovendien is het geen gemeentelijke taak om een alternatieve fitnessvoorziening aan de bestaande leden aan te bieden indien De Polfermolen stopt met het aanbieden van fitness.

3.5 Ruimtelijk

Binnen de gemeente Valkenburg speelt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen dat effect zal hebben op het functioneren van De Polfermolen.

Leeuw-terrein

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen betreft het voormalige Leeuw-terrein. De projectontwikkelaar Wyckerveste heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van circa 18.000 m² gebouw (deels nieuwbouw, deels herontwikkeling voormalige Leeuw-brouwerij). Het plan bestaat op dit moment uit: Food experience, Amstel Gold Race experience met een wielershotel, de Shimano experience met winkel en bike fitting, een event center (zalen), ruimte voor Giant Alpecin, sportmedische begeleiding, een sportmedisch fitnesscentrum en een cycle center (fietsen en verhuur).

Het realiteitsgehalte van deze plannen lijkt groot. Tussen nu en circa een half jaar zal blijken in welk tempo het plan zal worden ontwikkeld en wat de uiteindelijke omvang van het plan zal zijn. De ontwikkeling kan – in een gunstig geval - over 1,5 tot 2 jaar zijn afgerond.

Voor de gemeente Valkenburg is deze ontwikkeling vanzelfsprekend van grote toegevoegde waarde. Voor De Polfermolen biedt de ontwikkeling zowel kansen als bedreigingen.

De bedreigingen voor De Polfermolen zijn:

- De Amstel Gold Race Experience verhuist hoogstwaarschijnlijk naar het Leeuw-terrein. Het is nog maar de vraag of de exploitant in dat geval ook nog een exploitatie zal aanhouden in De Polfermolen. Er is een reële kans dat De Polfermolen op dat moment op zoek moet gaan naar een nieuwe exploitant voor de horeca of deze functie anderszins moeten invullen.
- Er is een kans dat op het Leeuw-terrein ook zaalcapaciteit wordt gerealiseerd. De exploitatie van de zalen in De Polfermolen wordt daarmee niet eenvoudiger.
- De realisatie van een gespecialiseerde fitnessvoorziening op het Leeuw-terrein beperkt de mogelijkheden voor een gespecialiseerde fitnessvoorziening in De Polfermolen aanzienlijk. Eigenlijk wordt daarmee de pas afgesneden en resteert alleen nog de mogelijkheid van een lage prijs, lage service fitness in De Polfermolen (indien fitness in de toekomst ook nog deel uitmaakt van het concept Polfermolen).

De kansen voor De Polfermolen zijn:

- De ontwikkeling van het Leeuw-terrein zorgt niet alleen voor een opwaardering van het terrein op zichzelf, maar ook van de route van het centrum naar het Leeuw-terrein. De Polfermolen ligt aan die route.
- De Polfermolen kan aansluiten op het Leeuw-concept en functies gaan aanbieden die niet tot het Leeuw-concept behoren, maar daar wel passend bij zijn.

Gezondheidscentrum

Zeer recent heeft zich een initiatief bij de gemeente Valkenburg aangediend voor de realisatie van een gezondheidscentrum in Valkenburg. De gedachte is om onder één dak huisartsen, apotheek, poliklinieken, et cetera te huisvesten, met als doel integrale zorg te kunnen verlenen. De initiatiefnemers zijn op zoek naar een accommodatie met een bruto-vloeroppervlak van circa 3.000 m².

Met de initiatiefnemers hebben gesprekken plaatsgevonden over de realisatie van het gezondheidscentrum in De Polfermolen. Immers, de combinatie van zorg met sport is een logische en beide componenten kunnen elkaar versterken. Bovendien biedt De Polfermolen (indien de huidige fitness en de zaalexplotatie worden beëindigd) voldoende ruimte om een gezondheidscentrum te realiseren.

Stella Maris

Het is al eerder vermeld in deze notitie, maar de VMBO-locatie van het Stella Maris College zal (op termijn) verhuizen naar de locatie in Meerssen waar in dat geval een unilocatie wordt gerealiseerd. Het exacte moment staat nog niet vast. In het volgende hoofdstuk wordt aangenomen dat de verhuizing over uiterlijk vijf jaar (maar waarschijnlijk eerder) een feit is.

3.6 Beleid

Met de drie decentralisaties heeft de gemeente Valkenburg vanaf 1 januari 2015 de zorg gekregen over een relatief grote en groeiende groep inwoners. Onderdeel van die zorg is het bieden van zinvolle vormen van dagbesteding.

De Polfermolen kan een belangrijke functie vervullen voor deze doelgroepen. Vanwege de combinatie van een zwembad (inclusief een doelgroepenbad), sporthal, fitness, fysio en ontmoeting, heeft de accommodatie de potentie om volledige dagarrangementen te kunnen bieden voor ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking. Die arrangementen kunnen bestaan uit een combinatie van bewegen, leefstijl, ontmoeten, werken en zorg.

Het aanbieden van dergelijke arrangementen kan leiden tot meer inkomsten voor De Polfermolen en een daling van sommige exploitatiekosten (als gevolg van arbeidsmatige dagbesteding). Daarbij moet direct worden opgemerkt dat geen overspannen verwachtingen moeten worden gewekt over deze extra functie (althans niet in financiële zin). Toevoeging van dergelijke arrangementen verstevigt de maatschappelijke functie, is een passende toevoeging aan het concept en leidt tot een lichte verbetering van de exploitatieresultaten.

3.7 Conclusies

3. De ontwikkelingen op het gebied van bevolkingsaantallen, bevolkingssamenstelling, sport en recreatie zijn niet gunstig voor De Polfermolen in zijn huidige opzet. Bij ongewijzigd beleid mag worden verwacht dat het gebruik van alle onderdelen van De Polfermolen zal afnemen en het exploitatietekort zal toenemen.
4. In wezen zijn er slechts twee realistische hoofdscenario's voor het substantieel terugdringen van de exploitatiebijdrage van de gemeente Valkenburg, te weten:
 - a. 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.

- b. Een functiewijziging voor die onderdelen van de accommodatie die een te beperkte maatschappelijke functie vervullen, te weten de zalen, de fitness en de horeca.
5. Voor de huidige gebruikers van De Polfermolen (althans de gebruikers waar de gemeente een verantwoordelijkheid voor heeft) bestaan of komen er mogelijkheden voor alternatieve huisvesting binnen of buiten de gemeente:
- a. Voor de leden van het fitnesscentrum zijn voldoende alternatieven voorhanden binnen of buiten de gemeente.
 - b. Datzelfde geldt voor de drie sociaal-culturele verenigingen die gebruik maken van De Polfermolen.
 - c. Voor de gebruikers van het zwembad geldt dat recreatieve zwemmers, doelgroepenzwemmers en lezswemmers moeiteloos kunnen worden ondergebracht bij zwembaden in de omgeving. Voor de verenigingen ligt dat complexer. Er is capaciteit in andere baden te creëren, maar (waarschijnlijk) niet op dezelfde tijdstippen en tegen dezelfde voorwaarden.
 - d. Voor de gebruikers van de sporthal geldt dat alternatieven in de gemeente (nog) niet voorhanden zijn. Pas na het vertrek van Stella Maris en een verdere daling van het verenigingsgebruik is het mogelijk om te komen tot één sporthal in de gemeente Valkenburg.
 - e. De conclusies 3 a. t/m d. leiden tot de conclusie dat het beëindigen van de totale exploitatie van De Polfermolen tussen nu en circa zeven jaar een realistische optie is.
6. Een functiewijziging van delen van De Polfermolen is niet eenvoudig, maar ook niet onhaalbaar. De betreffende accommodatie-onderdelen verkeren in een goede technische staat, zijn aanpasbaar en uitstraling, ligging, ontsluiting en parkeermogelijkheden zijn duidelijke pluspunten van De Polfermolen. Realistische mogelijkheden voor functiewijzigingen zijn (in volgorde van realiteitsgehalte):
- a. Sport-/zorg: In deze benadering wordt vrijkomende ruimte ter beschikking gesteld aan zorgaanbieders (een gezondheidscentrum) en richt De Polfermolen zich – meer dan in de huidige situatie – op de groep ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.
 - b. Recreatie: In deze benadering wordt de vrijkomende ruimte ter beschikking gesteld aan aanbieders van dagrecreatieve voorzieningen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat de omvang van de ruimten in De Polfermolen eigenlijk te beperkt is om zeker te zijn van succes van deze richting.

4 Scenario's

4.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken zijn de huidige situatie van De Polfermolen en relevante ontwikkelingen beschreven. In dit hoofdstuk wordt die informatie vertaald naar een aantal scenario's voor de toekomst van de accommodatie. Dit hoofdstuk start met een aantal uitgangspunten voor de scenario's. Vervolgens wordt elk van de scenario's beschreven en worden de financiële, juridische en bouwkundige consequenties weergegeven.

Elk van de scenario's is op hoofdlijnen beschreven. Aan het einde van het hoofdstuk worden de scenario's vergeleekend beoordeeld en zijn twee scenario's als meest kansrijk benoemd. Die kansrijke scenario's (of voorkeursscenario's) worden in het hoofdstuk daarna verder uitgewerkt.

4.2 Uitgangspunten en overwegingen

De resterende exploitatieduur

Een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige scenario's is de resterende exploitatieduur van vooral sporthal en zwembad. Het lijkt mogelijk om delen van De Polfermolen – binnen relatief korte termijn – een andere functie te laten vervullen. Afhankelijk van het type functie zullen de betreffende exploitanten garanties vragen over de resterende exploitatieduur van De Polfermolen (sporthal en zwembad). Die garanties zullen minimaal betrekking hebben op tien jaar, maar voor sommige functies op een (aanmerkelijk) langere termijn.

Afhankelijk van de bereidheid van de gemeente Valkenburg om dergelijke garanties te verstrekken, is gedeeltelijk herbestemming van De Polfermolen al dan niet haalbaar.

Fitness op een andere leest

De Polfermolen BV en de gemeente Valkenburg hebben in het recente verleden al eerder een principebesluit genomen over de toekomst van fitness in De Polfermolen. Strekking van het besluit was destijds; stoppen of uitbesteden.

Dit onderzoek heeft de juistheid van het toenmalige besluit bevestigd. De fitness in De Polfermolen is in zijn huidige opzet verliesgevend. Dit pleit voor hetzij het geheel beëindigen van deze activiteit (en de ruimte een andere functie te geven), hetzij het verhuren van de ruimte aan een fitness-exploitant.

Heroriëntatie op de zalen

De exploitatie van de zalen in De Polfermolen heeft een beperkte maatschappelijke functie en is verliesgevend. Bovendien is er alternatieve huisvesting voor de betreffende verenigingen in Valkenburg. Dit gegeven biedt de mogelijkheid om de zaalcapaciteit voor een andere functie te bestemmen. In enkele van de scenario's wordt invulling gegeven aan een andere functie.

Functie sporthal vooralsnog onomstreden

Zolang het Stella Maris College een vestiging heeft in Valkenburg is sprake van een goede bezetting van de sporthal. Bij een vertrek van Stella Maris verandert de situatie. In dat geval beschikt de gemeente Valkenburg over twee sporthallen die elk onvoldoende zijn bezet. Het sluiten van één van de sporthallen is in dat geval een realistische optie.

Functie zwembad

De functie van het zwembad is niet onomstreden. Het is verdedigbaar om het zwembad nog in lengte van jaren te blijven exploiteren (zij het wellicht met een iets andere opzet). Stoppen van de exploitatie tussen nu en uiterlijk tien jaar is ook een goed verdedigbare optie. In de scenario's worden verschillende varianten voor de toekomst van het zwembad gepresenteerd.

Nieuwe functies

In een aantal scenario's voor de toekomst van De Polfermolen worden nieuwe functies aan De Polfermolen toegevoegd ter vervanging van bestaande functies. Bij de selectie van nieuwe functies is – gegeven de opdrachtstelling – vooral gekeken naar:

- De omvang van de vraag/behoefte.
- De passendheid van de functie bij gebouw en locatie.
- De bijdrage aan de verbetering van het exploitatieresultaat/verlaging van de gemeentelijke bijdrage.

Gegeven deze uitgangspunten is een groot aantal suggesties, die vooral door verenigingen zijn gedaan tijdens de gesprekken die met hen zijn gevoerd, niet in de scenario's teruggekomen. De suggesties van de verenigingen zouden weliswaar kunnen leiden tot een betere bezetting van de accommodatie door verenigingen, maar niet tot wezenlijke verbeteringen van de exploitatie. De verenigingen hebben vooral gepleit voor een exploitatievorm die meer gericht is op het stimuleren van verenigingsactiviteiten. Concreet hadden de suggesties betrekking op het verlagen van de tarieven, een andere opzet van de horeca-exploitatie (waarbij de verenigingen zelf ook kunnen meeprofiteren) en de verenigingen meer ruimte geven voor het ontplooiën van initiatieven op aantrekkelijke tijden.

Deze suggesties zijn – vanuit het perspectief van de verenigingen – meer dan begrijpelijk en kunnen bijdragen aan de vitaliteit van de verenigingen. De suggesties zullen echter niet leiden tot een substantiële verbetering van het exploitatieresultaat van De Polfermolen en waarschijnlijk tot een verslechtering van dat resultaat.

4.3 Scenario 0, Afgeslankt doorgaan

De kern van het scenario

Dit scenario is in wezen het scenario waartegen alle andere scenario's moeten worden afgewogen. Scenario 0, afgeslankt doorgaan, laat zien hoe de exploitatieresultaten zich zullen ontwikkelen indien De Polfermolen min of meer doorgaat op de huidige weg. In dit scenario blijft De Polfermolen dezelfde functie vervullen voor de Valkenburgse gemeenschap als in de huidige situatie. Wel zal een aantal voor de hand liggende veranderingen in de exploitatieopzet worden doorgevoerd (veranderingen die het huidige management al op de rol heeft staan). Het betreft:

- Het uitbesteden van de exploitatie van de fitnessvoorziening aan een daarin gespecialiseerde exploitant per 1 januari 2017.
- Het uitbesteden van delen van de taken met betrekking tot de exploitatie van de zalen aan de horeca-exploitant.
- Het doorvoeren van een aantal efficiency-maatregelen.
- Het bieden van zwemwater aan inwoners van de gemeente Meerssen, via een kortingsafpraak met deze gemeente.

De maatschappelijke functie

De functie van de accommodatie De Polfermolen verandert in dit scenario nauwelijks, zij het dat voor de meeste typen gebruik een daling van het aantal gebruikers/bezoekers mag worden verwacht. Gegeven de landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen mag worden uitgegaan van de volgende veranderingen:

- Zwembezoek: een daling van alle typen zwembezoeken (recreatief jaarlijks 3% daling, zwemlessen jaarlijks 2,5% daling, verenigingen jaarlijks 1,5% daling, doelgroepen gelijkblijvend).
- Sporthalbezoek: In eerste instantie een stijging van het gebruik door het onderwijs als gevolg van het nieuwe seizoen met de combinatieschool, daarna jaarlijks een daling van 1,5% en een halvering op het moment dat Stella Maris verdwijnt. Voor het verenigingsbezoek wordt uitgegaan van een daling van 1,5% per jaar.
- Het gebruik van de zalen door verenigingen en andere gebruikers daalt met circa 1,5% per jaar.

- De daling van het recreatieve bezoek wordt deels gecompenseerd met een jaarlijkse toename van het aantal zwemmers uit Meerssen tot een maximum van 4.000 bezoeken.

Exploitatieresultaten

Voor scenario 0 is een begroting opgesteld van inkomsten en kosten. Die begroting is op hoofdlijnen weergegeven in de volgende tabel. Uit de tabel blijkt dat het 0-scenario – vanaf het moment waarop de fitnessvoorziening wordt uitbesteed – tot een verbetering van het exploitatieresultaat leidt van circa € 100.000,--. Uit de tabel blijkt ook dat – nadat de fitnessvoorziening is uitbesteed – het exploitatietekort jaarlijks verslechtert. De dalende inkomsten zijn daar de oorzaak van (het aantal bezoekers blijft immers dalen). Bij de tabel moet worden opgemerkt dat het vertrek van Stella Maris niet in de cijfers is opgenomen. Indien het Stella Maris vertrekt (op dit moment gaat de school uit van medio 2018) verslechtert het exploitatieresultaat met circa € 30.000 tot € 40.000.

Tabel 2: Exploitatiebegroting Scenario 0, Afgeslankt doorgaan (x € 1.000).

Scenario 0	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet					
Fitness	€ 239	€ 232	€ 50	€ 50	€ 50
Zwembad	€ 410	€ 404	€ 403	€ 398	€ 393
Sporthal	€ 95	€ 96	€ 99	€ 98	€ 97
Zalen	€ 55	€ 54	€ 59	€ 58	€ 58
Totaal	€ 798	€ 787	€ 611	€ 604	€ 598
Kosten	€ 1.318	€ 1.318	€ 1.025	€ 1.025	€ 1.025
Resultaat	€ -520	€ -532	€ -413	€ -420	€ -427
Groot onderhoud	€ 360	€ 360	€ 360	€ 360	€ 360
Kapitaallasten	€ 623	€ 623	€ 623	€ 623	€ 623
Kosten gemeente	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.403	€ -1.410

Veranderconsequenties

Scenario 0 heeft nauwelijks verstrekkende consequenties. De aard en de omvang van de accommodatie zullen niet veranderen. De enige wezenlijke verandering betreft het uitbesteden van de exploitatie van de fitnessvoorziening. Dat heeft personele consequenties, maar die gevolgen hebben vooral betrekking op oproepkrachten. Bovendien kan ruim van tevoren rekening worden gehouden met de uitbesteding.

De maatschappelijke consequenties van scenario 0 zijn verwaarloosbaar. Alle verenigingen en andere gebruikers kunnen – ook in de toekomst – gebruik blijven maken van De Polfermolen. Vanuit de gebruikers zal deze variant dan ook kunnen rekenen op veel draagvlak.

Randvoorwaarden

Een belangrijke randvoorwaarde voor scenario 0 is dat De Polfermolen nog minimaal tien jaar in de huidige vorm gehandhaafd blijft. Alleen bij een overeenkomst van tien jaar of langer zal een fitnessexploitant bereid zijn om de fitnessvoorziening te huren en te investeren in deze voorziening.

4.4 Scenario 1, Gefaseerd afbouwen

De kern van het scenario

Het is hoogstwaarschijnlijk mogelijk om De Polfermolen tussen nu en uiterlijk 10 jaar te sluiten en de bestaande exploitatie te beëindigen. Uitsluitend voor de binnensport geldt rond die tijd nog de overweging om het gebruik te concentreren in De Bosdries (die op dat moment het einde van de technische levensduur heeft bereikt), of in De Polfermolen, of in een nieuwe hal. Voor alle andere functies en gebruikers geldt dat vervangende huisvesting binnen bereik ligt.

In scenario 1 wordt ingezet op het gefaseerd beëindigen van de exploitatie binnen nu en uiterlijk 10 jaar, maar waarschijnlijk eerder (begin 2022). Daarbij wordt gestart met het stopzetten van de fitnessexploitatie, gevolgd door de zalen. Als laatste wordt de exploitatie van het zwembad en de sporthal beëindigd. Accommodatie-onderdelen die hun functie verliezen, krijgen geen nieuwe tijdelijke functie en/of worden niet uitbesteed aan een derde. Immers functiewijziging, verhuur of uitbesteding zal er direct toe leiden dat de accommodatie nog minstens 10 jaar open moet blijven, maar waarschijnlijk langer.

De maatschappelijke functie

In scenario 1 wordt de maatschappelijke functie van De Polfermolen stapje voor stapje verminderd/uitgekleed. De volgende fasering wordt voorgesteld:

- Uiterlijk begin 2017 wordt de exploitatie van het fitnesscentrum stopgezet. Leden van de fitnessvoorziening hebben in dat geval ruim voldoende de tijd om een alternatief te vinden. Ook voor de afbouw van de personele capaciteit van De Polfermolen BV is in die situatie ruim voldoende tijd. Er kan zelfs worden overwogen om klanten en personeel over te dragen aan de zich ontwikkelende fitnessvoorziening op het Leeuwerterrein.
- Uiterlijk begin 2018 wordt de exploitatie van de theaterzaal en vergaderzalen gestaakt (althans door De Polfermolen B.V.). Het is denkbaar dat de horeca-exploitant die exploitatie volledig zal overnemen, zij het binnen bestaande overeenkomsten, zonder de sluiting op termijn te door kruizen.
- Na het verdwijnen van het Stella Maris College en de te verwachten verdere afname van het gebruik door verenigingen, kan de exploitatie van de sporthal worden beëindigd. Verwacht mag worden dat deze situatie zich voordoet in de periode tussen vijf en tien jaar van nu. Op dat moment staat de gemeente Valkenburg voor de keuze om:
 - Het gebruik over te hevelen naar De Bosdries. Dit is een mogelijkheid, zij het dat deze sporthal het einde van de technische levensduur dan nadert.
 - Een nieuwe sporthal te realiseren voor Valkenburg.
- Voorgesteld wordt ook om de exploitatie van het zwembad gelijktijdig met die van de sporthal te beëindigen. Sluiting van het zwembad kan overigens ook eerder (bijvoorbeeld gelijktijdig met de sluiting van de zalen).

Tijdens de afbouw van de maatschappelijke functie moet rekening worden gehouden met een daling van het gebruik/de bezoekaantallen die groter is dan in scenario 0. Doordat gefaseerd delen van De Polfermolen hun functie verliezen, wordt de aantrekkingskracht van de accommodatie er niet beter op. Ook de mogelijkheden voor de horeca-exploitatie dalen elk jaar.

Exploitatieresultaten

Ook voor scenario 1, gefaseerde afbouw, zijn de financiële effecten in kaart gebracht. Samengevat kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Exploitatieresultaten

- Tot het moment van gehele sluiting van De Polfermolen verbeteren de exploitatieresultaten. Telkens als een accommodatie-onderdeel aan de exploitatie wordt onttrokken neemt het exploitatietekort af.

- Na het stopzetten van de exploitatie van fitness en de zalen verbetert het exploitatieresultaat met circa € 65.000,--.
- Als ook de exploitatie van het zwembad wordt beëindigd, dan verbetert het exploitatieresultaat met € 220.000,-- extra.
- Nadat de Polfermolen geheel is gesloten, is vanzelfsprekend geen sprake meer van een exploitatietekort. In die situatie vermindert het exploitatietekort van € 520.000,-- naar € 0,--

Effecten voor de eigenaarslasten

De gemeente Valkenburg is verantwoordelijk voor het groot onderhoud van De Polfermolen. In scenario 1 kan anders worden gekeken naar de uitvoering van dit onderhoud. Immers, als de exploitatie in bijvoorbeeld het jaar 2022 wordt beëindigd, is het te verdedigen om vanaf nu anders te kijken naar grote vervangingen. Er staan op korte termijn en in het jaar 2021 veel van dergelijke vervangingen gepland en die kunnen grotendeels achterwege worden gelaten. Het niet vervangen zal overigens wel leiden tot op onderdelen hogere kosten voor correctief onderhoud, maar die hogere kosten zijn fors lager dan de besparingen door het achterwege laten van de vervangingen.

Samen met de verantwoordelijken voor het grote onderhoud aan De Polfermolen is met deze bril gekeken naar het MeerjarenOnderhoudsplan (MOP) voor De Polfermolen. Per geplande vervanging is nagegaan of deze vervanging noodzakelijk is en is een schatting gemaakt van de extra kosten voor correctief onderhoud bij het weglaten van de vervanging. Deze exercitie heeft geleid tot fors lagere kosten voor groot onderhoud de komende jaren. De jaarlijkse toevoeging van de voorziening groot onderhoud kan daarmee worden verlaagd van € 360.000 per jaar naar € 255.000 per jaar. Als het zwembad eerder wordt gesloten (stel, tegelijkertijd met het stopzetten van de zaalexplotatie) dalen de kosten voor het grote onderhoud naar circa € 181.000,-- per jaar.

In de volgende tabel zijn de instandhoudingskosten voor de gemeente Valkenburg in scenario 1 weergegeven en vergeleken met scenario 0 (afgeslankt doorgaan). Voor elk van de scenario's wordt de bijdrage van de gemeente (exploitatiebijdrage, kosten groot onderhoud en kapitaallasten) weergegeven. Voor scenario 1 zijn twee sub scenario's weergegeven, te weten:

- 1a Gefaseerd afbouwen: Dit scenario geeft de effecten van het beëindigen van de exploitatie van zalen en fitness.
- 1b Versneld afbouwen: In dit scenario wordt ook de exploitatie van het zwembad eind 2017 beëindigd.

Tabel 3: Financiële effecten Scenario 1, afbouwen.

Scenario's	2015	2016	2017	2018	2019
0 Afgeslankt doorgaan	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.403	€ -1.410
1a Gefaseerd afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.333	€ -1.352
1b Versneld afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.039	€ -1.046

Financiële effecten sluiting

In tabel 3 zijn alleen de effecten meegenomen van sluiting van fitness, zalen en zwembad, maar nog niet de effecten van de sluiting van de gehele Polfermolen.

De sluiting van de gehele Polfermolen heeft vanzelfsprekend grote financiële effecten. Grofweg zijn de gevolgen:

- Vanaf het moment van sluiten daalt het exploitatietekort naar € 0,--.
- Vanaf het moment van sluiten kan worden gestopt met het plegen van groot onderhoud. De dotatie daalt naar € 0,--.
- Op het moment van sluiten zal de resterende boekwaarde als last genomen moeten worden. Die boekwaarde bedraagt op dit moment € 6.300.000,--. Indien De Polfermolen begin 2022 zal sluiten, dan bedraagt de boekwaarde nog € 3.870.000,--.
- In deze rapportage wordt als aanname gehanteerd dat De Polfermolen op dat moment zal worden gesloopt. Die sloop zal circa € 520.000,-- aan kosten met zich meebrengen (ex btw).
- Op dat moment is het de vraag of de gebruikers van de sporthal De Polfermolen worden gehuisvest in De Bosdries of dat de gemeente opteert voor een andere sporthal. Nieuwbouw van een sporthal zal een investering met zich meebrengen van circa € 4 tot € 4,5 miljoen, ex btw.
- Gezien de lange termijn van beëindiging van de exploitatie kan vooraf goed worden ingespeeld op de personele bezetting. Naar verwachting kan de combinatie van natuurlijk verloop en tijdelijke krachten ertoe leiden dat zonder transitievergoedingen de exploitatie kan worden beëindigd. Neemt niet weg dat het verstandig is rekening te houden met frictiekosten bij de beëindiging. Die kosten worden geraamd op maximaal € 250.000,--.

Veranderconsequenties

Scenario 1 heeft verstrekken gevolgen. In wezen wordt gekozen voor een "sterfhuizenconstructie" waarbij De Polfermolen beetje bij beetje wordt ontmanteld. Verenigingen en andere gebruikers moeten elders worden gehuisvest (alhoewel dit mogelijk is zal het toch met de nodige weerstand gepaard gaan). De verenigingen die elders ondergebracht moeten worden zijn:

- Binnensport:
 - VC SEC
 - VC Les Amis
 - Hockey Sjinborn
 - Phoenix ZV
 - HV Iason
- Zalen:
 - Harmonie Falcobergia
 - Mannenkoor Geulklank
 - Koersbal
- Zwembad:
 - Zwemclub Valkenburg
 - Duikvereniging Aquaböck
 - Scuba van Nunen

Ook de personele bezetting moet worden afgebouwd. In totaal betreft het een werkgelegenheidsverslies van circa 21 fte's. Uiteindelijk wordt het gebouw gesloopt. De Polfermolen is op dat moment circa 24 jaar oud en heeft het einde van de technische levensduur dan nog niet bereikt (desinvestering).

Bij dit scenario moet worden opgemerkt dat - na sluiting van De Polfermolen - een keuze moet worden gevonden over de exploitatie van de Gemeentegrot en de sporthal (De Bosdries of vervangende nieuwbouw). Deze accommodaties worden immers ook door De Polfermolen B.V. geëxploiteerd. Die situatie kan worden voortgezet, maar op dat moment kan de gemeente ook voor een andere exploitatievorm kiezen.

4.5 Scenario 2a, Sport-/zorgcombinatie

De kern van het scenario

In scenario 2 wordt geprobeerd om De Polfermolen een nieuwe impuls te geven. Functies die maar beperkt maatschappelijke waarde hebben (fitness, zalen en horeca) worden beëindigd en vervangen door functies die wel een aantoonbare maatschappelijke waarde hebben en de exploitatie kunnen versterken. In scenario 2 wordt voorgesteld om delen van de accommodatie de functie te geven van:

- Gezondheidscentrum, waarbij meerdere 1^{ste}-lijnszorgaanbieders en enkele poliklinieken worden ondergebracht in De Polfermolen.
- Sport-/zorgarrangementen, waarbij – aanvullend aan de huidige functie – arrangementen op het gebied van bewegen, leefstijl, ontmoeten, werk en zorg worden aangeboden aan de groep ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking.

Deze extra functies zijn inhoudelijk goed passend bij sporthal, zwembad en fysiotherapie (functies die al aanwezig zijn). Op deze wijze ontstaat een logisch en herkenbaar cluster van voorzieningen op het gebied van sport, zorg en welzijn die elkaar aanvullen.

Maatschappelijke functie

In scenario 2a krijgt de maatschappelijke functie van De Polfermolen een nadrukkelijke impuls. Functies met een beperkte maatschappelijke betekenis (zalen, horeca en fitness) worden vervangen door functies op het gebied van de 1^{ste}-lijnszorg en een versterkte functie voor ouderen, chronisch zieken en mensen met een beperking. Voor deze laatste doelgroep worden ook vormen van arbeidsmatige dagbesteding geïntroduceerd.

De bestaande functies die voldoende maatschappelijke betekenis hebben (sporthal en zwembad) worden gecontinueerd. Daarbij moeten de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Ook in dit scenario zal het gebruik van de sporthal de komende jaren afnemen (door vertrek Stella Maris, door afnemend aantal leerlingen van de scholen voor het primair onderwijs en door het dalende ledenaantal van de binnensportverenigingen). Deze afname is echter geen reden om de functie van de sporthal op termijn te beëindigen. In Variant 2a wordt op termijn De Bosdries gesloten en het gebruik van De Bosdries overgeheveld naar De Polfermolen.
- Het aantal bezoeken aan het zwembad zal minder snel dalen dan in de tot dusver beschreven scenario's. De versterkte functie voor vooral ouderen zal het bezoek vanuit die doelgroep doen stijgen. In scenario 2 zal op termijn overigens ook het recreatieve deel van het zwembad worden gesloten.

In scenario 2 wordt ook een samenwerking nagestreefd tussen 1^{ste}-lijnszorg, sportverenigingen en fysiotherapie. Dit om de gezamenlijke meerwaarde voor de inwoners van Valkenburg te versterken. Deze samenwerking wordt begeleid door een programma coördinator die aan de personele bezetting wordt toegevoegd.

Gevolgen voor de accommodatie

Scenario 2 heeft verregaande gevolgen voor het gebouw zelf. Het gezondheidscentrum heeft een ruimtebehoefte van ruim 3.000 m² BVO. Dat is niet zonder meer inpasbaar. Bovendien zal het gezondheidscentrum zich op enigerlei wijze moeten kunnen profileren als een herkenbare eenheid binnen De Polfermolen. De volgende ingrepen zullen in ieder geval moeten plaatsvinden:

- De theaterzaal wordt heringericht. In de zaal wordt een entresol gerealiseerd en de gevel achter de huidige tribune wordt geopend in verband met daglichttoetreding.
- De huidige horeca (AGR-experience) wordt heringericht voor het gezondheidscentrum en de gevel wordt veranderd. Om de benodigde vierkante meter te realiseren wordt ook een deel nieuw aangebouwd.
- De vergaderzalen in de kelderverdieping worden heringericht.
- De volledige fitnessvoorziening (1^e en 2^e verdieping) wordt heringericht voor de functies van het gezondheidscentrum. Daarbij geldt dat een kleine, gespecialiseerde fitnessvoorziening onderdeel zal uitmaken van de herinrichting.

Het betreft een ingrijpende renovatie die een combinatie vormt van herinrichting van bestaande vierkante meters en een deel nieuwbouw. Inclusief alle bijkomende kosten zal de herinrichting circa € 1.500,-- per m² met zich meebrengen.

Bij deze herinrichting moet worden opgemerkt dat De Polfermolen inmiddels vijftien jaar oud is. De accommodatie verkeert nog in goede staat, maar zal in deze variant nog minstens 20 tot 25 jaar dienst moeten blijven doen. Immers, de herinrichting van het gezondheidscentrum heeft een afschrijvingstermijn van minimaal twintig jaar en zal dus minimaal (maar bij voorkeur langer) twintig jaar als zodanig dienst moeten doen. Sporthal en zwembad zullen – gedurende die periode – eenzelfde technische en functionele kwaliteit moeten houden als het gezondheidscentrum.

Voor de realisatie van de accommodatie is ook nog een alternatief op hoofdlijnen uitgewerkt (vervangende nieuwbouw) waarover later meer.

Beheer- en exploitatieopzet

In de huidige situatie is de gemeente Valkenburg eigenaar van De Polfermolen en verhuurt de gehele accommodatie aan De Polfermolen B.V., die het complex exploiteert. De horeca is vervolgens uitbesteed aan een exploitant.

In scenario 2a zijn er goede argumenten om deze opzet te wijzigen, te weten:

- **Investerings en eigendom**
 - Het herinrichten van ruimten van De Polfermolen om deze geschikt te maken als gezondheidscentrum zal leiden tot een investering van ruim € 5 miljoen. Het ligt niet voor de hand dat de gemeente Valkenburg deze investering zal plegen. Investeren in 1^{ste}-lijnszorgvoorzieningen is geen gemeentelijke taak.
 - De investeringen in de 1^{ste}-lijnszorgvoorziening zullen moeten worden opgebracht door de initiatiefnemers/participanten van het gezondheidscentrum. Een investering van een dergelijke omvang is een goed argument om opnieuw naar de eigendomssituatie te gaan kijken.
 - Overdracht van eigendom van de gemeente Valkenburg naar derden zal worden belast met overdrachtsbelasting.
- **Beheer en exploitatie**
 - Het gezondheidscentrum zal een rechtspersoonlijkheid krijgen. Het ligt niet voor de hand dat deze rechtspersoonlijkheid in staat/bereid zal zijn om het beheer en exploitatie van sporthal en zwembad over te nemen van De Polfermolen B.V. Het ontbreekt eenvoudigweg aan kennis en kunde en deze rechtspersoonlijkheid zal niet het risico van deze exploitaties – en vooral die van het zwembad - op zich willen nemen.
 - De Polfermolen B.V. zal omgekeerd (om dezelfde redenen) niet de exploitant worden van het gezondheidscentrum.

Gegeven het bovenstaande zijn er twee realistische varianten, te weten:

- Het eigendom en het beheer van De Polfermolen worden gesplitst. Het eigendom van het deel gezondheidscentrum komt bij de betreffende partij, zwembad en sporthal blijven in eigendom bij de gemeente Valkenburg. De Polfermolen BV blijft het zwembad en de sporthal beheren en exploiteren.
- Het eigendom komt volledig bij de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum. Deze partij sluit een overeenkomst af met de gemeente Valkenburg voor beheer en exploitatie van sporthal en zwembad met langlopende garanties vanuit de gemeente (twintig jaar).

Exploitatieresultaten

Ook voor Scenario 2a is een exploitatiebegroting opgesteld, alsmede een begroting van de financiële gevolgen voor de gemeente Valkenburg. Voor de vergelijkbaarheid met de andere scenario's is in deze begroting uitgegaan van eigendom van de gehele accommodatie bij de gemeente Valkenburg, investeringen voor de herinrichting van het gezondheidscentrum door de initiatiefnemers daarvan en beheer en exploitatie door de

Polfermolen B.V. Ook is uitgegaan van invoering van de nieuwe situatie in 2018. Dat is wellicht optimistisch. Neemt niet weg dat onderstaande tabel een goed beeld geeft van de financiële gevolgen van scenario 2a, ongeacht het exacte jaartal van invoering.

Tabel 4: Financiële effecten Scenario 2a, Sport-/zorgcombinatie.

Scenario's	2015	2016	2017	2018	2019
0 Afgeslankt doorgaan	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.403	€ -1.410
1a Gefaseerd afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.333	€ -1.352
1b Versneld afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.039	€ -1.046
2a Sport/zorg	€ -1.503	€ -1.536	€ -1.171	€ -1.179	€ -1.186

Veranderconsequenties

Het spreekt voor zich dat scenario 2a forse veranderingen met zich mee zal brengen. Horeca, zalen en fitness verliezen hun functie, waarbij geldt dat de drie sociaal-culturele verenigingen – die gebruik maken van de zalen – elders gehuisvest moeten worden. Ook voor de personele organisatie geldt dat sprake zal zijn van een forse inkrimping, die overigens goed is op te vangen. Verder heeft het scenario forse bouwkundige gevolgen.

Randvoorwaarden

Alhoewel dit scenario als gunstig uit de bus komt, is het van belang om volgende punten te benoemen:

- De ontwikkeling van een gezondheidscentrum is een relatief langdurig proces (drie tot vier jaar), waarbij een relatief grote groep zelfstandige zorgaanbieders (bijvoorbeeld huisartsen) op één lijn moeten komen voor wat betreft het inhoudelijke concept, investeringen, eigendom, samenwerkingsvorm en de beëindiging van bestaande praktijken. Dat proces kan succesvol zijn, maar is verregaand afhankelijk van de wil van de betreffende zorgaanbieders.
- De initiatiefnemers van het gezondheidscentrum zullen naar alle waarschijnlijkheid medewerking vragen van de gemeente Valkenburg voor de herbestemming van de bestaande praktijken van de zorgaanbieders.
- De gemeente Valkenburg zal bereid moeten zijn om sporthal en zwembad nog minimaal twintig jaar lang te exploiteren en op niveau te houden.

Variatie op het thema

In Scenario 2a is er tot dusver van uitgegaan dat een gezondheidscentrum wordt gerealiseerd in De Polfermolen. Het is ook mogelijk om – op de locatie – een nieuw gezondheidscentrum te realiseren in combinatie met een nieuwe sporthal of met een nieuwe sporthal en een klein doelgroepenbad (wateroppervlak circa 120 m², geschikt voor ouderen, chronisch zieken, mensen met een beperking, zwemlessen). In dat geval zouden de initiatiefnemers de accommodatie volledig kunnen realiseren en het eigendom verkrijgen. De gemeente zou in die situatie een jaarlijkse bijdrage kunnen verstrekken voor hetzij sporthal, hetzij sporthal en doelgroepenbad. Die jaarlijkse bijdrage bestaat uit de kapitaallasten (sloopkosten Polfermolen en stichtingskosten sporthal/doelgroepenbad), een bijdrage voor het groot onderhoud en uit een exploitatiebijdrage op basis waarvan de beherende instelling van het gezondheidscentrum in staat zal zijn om sporthal en doelgroepenbad te exploiteren.

De jaarlijkse bijdrage is respectievelijk € 375.000 voor alleen de sporthal of € 575.000 voor sporthal en doelgroepenbad. In dat geval dient de gemeente alleen nog een oplossing te vinden voor de resterende boekwaarde van De Polfermolen.

4.6 Scenario 2b, Sport-/recreatiecombinatie

De kern van het scenario

Scenario 2b kent dezelfde hoofdgedachte als scenario 2a (functiewijziging van onderdelen van De Polfermolen met onvoldoende maatschappelijke betekenis), maar zoekt die

functiewijziging in een andere sector. Waar scenario 2a uitgaat van de sector sport & zorg, wordt in scenario 2b ingezet op vormen van dagrecreatie. Andere kenmerkende verschillen ten opzichte van scenario 2a zijn:

- Ook sport & recreatie vullen elkaar logisch aan, waarbij geldt dat de maatschappelijke functie van invulling door dagrecreatie beperkt is.
- De 1^{ste} lijnszorg is – gegeven de vergrijzing en de ontwikkelingen in de zorgsector – een groeiende sector. Bovendien is de realisatie van een gezondheidscentrum een belangrijke randvoorwaarde voor continuïteit van deze zorg in Valkenburg. Kortom, er is sprake van een aantoonbare behoefte. Voor de recreatieve invulling van De Polfermolen is die behoefte minder aantoonbaar. De Polfermolen is naar alle waarschijnlijkheid te klein om als voor de hand liggende accommodatie te dienen voor een recreatieve invulling.
- Er is op dit moment geen concrete dagrecreatieve invulling van De Polfermolen voorhanden. Voor alle functies die ondergebracht zouden kunnen worden geldt dat de bouwkundige kenmerken van De Polfermolen (beschikbare oppervlakten, hoogte) niet passend zijn. Dit houdt niet in dat een dagrecreatieve invulling per definitie onmogelijk is. De enkele omstandigheid dat ruimten te huur worden aangeboden voor een dergelijke invulling leidt niet zelden tot verrassende particuliere initiatieven.

Maatschappelijke functie

In scenario 2b wordt de maatschappelijke functie van De Polfermolen gedeeltelijk afgebouwd. De recreatieve functie zal zich vooral richten op het opnieuw invullen van de horeca, in combinatie met een andere invulling van de zalen. Een herinrichting van de fitness ligt (althans in financiële zin) niet voor de hand. Fitness past uitstekend binnen een recreatief profiel en de bestaande fitnessvoorziening kan worden verhuurd, zoals ook het geval is in scenario 0.

Sporthal en zwembad blijven gehandhaafd, minimaal voor een periode van tien jaar, maar wellicht ook langer. Voor beide voorzieningen geldt dat het bezoek de komende jaren zal afnemen (met dezelfde argumenten als bij scenario 0) en dat op de langere termijn heroverweging van deze functies mogelijk is.

Gevolgen voor de accommodatie

Scenario 2b heeft minder verregaande gevolgen voor het gebouw zelf als scenario 2a. Realisatie van extra vierkante meters is niet nodig (en waarschijnlijk financieel ook niet haalbaar) en herinrichting van de fitnessvoorziening is overbodig (wordt verhuurd aan een exploitant). De bouwkundige en architectonische uitdagingen waarmee scenario 2a gepaard gingen, blijven in scenario 2b achterwege, alsmede omvangrijke investeringen.

Beheer- en exploitatieopzet

Ook op het gebied van beheer en exploitatie zijn geen ingrijpende wijzigingen nodig. De belangrijkste wijziging is dat De Polfermolen B.V. er een onderhuurder bij krijgt. Zo gezien vertoont Scenario 2b ook kenmerken van Scenario 0, Afgeslankt doorgaan, waarbij het verschil is dat de zalenexploitatie wordt beëindigd en wordt vervangen met een dagrecreatieve invulling.

Exploitatieresultaten

Ook voor Scenario 2b is een exploitatiebegroting opgesteld en zijn de kosten voor de gemeente Valkenburg inzichtelijk gemaakt (zie tabel 5 hieronder):

Tabel 5: Exploitatiebegroting Scenario 2b, Sport-/recreatiecombinatie.

Scenario's	2015	2016	2017	2018	2019
0 Afgeslankt doorgaan	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.403	€ -1.410
1a Gefaseerd afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.333	€ -1.352
1b Versneld afbouwen	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.039	€ -1.046
2a Sport/zorg	€ -1.503	€ -1.536	€ -1.171	€ -1.179	€ -1.186
2b Sport/recreatie	€ -1.503	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.328	€ -1.334

Uit de tabel blijkt dat – invoering van dit scenario – op termijn leidt tot een verbetering van het exploitatieresultaat van De Polfermolen en de kosten voor de gemeente Valkenburg. Dit scenario is daarmee financieel gunstiger dan de scenario's 0 en 1a, maar minder gunstig dan scenario's 1b en 2a.

Veranderconsequenties

Scenario 2b brengt relatief beperkte veranderingen met zich mee. De zalen verliezen hun functie, waarbij geldt dat de drie sociaal-culturele verenigingen – die gebruik maken van de zalen – elders gehuisvest moeten worden. De personele consequenties zijn beperkt en ook de gevolgen voor het gebouw zelf zijn relatief beperkt.

4.7 Vergelijkende beoordeling

De verschillende scenario's zijn aan een vergelijkende beoordeling onderworpen. De resultaten van die beoordeling zijn in de volgende tabel samengevat weergegeven:

Tabel 6: Vergelijkende beoordeling scenario's.

	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b
	Afgeslankt doorgaan	Gefaseerd afbouwen	Sport- / zorg-combinatie	Sport- / recreatie-combinatie
Functie				
Maatschappelijke functie	+	-	++	+/-
Toekomstbestendigheid	-	n.v.t.	+	+/-
Werkgelegenheid	++	--	+	+
Accommodatie				
Functionaliteit	+	+	+	+/-
Aanpasbaarheid	n.v.t.	n.v.t.	+	+/-
Exploitatie				
Exploitatieresultaten	-	+/- ++	+	+
Toekomstbestendigheid	-	n.v.t.	+	+/-
Realiseerbaarheid				
Risico's	++	++	+/-	-
Afhankelijkheid van derden	+	++	-	+/-
Draagvlak				
Draagvlak bij belanghebbenden	++	--	+	+/-
Maatschappelijke gevolgen	++	-	+	+/-
Totaal	+/-	+/- +	+	+/-

* = +/- tot aan sluiting, ++ vanaf sluiting.

** = +/- tot aan sluiting, + vanaf sluiting

Dit project richt zich vooral op het aandragen van realistische mogelijkheden voor een substantiële verlaging van de instandhoudingsbijdrage van de gemeente Valkenburg aan De Polfermolen. Als met deze bril wordt gekeken naar de verschillende scenario's, dan moeten de volgende conclusies worden getrokken:

- Scenario 0, afgeslankt doorgaan, levert in eerste instantie een relatief beperkte verbetering op van het resultaat minder dan € 100.000 (in het jaar 2019) met daarna weer jaarlijks oplopende tekorten als gevolg van een daling van het gebruik. Voordeel

van dit scenario is dat het eenvoudig realiseerbaar is en niet of nauwelijks zal leiden tot vormen van weerstand.

- Scenario 1, gefaseerd afbouwen, leidt op de korte termijn niet tot een substantiële verbetering, maar vanaf de sluiting van het zwembad tot forse besparingen. Vanaf het moment van sluiting van de totale accommodatie is de besparing zeer groot (circa € 1,5 miljoen per jaar), waarbij geldt dat de gemeente op dat moment met eenmalige kosten wordt geconfronteerd (sloopkosten, resterende boekwaarde en frictiekosten).
- Scenario 2a, sport-/zorgcombinatie, heeft de potentie om tot substantiële besparingen te leiden. Het scenario kan rekenen op draagvlak, maar heeft één belangrijk nadeel, de afhankelijkheid van een grote groep derden. Bij nieuwbouw van een gezondheidscentrum in combinatie met een nieuwe sporthal zijn de besparingen nog hoger.
- Scenario 2b, sport-/recreatiecombinatie, kan tot forse besparingen leiden, maar er mogen vraagtekens worden gezet bij het realiteitsgehalte.

Alle punten afwegende is onze conclusie dat de meest realistische mogelijkheden voor substantiële besparingen worden geboden door de scenario's 1 (gefaseerd afbouwen) en 2a (sport-/zorgcombinatie). Tussen de beide scenario's is het de afweging tussen enerzijds een zekere besparing in combinatie met maatschappelijke weerstand (scenario 1) of een meer risicovol scenario, met een belangrijke maatschappelijke impuls en draagvlak (scenario 2a), maar lagere besparingen. Gegeven deze afweging zijn beide scenario's in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt.

5 De voorkeursscenario's uitgewerkt

5.1 Gefaseerde afbouw

Doel van dit scenario is om de exploitatie van De Polfermolen begin 2022 te beëindigen en de accommodatie te sluiten. De argumenten om te kiezen voor dat jaar zijn:

- Rond dat jaar staan relatief grote vervangingsinvesteringen gepland.
- Het is de verwachting dat de gemeente Valkenburg rond die tijd de binnensportverenigingen kan huisvesten in één sporthal.

Binnen dit scenario zijn twee sub scenario's uitgewerkt die verschillen in het tempo waarin de verschillende accommodatie-onderdelen worden gesloten, t.w.:

- Scenario 1a, gefaseerde afbouw: De sporthal en het zwembad blijvend geopend tot 2022, de exploitatie van de fitness wordt beëindigd in 2017 en de exploitatie van de zalen in 2018.
- Scenario 1b, versnelde afbouw: De sporthal blijft geopend tot 2022, de fitness stopt in 2017 en de exploitatie van de zalen en het zwembad worden beëindigd in 2018.

Hiernavolgend worden de belangrijkste gevolgen van de beide scenario's weergegeven:

Maatschappelijke functie

In het vorige hoofdstuk is het effect op de maatschappelijke functie van dit scenario al uitgebreid beschreven. Er is sprake van een sterfhuiskonstructie waarbij De Polfermolen beetje bij beetje haar maatschappelijke functie verliest. De huisvesting van alle maatschappelijke activiteiten zal in de komende 7 jaar stapsgewijs overgenomen moeten worden door andere accommodaties.

Personele gevolgen

Het scenario afbouwen heeft vanzelfsprekend forse personele gevolgen. In de volgende tabel is de personeelsformatie in aantallen Fte's weergegeven, naar scenario's. De tabel geeft zicht op de huidige personeelsformatie, op de benodigde formatie in scenario 1a tot aan de sluiting (dus de effecten van stoppen fitness en zalen), op scenario 1b tot sluiting (effecten stoppen fitness, zalen en zwembad) en de situatie na de sluiting. Er is onderscheid gemaakt naar verschillende typen medewerkers.

Tabel 7: Personele gevolgen in aantallen Fte's naar scenario.

	Huidig	1a	1b	Na sluiting
Management en staf	3,5	2,8	1,1	0,0
Zwembad	7,6	7,6	0,0	0,0
Facilitair	1,4	1,0	0,6	0,0
Receptie	2,1	1,6	0,8	0,0
Fitness	4,2	0,0	0,0	0,0
Combinatiefunctionarissen	2,0	2,0	0,0	0,0
Totaal	20,8	15,0	2,6	0,0

Uit de tabel blijkt dat in scenario 1a 6 full-time arbeidsplaatsen verloren gaan tot aan het moment van sluiting. In scenario 1b gaan bijna 18 full-time arbeidsplaatsen verloren. Na de sluiting van De Polfermolen zijn in totaal bijna 21 full-time arbeidsplaatsen verdwenen.

Financiële gevolgen

Voor het scenario afbouwen zijn twee gedetailleerde begrotingen opgesteld. De begrotingen geven inzicht in:

- De exploitatieresultaten: de inkomsten en kosten van De Polfermolen B.V.

- De kosten voor de gemeente Valkenburg, bestaande uit het exploitatietekort van De Polfermolen B.V., de kosten voor groot onderhoud en de kapitaallasten.
- De éénmalige kosten die de sluiting van de accommodatie met zich mee zal brengen.

Exploitatieresultaten en kosten gemeente Valkenburg tot aan sluiting Polfermolen

In de volgende tabel zijn de exploitatieresultaten en de kosten voor de gemeente Valkenburg weergegeven, tot aan het moment van sluiten van De Polfermolen. De eerste tabel geeft de resultaten weer van scenario 1a (gefaseerd afbouwen), de tweede tabel de resultaten van scenario 1b (versneld afbouwen).

Tabel 8: Exploitatieresultaten en kosten gemeente Scenario's 1a en 1b (x € 1.000).

Scenario 1 a	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet					
Fitness	€ 239	€ 232	€ -	€ -	€ -
Zwembad	€ 410	€ 401	€ 396	€ 386	€ 372
Sporthal	€ 95	€ 96	€ 99	€ 98	€ 93
Zalen	€ 55	€ 54	€ 59	€ -	€ -
Totaal	€ 798	€ 783	€ 554	€ 484	€ 465
Kosten	€ 1.318	€ 1.318	€ 1.040	€ 939	€ 939
Resultaat	€ -520	€ -535	€ -486	€ -455	€ -474
Groot onderhoud	€ 360	€ 255	€ 255	€ 255	€ 255
Kapitaallasten	€ 623	€ 623	€ 623	€ 623	€ 623
Kosten gemeente	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.333	€ -1.352

Scenario 1 b	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet					
Fitness	€ 239	€ 232	€ -	€ -	€ -
Zwembad	€ 410	€ 401	€ 396	€ -	€ -
Sporthal	€ 95	€ 96	€ 99	€ 98	€ 90
Zalen	€ 55	€ 54	€ 59	€ -	€ -
Totaal	€ 798	€ 783	€ 554	€ 98	€ 90
Kosten	€ 1.318	€ 1.318	€ 1.040	€ 332	€ 332
Resultaat	€ -520	€ -535	€ -486	€ -233	€ -242
Groot onderhoud	€ 360	€ 255	€ 255	€ 182	€ 181
Kapitaallasten	€ 623	€ 623	€ 623	€ 623	€ 623
Kosten gemeente	€ -1.503	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.039	€ -1.046

Uit de tabellen blijkt dat in beide gevallen de omzet daalt, waarbij de omzetzaling in scenario 1b fors is. Dat is ook niet verwonderlijk omdat in 1b het zwembad begin 2018 de deuren sluit. Ook de exploitatiekosten nemen vanzelfsprekend af door minder personele

inzet, minder energiekosten, etc. Daardoor verbetert het exploitatieresultaat, waarbij de verbetering in scenario 1a relatief beperkt is en in 1b fors.

De kosten voor het grote onderhoud van de accommodatie dalen in beide scenario's. Omdat De Polfermolen in 2022 wordt gesloten, worden vervangingen niet langer uitgevoerd (tenzij noodzakelijk uit oogpunt van veiligheid of continuïteit). Dit heeft overigens effecten op de uitstraling van het pand, waardoor de aantrekkingskracht zal verminderen (rekening mee gehouden bij het bezoek en de inkomsten). De kapitaallasten blijven gelijk.

De jaarlijkse kosten voor de gemeente Valkenburg (tot aan de sluiting) dalen in scenario 1a met circa € 150.000,-- per jaar. In scenario 1b (inclusief de sluiting van het zwembad) dalen de kosten met circa € 450.000,--.

De financiële gevolgen van sluiting

Als De Polfermolen sluit in 2022 heeft dit ook financiële consequenties, t.w.:

- Het exploitatietekort daalt naar € 0,--.
- De kosten voor groot onderhoud en de kapitaallasten dalen naar € 0,--.
- De gemeente Valkenburg wordt geconfronteerd met eenmalige kosten voor de sloop van de accommodatie, de resterende boekwaarde en frictiekosten (transitievergoedingen medewerkers Polfermolen BV).

In de volgende tabel is de situatie in het jaar van sluiting weergegeven:

Tabel 9: Exploitatieresultaten en kosten gemeente bij sluiting Polfermolen.

Sluiting		2022
EXPLOITATIE POLFERMOLEN		
Omzet		
Fitness	€	-
Zwembad	€	-
Sporthal	€	-
Zalen	€	-
Totaal	€	-
Kosten		
	€	-
Resultaat	€	-
KOSTEN GEMEENTE		
Groot onderhoud	€	-
Kapitaallasten	€	-
Eenmalige kosten		
• Sloop	€	520.000
• Restant boekwaarde	€	3.870.000
• Frictiekosten	€	250.000
TOTAAL	€	4.640.000

Risico's

Het beëindigen van de exploitatie kan ook nog de volgende consequenties met zich meebrengen:

- Het afwikkelen van het contract met de horecaondernemer (de huidige ondernemer of een eventuele vervanger) indien het contract een langere looptijd kent dan tot 2022.
- In de Polfermolen is een fysiotherapie praktijk gevestigd. Ook voor de overeenkomst met deze praktijk geldt dat gewaakt moet worden voor afspraken met een langere looptijd dan tot 2022.

Verder geldt dat De Polfermolen BV ook De Bosdries en Gemeentegrot exploiteert. Die exploitaties zullen voortgezet moeten worden (of de exploitatie van een eventuele nieuwe sporthal).

Een nieuwe sporthal?

Op het moment dat De Polfermolen wordt gesloten, is het hoogstwaarschijnlijk dat in Valkenburg kan worden volstaan met één sporthal. Op dat moment kan worden gekozen voor het concentreren van het gebruik in De Bosdries. De Bosdries nadert op dat moment echter het einde van de technische levensduur. Het is daarmee ook verdedigbaar om in de gemeente Valkenburg een nieuwe centrale sporthal te realiseren. Op dit moment is het nog niet van belang om een keuze te maken voor een eventuele locatie. Wel is het van belang om nu al zicht te geven op de financiële consequenties van een nieuwe sporthal.

Investerings

De kosten voor de realisatie van een nieuwe sporthal zijn door ons geraamd. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De kosten zijn exclusief eventuele grondkosten.
- De kosten zijn exclusief BTW.
- Prijspeil 2016.
- Een doelmatig afwerkingsniveau.

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de te verwachten investeringen.

Tabel 10: Stichtingskosten nieuwe sporthal.

Kostensoort	Kosten	
Bouwkosten	€	3.140.000
Bijkomende kosten	€	170.000
Architect & adviseurs	€	480.000
Onvoorzien	€	380.000
Totaal	€	4.170.000

Instandhoudingskosten gemeente Valkenburg

De realisatie van een nieuwe sporthal brengt voor de gemeente Valkenburg structurele lasten met zich mee. Dat zijn:

- De kapitaallasten voortvloeiende uit de investeringen.
- De kosten voor groot onderhoud.
- Het exploitatietekort.

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de te verwachten structurele lasten.

Tabel 11: Structurele lasten nieuwe sporthal.

Kostensoort	Kosten	
Kapitaallasten	€	236.000
Onderhoud en zakelijke lasten	€	58.000
Exploitatiebijdrage	€	50.000
Totaal	€	344.000

5.2 Sport-/zorgcombinatie

In het vorige hoofdstuk is de essentie van dit scenario uitvoerig beschreven. In de kern gaat het scenario uit van het huisvesten van een gezondheidscentrum in die delen van De Polfermolen die een (te) geringe maatschappelijk functie vervullen. Dat zijn de horeca, de zalen en de fitness.

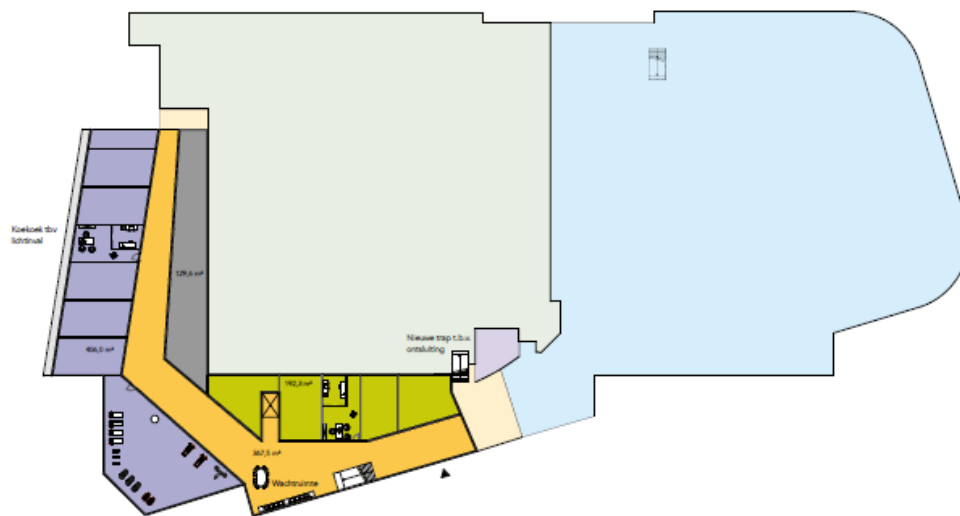
In deze paragraaf wordt nader ingegaan om de (on)mogelijkheden om dit scenario te realiseren en de consequenties. Ook wordt een variant beschreven waarbij het gezondheidscentrum nieuw wordt gerealiseerd, De Polfermolen wordt gesloten en gesloopt en een nieuwe sporthal (en eventueel een klein doelgroepenbad) wordt gerealiseerd aan/naast het gezondheidscentrum.

5.2.1 Gezondheidscentrum in De Polfermolen

De accommodatie

Het is mogelijk om een gezondheidscentrum te realiseren in De Polfermolen. Gegeven de benodigde vierkante meters dient een groot deel van De Polfermolen in dat geval te worden heringericht en is uitbreiding van de accommodatie nodig. In de volgende twee figuren is het schetsontwerp weergegeven van huisvesting van een gezondheidscentrum in De Polfermolen. Dit schetsontwerp is door de initiatiefnemers ontworpen.

Figuur 4: Schetsontwerp gezondheidscentrum begane grond.



Figuur 5: Schetsontwerp gezondheidscentrum verdieping.



Uit de figuren blijkt dat – voor de realisatie van het gezondheidscentrum – de theaterzaal, de horeca, de hal/verkeersruimten, de fitnessvoorziening, de vergaderruimte en de hal begane grond volledig heringericht worden. Ook wordt aan de voorzijde van het gebouw een uitbreiding gerealiseerd. Van de bestaande functies van De Polfermolen blijven alleen het zwembad en de sporthal (inclusief de kleed- en wasruimten) ongewijzigd.

In de volgende tabel is het volledige ruimteprogramma van het gezondheidscentrum weergegeven:

Tabel 12: Ruimteprogramma gezondheidscentrum De Polfermolen.

Ruimte	m ²
Begane grond	
Behandelruimte 3	406,0
Behandelruimte 4	192,3
Ondersteunend	129,6
Verkeer/wacht	367,5
Subtotaal	1.095,4
Verdieping	
Behandelruimte 2	75,5
Behandelruimte 2	236,4
Apotheek	249,7
Behandelruimte 1	175,5
Behandelruimte 1	236,6
Behandelruimte 1	236,6
Ondersteunend	150,1
Verkeer/wacht	890,2
Subtotaal	2.250,6
TOTAAL	3.346,0

Uit de tabel blijkt dat bijna 3.350 m² wordt ingericht als gezondheidscentrum. Daarvan zal circa 910 m² bestaan uit nieuwbouw/aanbouw, de rest uit herinrichting van bestaande vierkante meters.

Investeringsen

Omvang investeringen

De realisatie van een gezondheidscentrum in De Polfermolen brengt forse investeringen met zich mee. De investeringen zijn relatief hoog vanwege:

- Een fors deel nieuwbouw/aanbouw.
- Het grote aantal vierkante meters.
- Enkele structurele en kostbare ingrepen in de bestaande bouwkundige structuur om daglichttoetreding mogelijk te maken.
- De hoge eisen aan installatietechniek in de zorgsector.

In de volgende tabel is de geraamde omvang van de investeringen weergegeven. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De kosten zijn exclusief eventuele grondkosten of kosten voor de koop van dat deel van de accommodatie (waarover later meer).
- De kosten zijn exclusief BTW.
- Prijspeil 2016.

Tabel 13: Stichtingskosten gezondheidscentrum in De Polfermolen.

Kostensoort	
Bouwkosten	€ 3.560.000
Bijkomende kosten	€ 250.000
Architect & adviseurs	€ 790.000
Onvoorzien	€ 460.000
Totaal	€ 5.060.000

Uit de tabel blijkt dat rekening gehouden moet worden met een investering van ruim € 5 miljoen.

Herkomst investeringen

De investering in het gezondheidscentrum zal moeten worden opgebracht door de initiatiefnemers van dat plan. Investeringsen in de 1^e lijn zorg zijn niet de verantwoordelijkheid van de gemeente Valkenburg.

Beheer en exploitatie

Beheervorm

Investeringsen van een dergelijke omvang worden niet gedaan zonder dat ook het eigendom kan worden verkregen van (een deel van) de accommodatie. Er zijn grofweg twee mogelijkheden:

- Het eigendom van De Polfermolen wordt gesplitst. De gemeente Valkenburg blijft eigenaar van sporthal en zwembad en de rechtsvorm van het gezondheidscentrum wordt eigenaar van het gezondheidscentrum. Er worden afspraken gemaakt voor het eigenaarbeheer, al dan niet in de vorm van een Vereniging van Eigenaren.
- Het volledige eigendom van De Polfermolen gaat over naar de rechtsvorm van het gezondheidscentrum.

Het gebruikersbeheer van de accommodatie wordt gesplitst. De initiatiefnemers van het gezondheidscentrum beoordelen vooral de exploitatie van het zwembad als te risicovol. In dat geval zou De Polfermolen BV zorgdragen voor beheer en exploitatie van het zwembad en de sporthal.

In de hiernavolgende becijferingsen wordt uitgegaan van gesplitst eigendom en gesplitst beheer.

Financiële gevolgen

Het scenario heeft vanzelfsprekend forse financiële gevolgen. Om deze inzichtelijk te maken is een tweetal begrotingen opgesteld, t.w.:

- De exploitatiebegroting.
- De begroting van de gemeentelijke instandhoudingskosten.

Exploitatiebegroting

Voor De Polfermolen – in het scenario sport-/zorgcombinatie – is een exploitatiebegroting opgesteld. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De begroting is opgesteld voor De Polfermolen B.V. die in dit scenario uitsluitend verantwoordelijk is voor de exploitatie van de sporthal en het zwembad. De exploitatiekosten en –inkomsten van alle andere delen van de accommodatie zijn buiten beschouwing gelaten. Die andere kosten zijn in dit scenario immers de verantwoordelijkheid voor de rechtsvorm van het gezondheidscentrum.
- Voor De Polfermolen B.V. mogen de volgende effecten worden verwacht:
 - Minder inkomsten door het wegvallen van de verhuur zalen, de verhuur aan de horeca en de fitnessexploitatie.
 - Het teruglopen van de inkomsten uit de sporthal en zwembad als gevolg van de te verwachten daling van het gebruik.
 - Lagere personeelskosten als gevolg van de inkrimping van het personeelsbestand.
 - Fors minder kosten voor schoonmaak, energie, gebruikersonderhoud, etc omdat deze kosten voor een deel gedragen gaan worden door de rechtsvorm van het gezondheidscentrum.
- Als uitgangspunt is verder genomen dat de renovatie van De Polfermolen gaat plaatsvinden in het jaar 2018.

Gemeentelijke instandhoudingskosten

Voor de gemeente Valkenburg heeft dit scenario de volgende effecten:

- Lagere exploitatiebijdrage aan De Polfermolen B.V.: Het exploitatietekort van De Polfermolen B.V. is in dit scenario lager dan in de huidige situatie. Immers, verliesgevend accommodatieonderdelen (fitness en zalen) worden afgestoten.
- Kosten groot onderhoud: De kosten voor het grote onderhoud dalen. De gemeente draagt niet langer de kosten voor het grote onderhoud aan het deel van de accommodatie die door het gezondheidscentrum worden gebruikt. Deze daling is overigens relatief beperkt omdat het onderdeel van de accommodatie met de hoogste onderhoudskosten (het zwembad) eigendom blijft van de gemeente.
- De Kapitaallasten: De jaarlijkse kapitaallasten zullen dalen. Een deel van De Polfermolen gaat in dit scenario in eigendom over naar de rechtsvorm van het gezondheidscentrum en daar staat een verkoopprijs tegenover. De verkoopprijs zal tot stand moeten komen door een gedegen taxatie. In de berekeningen is een aanname gehanteerd over de verkoopopbrengst die niet in dit rapport wordt weergegeven (schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente).

In de tabel op de volgende pagina zijn zowel de exploitatiebegroting als de financiële gevolgen voor de gemeente Valkenburg neergelegd. Uit de tabel blijkt dat:

- De exploitatieresultaten van De Polfermolen B.V. verbeteren met circa € 100.000.
- De kosten voor groot onderhoud en de kapitaallasten dalen tezamen met circa € 225.000 per jaar.
- De gemeentelijke kosten voor instandhouding van De Polfermolen dalen daarmee met circa € 325.000 per jaar.

Tabel 14: Exploitatiebegroting en begroting gemeentelijke lasten scenario 2a Gezondheidscentrum in De Polfermolen (x € 1.000,--).

	2015	2016	2017	2018	2019
Omzet					
Fitness	€ 239	€ 232	€ -	€ -	€ -
Zwembad	€ 410	€ 406	€ 401	€ 395	€ 389
Sporthal	€ 95	€ 98	€ 97	€ 95	€ 94
Zalen	€ 55	€ 54	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 798	€ 790	€ 497	€ 490	€ 483
Kosten	€ 1.318	€ 1.344	€ 910	€ 910	€ 910
Resultaat	€ -520	€ -553	€ -412	€ -420	€ -427
Groot onderhoud	€ 360	€ 360	€ 281	€ 281	€ 281
Kapitaallasten	€ 623	€ 623	€ 478	€ 478	€ 478
Kosten gemeente	€ -1.503	€ -1.536	€ -1.171	€ -1.179	€ -1.186

Overige consequenties

Andere consequenties die deze variant met zich meebrengen zijn:

- Er zal sprake zijn van een verlies aan werkgelegenheid van circa 6 Fte's.
- De drie sociaal-culturele verenigingen (harmonie, koor en koersbal) die gebruik maken van de zalen zullen elders onderdak moeten krijgen.
- Gedurende de periode van renovatie zullen gebruikers van sporthal en zwembad hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden.
- De initiatiefnemers van het gezondheidscentrum zullen langjarige garanties van de gemeente Valkenburg vragen m.b.t. de continuïteit en kwaliteit van sporthal en zwembad.

5.2.2 Een nieuw gezondheidscentrum

De vorige paragraaf heeft inzicht gegeven in de effecten van de realisatie van een gezondheidscentrum in De Polfermolen. Het is echter ook mogelijk om een nieuw gezondheidscentrum te realiseren op de locatie van De Polfermolen, al dan niet in combinatie met een nieuwe sporthal en een klein doelgroepenbad.

De basisgedachte van dit subscenario is de volgende:

- Het huisvesten van een gezondheidscentrum in De Polfermolen blijkt een realistische mogelijkheid, maar is in technische zin niet eenvoudig. Het vereist een forse herinrichting en uitbreiding van de bestaande Polfermolen. De impact van deze herinrichting en uitbreiding is groter dan eerder verondersteld.
- Huisvesting van een gezondheidscentrum in De Polfermolen leidt weliswaar tot een fors lagere financiële bijdrage van de gemeente Valkenburg (circa € 325.000 per jaar minder), maar die bijdrage is aanmerkelijk hoger dan bij het beëindigen van de exploitatie. Bij huisvesting van het gezondheidscentrum in De Polfermolen kan van beëindiging de komende 20 jaar geen sprake meer zijn. Voor de sporthal (zeker al ook het gebruik van De Bosdries te zijner tijd wordt overgeheveld naar De Polfermolen) is dat nog te rechtvaardigen, voor het zwembad eigenlijk niet.
- De locatie van De Polfermolen is een geschikte voor een gezondheidscentrum, maar die locatie kan ook los worden gezien van de bestaande bebouwing.
- Gegeven deze overwegingen is het ook goed mogelijk om De Polfermolen te sluiten en te slopen, een nieuw gezondheidscentrum op die locatie te realiseren en dit nieuwe

gebouw te combineren met een compenserende sportvoorziening (sporthal en wellicht een klein doelgroepenbad).

Indien gekozen wordt voor een nieuw gezondheidscentrum op de locatie van De Polfermolen, dan ontstaat een scenario dat veel kenmerken heeft van het afbouwen van de exploitatie van De Polfermolen. In dat geval staat de gemeente Valkenburg voor de volgende opgave:

- Het beëindigen van de exploitatie van De Polfermolen en het herhuisvesten van de gebruikers waar zij een verantwoordelijkheid voor heeft.
- Het slopen van De Polfermolen en het dragen van de sloopkosten.
- Het uitgeven/verkopen van de grond aan de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum voor de realisatie van een nieuw gezondheidscentrum.
- Het koppelen van sportvoorzieningen aan dit nieuwe gezondheidscentrum.

Sportvoorzieningen koppelen aan het gezondheidscentrum

De realisatie van een nieuw gezondheidscentrum is geen verantwoordelijkheid voor de gemeente Valkenburg. Vanzelfsprekend kan de gemeente actieve medewerking verlenen, maar een actieve rol in planvorming, financiering, e.d. ligt niet voor de hand.

Voor het gezondheidscentrum is een koppeling van dat centrum aan een sportvoorziening een meerwaarde. Immers in dat geval kunnen preventie, revalidatie, etc. ook door middel van sportactiviteiten worden aangeboden.

Het is denkbaar dat de gemeente Valkenburg – als vervanging van bijvoorbeeld de sporthal – een nieuwe sporthal koppelt aan de nieuwbouw van het gezondheidscentrum. Die sporthal dient dan als vervanging van de bestaande sporthal De Polfermolen en zal op termijn ook de gebruikers van De Bosdries huisvesten. Bij de initiatiefnemers bestaat de bereidheid om deze investering, het eigendom en de exploitatie voor hun rekening te nemen, zij het niet zonder langjarige exploitatiebijdrage (20 jaar) van de gemeente Valkenburg.

Het is zelfs denkbaar dat aan het gezondheidscentrum een klein zwembad (doelgroepenbad) wordt toegevoegd. Dat is een bad met een wateroppervlakte van circa 120 m² (circa 1/5 van het huidige wateroppervlak). Een dergelijk bassin is geschikt voor meer bewegen voor ouderen, vormen van aquasporten, therapeutisch zwemmen en leeszemmen. Een dergelijk bad is ongeschikt voor verenigingen, voor recreatief zwemmen en voor banen zwemmen. Ook voor een dergelijk bad zijn de initiatiefnemers bereid om zowel investering, als eigendom en exploitatie te dragen, zij ook niet zonder langjarige bijdrage (20 jaar).

In het kader van dit project is een becijfering gemaakt van de bijdrage die de rechtsvorm gezondheidscentrum jaarlijks van de gemeente Valkenburg zal vragen voor bouw en exploitatie van respectievelijk een sporthal of een sporthal inclusief doelgroepenbad. Die bijdrage bestaat uit:

- De kapitaallasten voortvloeiende uit de stichtingskosten en grondkosten van deze voorzieningen.
- De kosten voor het grote onderhoud.
- Het jaarlijkse exploitatietekort dat mag worden verwacht.
- Een opslag voor winst/risico.

In de volgende tabel is die jaarlijkse bijdrage weergegeven:

Tabel 15: Instandhoudingsbijdrage gemeente Valkenburg nieuwe sporthal, respectievelijk nieuwe sporthal/doelgroepenbad.

	Jaarlijkse bijdrage
Sporthal	€ 372.000
Sporthal en doelgroepenbad	€ 578.000

Uit de tabel blijkt dat realisatie van een vervangende sporthal, gekoppeld aan een nieuw gezondheidscentrum, jaarlijks een bijdrage vereist van de gemeente Valkenburg van circa € 372.000. Dat is een fors bedrag, maar valt in het niet bij de huidige bijdrage aan De Polfermolen van circa € 1,5 miljoen.

Indien de gemeente Valkenburg ook een klein doelgroepenbad wil laten realiseren bij het gezondheidscentrum, dan neemt de jaarlijkse bijdrage toe tot circa € 578.000. Dat is ruim € 200.000 meer dan bij alleen de variant met de sporthal, maar nog altijd substantieel minder dan de huidige bijdrage aan De Polfermolen.

Resumerend mogen de volgende financiële effecten worden verwacht voor dit scenario:

Tabel 16: Overzicht structurele en eenmalige lasten scenario 2b, nieuw gezondheidscentrum.

	Bedrag	
Structureel		
Of bijdrage sporthal	€	372.000
Of bijdrage sporthal en doelgroepenbad	€	578.000
Eenmalig		
Sloop	€	520.000
Verkoopprijs grond		PM
Restant boekwaarde (begin 2022)	€	3.870.000
Frictiekosten	€	250.000

Overige consequenties

Andere consequenties die deze variant met zich meebrengen zijn:

- Er zal sprake zijn van een verlies aan werkgelegenheid van circa 21 Fte's.
- De drie sociaal-culturele verenigingen (harmonie, koor en koersbal) die gebruik maken van de zalen zullen elders onderdak moeten krijgen. Dat geldt ook voor de verenigingen in het zwembad
- Gedurende de periode van bouw van de vervangende accommodatie zullen gebruikers elders onderdak moeten krijgen.
- De initiatiefnemers van het gezondheidscentrum zullen langjarige garanties van de gemeente Valkenburg vragen m.b.t. de exploitatie van sporthal en eventueel doelgroepenbad.

5.3 Samenvattend

In dit hoofdstuk is meer in detail inzicht gegeven in de (financiële) gevolgen van twee voorkeursscenario's, t.w.:

- Het afbouwen van de exploitatie en sluiten van De Polfermolen tussen nu en 7 jaar. Binnen dit scenario is onderscheid gemaakt tussen:
 - Gefaseerd afbouwen: het handhaven van het zwembad tot het moment van sluiting.
 - Versneld afbouwen: fitness, zalen en zwembad op de kortere termijn sluiten, sporthal over 7 jaar.
- Het huisvesten van een gezondheidscentrum in/bij De Polfermolen, met onderscheid naar:
 - Realisatie van het gezondheidscentrum in De Polfermolen en handhaven van zwembad en sporthal voor minstens 20 jaar.
 - Realisatie van een nieuw gezondheidscentrum op de locatie Polfermolen (en slopen van De Polfermolen), te combineren met de nieuwbouw van een sporthal, eventueel aangevuld met de nieuwbouw van een klein doelgroepenbad.

In de volgende tabel zijn de belangrijkste kenmerken van de verschillende scenario's samengevat weergegeven, vergeleken met de huidige situatie (het 0-scenario afgeslankt doorgaan):

Tabel 17: Samenvattend financieel overzicht scenario's.

	Termijn	
	2019	Vanaf 2020
Huidige situatie		
Instandhoudingskosten gemeente Valkenburg	€ 1.410.000	toenemend tekort
Eenmalige kosten (sloop, boekwaarde)	€ -	€ -
Scenario 1a gefaseerd afbouwen		
Instandhoudingskosten gemeente Valkenburg	€ 1.352.000	€ -
Eenmalige kosten (sloop, boekwaarde)	€ -	€ 4.640.000
Scenario 1b versneld afbouwen		
Instandhoudingskosten gemeente Valkenburg	€ 1.046.000	€ -
Eenmalige kosten (sloop, boekwaarde)	€ -	€ 4.640.000
Scenario 2a gezondheidscentrum in Polfermolen		
Instandhoudingskosten gemeente Valkenburg	€ 1.186.000	toenemend tekort
Eenmalige kosten (sloop, boekwaarde)	€ -	€ -
Scenario 2b gezondheidscentrum bij Polfermolen		
Instandhoudingskosten i.c.m. sporthal	€ 1.046.000	€ 372.000
instandhoudingskosten i.c.m. sporthal en doelgroepenbad	€ 1.352.000	€ 578.000
Eenmalige kosten (sloop, boekwaarde)		€ 4.640.000

Alle scenario's afwegende zijn de scenario's 1a, 1b en 2b in financiële zin de meest aantrekkelijke. In die drie scenario's wordt de financiële bijdrage van de gemeente Valkenburg (meer dan) substantieel teruggedrongen.

In maatschappelijke zin zijn de scenario's 2a en 2b de meest aantrekkelijke. In die scenario's wordt in Valkenburg een gezondheidscentrum gerealiseerd in combinatie met sportvoorzieningen. Dat is een aantrekkelijke combinatie voor zowel de sport als de zorg, die meerwaarde heeft voor de inwoners.

Alle punten afwegende adviseren wij de gemeente Valkenburg om:

- In principe te kiezen voor het scenario 2 om te komen tot een gezondheidscentrum in of bij De Polfermolen, waarbij scenario 2b in financiële zin een duidelijke streep voor heeft op 2a. De keuze voor dit scenario houdt direct in dat de exploitatie van de fitnessvoorziening en de zalen op relatief korte termijn worden beëindigd.
- Indien het proces om te komen tot een gezondheidscentrum onvoldoende vooruitgang boekt (voorstel ijkmoment over 1,5 jaar), over te schakelen naar scenario 1, gecombineerd met vervangende nieuwbouw van een sporthal.

Bijlage 1: Kengetallenvergelijking zwembad

Kengetallen	Polfermolen		1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel
	2013	2014			
personeelslasten per m2 zwemwater	€ 723,16	€ 721,06	€ 819,44	€ 942,87	€ 1.082,63
personeelslasten per bezoek	€ 4,32	€ 4,82	€ 3,13	€ 3,49	€ 4,65
energielasten per m2 zwemwater	€ 173,43	€ 187,01	€ 195,20	€ 253,79	€ 288,37
energielasten per bezoek	€ 1,04	€ 1,25	€ 0,67	€ 0,91	€ 1,14
kosten per m ² zwemwater	€ 1.033,72	€ 1.052,80	€ 1.268,20	€ 1.652,04	€ 1.924,56
kosten per bezoek excl. kapitaallasten	€ 6,17	€ 7,04	€ 5,72	€ 6,43	€ 7,18
opbrengsten per m ² zwemwater	€ 672,36	€ 607,50	€ 491,31	€ 893,37	€ 1.245,70
opbrengst per zwembadbezoek	€ 3,74	€ 3,80	€ 1,70	€ 2,73	€ 3,89
opbrengst per bezoek	€ 4,02	€ 4,06	€ 2,23	€ 3,08	€ 4,05
opbrengst recreatief	€ 3,45	€ 3,45	€ 2,68	€ 2,78	€ 3,36
opbrengst doelgroepen	€ 4,23	€ 4,46	€ 3,81	€ 3,95	€ 3,98
opbrengst instructie	€ 7,08	€ 7,12	€ 4,54	€ 6,76	€ 8,80
opbrengst verenigingen	€ 3,50	€ 3,47	€ 2,45	€ 3,22	€ 3,64
opbrengst schoolzwemmen	€ 2,75	€ 2,60	€ 2,46	€ 2,46	€ 2,46
opbrengst horeca	€ 0,05	€ 0,03	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,31
opbrengst per inwoner	€ 27,17	€ 24,54	€ 6,32	€ 13,63	€ 22,01
exploitatie resultaat per m2 zwemwater	€ -361,35	€ -445,30	€ -865,12	€ -781,21	€ -731,46
exploitatie resultaat per bezoek	€ -2,16	€ -2,98	€ -3,66	€ -3,12	€ -2,46
exploitatie resultaat per inwoner	€ -14,60	€ -17,99	€ -14,65	€ -10,74	€ -9,02
Exploitatiebijdrage per inwoner	€ 18,25	€ 21,63	€ 4,79	€ 13,20	€ 18,66
dekkingspercentage excl. kapitaallasten	65%	58%	41%	53%	61%
Bezoeken/m ²	167	150	222	228	242

Bijlage 2: Kengetallenvergelijking sporthal

Kengetallen	Polfermolen				
	2013	2014	1e kwartiel	Mediaan	3e kwartiel
Totale opbrengsten 2014	€ 92.386	€ 88.904	€ 85.975	€ 92.014	€ 114.549
Opbrengst per BVO sporthal	€ 32,25	€ 32,25	€ 38,70	€ 43,40	€ 67,01
Opbrengst per NVO sportvloer	€ 59,65	€ 59,65	€ 61,59	€ 76,24	€ 92,75
Opbrengst per fte personeel	€ 36.954	€ 35.562	€ 63.876	€ 81.634	€ 126.977
Opbrengst per gebruikersuur sporthal	€ 33,15	€ 33,15	€ 46,19	€ 48,94	€ 56,14
Verhuur opbrengsten/totaal opbrengsten	85%	88%	88%	94%	98%
Totale kosten excl. 2014	€ 192.782	€ 203.152	€ 124.521	€ 138.284	€ 140.641
Kosten per BVO sporthal	€ 79,20	€ 83,46	€ 56,54	€ 63,12	€ 63,88
Kosten per NVO sportvloer	€ 146,49	€ 154,37	€ 90,59	€ 91,79	€ 104,96
Kosten per fte personeel	€ 77.113	€ 81.261	€ 111.974	€ 118.760	€ 126.367
Kosten per gebruikersuur	€ 81,41	€ 85,79	€ 61,15	€ 67,40	€ 70,74
Personeelskosten 2014	€ 93.822	€ 94.789	€ 31.962	€ 46.945	€ 49.572
Personeelskosten/totale kosten	49%	47%	29%	35%	35%
Energiekosten 2014	€ 32.120	€ 35.293	€ 12.176	€ 27.890	€ 31.885
Energiekosten/totale kosten	17%	17%	25%	33%	34%
Onderhoud/schoonmaak 2014 excl. eigenaar	€ 28.486	€ 31.840	€ 14.430	€ 18.288	€ 21.644
Ondhoud/schoonmaak/totale kosten	15%	16%	12%	15%	18%
Resultaat	€ -100.397	€ -114.248	€ -29.999	€ -5.520	€ -1.490
Resultaat incl. huur- en kapitaallasten en eigenaarslaster	€ -146.482	€ -160.312	€ -92.801	€ -82.429	€ -57.934
Resultaat per BVO totaal	€ -41,25	€ -46,94	€ -11,62	€ -2,60	€ -0,66
Resultaat per NVO totaal	€ -76,29	€ -86,81	€ -20,01	€ -3,99	€ -1,20
Resultaat per gebruikersuur	€ -42,40	€ -48,25	€ -14,77	€ -2,87	€ -0,67
Resultaat per inwoner	€ -6,01	€ -6,84	€ -0,52	€ -0,08	€ -0,02
Dekkingspercentage	48%	44%	72%	93%	97%

Bijlage 3: Ruimteprogramma nieuwe sporthal

Sporthal Polfermolen
Gemeente Valkenburg

	Ruimten	hoogte	opp	aantal	totaal opp		
		m ¹	m ²		m ²	m ²	
1	Sportzaal						24 x 44,2
	Zaalruimte	7,00	1.060,8	1	1.061		
	Toestellenberging	2,75	150,0	1	150		
	<i>Subtotaal</i>					1.211	
2	Tribune en toeschouwers						
	Vaste tribune (boven kleedlokalen)	4,15	50,0	1	50		
	Uitschuiftribunes	7,00	25,0	1	25		
	<i>Subtotaal</i>					75	
3	Kleed-/doucheruimten						
	Kleedkamers	2,60	25,0	6	150		
	Doucheruimte	2,60	15,0	6	90		
	Scheidsrechtterruimte	2,60	7,0	3	21		
	<i>Subtotaal</i>					261	
4	Overige voorzieningen						
	EHBO ruimte	2,60	10,0	1	10		
	Regie-, jury- en wedstrijdruimte	2,60	15,0	1	15		
	<i>Subtotaal</i>					25	
5	Horeca en verenigingen						<i>inclusief barruimte</i>
	Kantine	3,20	125,0	1	125		
	Keuken	2,60	15,0	1	15		
	Keukenberging	2,60	10,0	1	10		
	<i>Subtotaal</i>					150	
6	Bergingen						<i>in toestellenberging</i>
	Bergruimte algemeen	2,60	20,0	1	20		
	Berging verenigingen	2,60	25,0	1	25		
	<i>Subtotaal</i>					45	
7	Algemene ruimten						
	Centrale hal	2,60	50,0	1	50		
	Beheerder	2,60	12,0	1	12		
	<i>Subtotaal</i>					62	
FUNCTIONEEL VLOEROPPERVLAKTE (FNO)					1.829		

	Ruimten	hoogte	opp	aantal	totaal opp		
		m ¹	m ²		m ²	m ²	
8	Sanitaire ruimten						
	Damestoiletten toeschouwers	2,30	5,0	1	5		
	Herentoiletten toeschouwers	2,30	5,0	1	5		
	Damestoiletten sporters	2,30	5,0	1	5		
	Herentoiletten sporters	2,30	5,0	1	5		
	Toilet scheidsrechter	2,30	1,5	1	2		
	Miva toilet	2,30	5,0	1	5		
	<i>Subtotaal</i>						27
9	Installaties en schoonmaak						
	CV- en boiler installatie	2,60	20,0	1	20		
	Luchtbehandeling	2,60	50,0	1	50		
	Meterkast	2,30	1,0	1	1		
	Containerruimte / afvalstoffen	2,60	10,0	1	10		
	Werkkast schoonmaak	2,60	6,0	1	6		
	<i>Subtotaal</i>						87
10	Verkeersruimten						
	Tochtportaal entree	2,60	15,0	1	15		
	Garderobe	2,60		0	incl.		
	Overige verkeersruimten	2,60	107,5	1	107		
	<i>Subtotaal</i>						122
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)					2.065	13%	
	constructie en wanddikte			8%	165		
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)					2.230	22%	

Bijlage 4: Ruimteprogramma nieuw doelgroepenbad

Nieuw doelgroepenbad
Gemeente Valkenburg

	ruimten	hoogte	opp	aantal	totaal opp		
		m ¹	m ²		m ²	m ²	
1	Zwemzaal						<i>8 x 15 meter</i>
	Rechthoekig bassin	3,50	120,0	1	120		
	Perron	3,50	108,0	1	108		
	Bergingen zwembaden	2,75	15,0	1	15		
	<i>Subtotaal</i>					243	
2	Kleed-/doucheruimten						
	Omkleedcabines	2,60	1,2	8	10		
	Gem. kleedkamers/lockers	2,60	12,0	2	24		
	Gezin-/babycabines	2,60	2,5	1	3		
	Groepsdoucheruimte	2,60	12,0	1	12		
						48	
7	Overige voorzieningen						<i>delen met sporthal zweminstructeurs incl. douche</i>
	EHBO ruimte	2,60	9,0	0	0		
	Personeelsruimte	2,60	8,0	1	8		
	Kleedruimte personeel	2,60	3,0	1	3		
	<i>Subtotaal</i>					11	
FUNCTIONEEL VLOEROPPERVLAKTE (FNO)					302		
8	Sanitaire ruimten						<i>sanitair delen met sporthal</i>
	Damestoiletten bezoek	2,30	2,0	0	0		
	Herentoiletten bezoek	2,30	2,0	0	0		
	Miva toilet	2,30	5,0	0	0		
	Personeelstoilet	2,30	2,0	1	2		
	<i>Subtotaal</i>					2	
9	Installaties en schoonmaak						
	CV- en boiler installatie	3,50	10,0	1	10		
	Waterbehandelinginstallatie	3,50	15,0	1	15		
	Zoutelektrolyse/Chemicalien	2,60	8,0	1	8		
	Bufferkelder	2,60	20,0	1	20		
	Luchtbehandeling	2,60	20,0	1	20		
	Meterkast	2,30	1,0	1	1		
	Werkkast schoonmaak	2,60	2,0	1	2		
	<i>Subtotaal</i>					76	

	ruimten	hoogte	opp	aantal	totaal opp		
		m ¹	m ²		m ²	m ²	
10	Verkeersruimten						<i>delen met sporthal</i>
	Centrale hal/entree	2,60	15,0	1	15		
	Overige verkeersruimten	2,60	25,0	1	25		
	<i>Subtotaal</i>					40	
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)					420		
	constructie en wanddikte			8%	34		
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)					454		