

Onderwerp: FW: Rapporten Polfermolen

Datum: vrijdag 5 april 2019 om 08:52:32 Midden-Europese zomertijd

Van: B.Mennens

Aan: Robert Lambrix

Bijlagen: image001.png, image002.png

Hallo Robert,

Hier nog een reactie waarop wij gereageerd hebben.

Met vriendelijke groet,

Bart Mennens | Directeur
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg
Geneindestraat 4, 6301 HC Valkenburg
T gemeentehuis 14 043 | T direct +31(0)43 60 99 220



Van:

Verzonden: vrijdag 5 april 2019 08:36

Aan: B.Mennens; Info; R.Meijers; Claudia Bisschops; D.Renkens

Onderwerp: RE: Rapporten Polfermolen

Geachte gemeente,

Bedankt voor uw toelichting en antwoorden.

Ik begrijp dat de exploitatiekosten van de Polfermolen een hoge last zijn voor de gemeente. Dat de fitness, fysio en horeca geen taken zijn voor de gemeente ben ik met u eens. En als de gemeente dit verzorgt dienen ze tenminste kostendekkend te zijn.

Ik vind dat u de desinvestering van 4,8 miljoen op de huidige polfermolen onderbelicht in de communicatie naar de burger. Het pand is slechts 20 jaar oud. Dat is toch zonde om tegen de vlakte te gooien! Ik ga mijn huis van 40 jaar oud toch ook niet platgooien en herbouwen voor een bejaardenwoning omdat er een nieuw dak op moet en de badkamer en keuken gerenoveerd moeten worden?

Er wordt door Brink ingeschat 4,7M euro uit te moeten geven voor nieuwbouw. Dit is echter een aanname, waarbij er risico's zullen zijn op kostenoverschrijding zowel in de bouw als exploitatie. Maar daar zullen we pas achter komen als de Polfermolen gesloopt is. De 1,3M euro opbrengst van gronduitgifte kan ook worden gerealiseerd door elders in de gemeente woningen te bouwen.

Dus een bezuiniging van 1.2M euro per jaar (zoals in de in film genoemd) kan pas gerealiseerd worden als

4.8M euro weggegooid wordt en er minimaal 4.7M euro moet worden uitgegeven. Dat hoor ik niet in de film.

Begrijp me niet verkeerd; ik ben een kritische burger die een tegengeluid geeft om de gemeenteraad een weloverwogen besluit te laten nemen.

Met vriendelijke groeten,

Van: B.Mennens [<mailto:B.Mennens@Valkenburg.nl>]

Verzonden: woensdag 3 april 2019 15:48

Aan:

CC: R.Meijers; Claudia Bisschops; D.Renkens

Onderwerp: RE: Rapporten Polfermolen

Geachte l

Hierbij treft u de antwoorden op de door u gestelde vragen aan.
Deze staan onder iedere vraag in rood lettertype weergegeven.
Heeft u aanvullende vragen of opmerkingen, dan kunt u altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Bart Mennens | Directeur
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg
Geneindestraat 4, 6301 HC Valkenburg
T gemeentehuis 14 043 | T direct +31(0)43 60 99 220



Van:

Verzonden: zondag 31 maart 2019 22:32

Aan: B.Mennens; R.Meijers; Claudia Bisschops; Info

Onderwerp: RE: Rapporten Polfermolen

Geachte heer Mennens, heer Meijers en mevrouw Bisschops,

Hartelijk dank voor delen van de rapporten van Hospitality Consultants en Brink over de toekomst van de Polfermolen.

Na het lezen van de twee documenten heb ik nog een aantal vragen en opmerkingen.

Hospitality Consultants rapport, pagina 19, Tabel 1, zijn de huur en kapitaallasten €169.000, terwijl in de tekst de kapitaallasten €623.000 zijn. Waarin zit het verschil?

Het grootste deel van de € 169.000 betreft de huur (€ 106.000) en de kapitaallasten betreffen de

investeringen die de Polfermolen zelf heeft gedaan (bijv. gymnastiekmateriaal, poetsmachines, etc). De kapitaallasten van € 623.000 betreffen de kapitaallasten van het gebouw.

Wanneer ik de twee rapporten met elkaar vergelijk dan vallen me een aantal zaken op.

- In het rapport van Hospitality Consultants worden op pagina 42 de sluitingskosten beschreven voor 4.640.000 euro, terwijl in het rapport van Brink deze kosten niet in de berekening voorkomen. Hoe denkt de gemeente deze kosten te gaan nemen?

Brink heeft alleen de kosten en opbrengsten van het nieuwe project in beeld gebracht. In onze jaarrekening is een voorziening opgenomen van € 4,8 miljoen voor het afwaarderen van de boekwaarde en voor sloop- en frictiekosten. We blijven het verloop van deze voorziening volgen en zonodig herwaarderen.

- In het rapport van Brink staat geen post voor groot onderhoud op termijn.

De kosten voor groot onderhoud zijn voor zowel de sporthal als het zwembad opgenomen onder 'vaste exploitatiekosten'. Dit betreft een gemiddeld bedrag voor een langjarige periode.

- In beide rapporten wordt geen melding gemaakt voor de ontslagvergoeding voor het personeel bij sluiting.
Zie het antwoord op de eerste vraag. Deze kosten hebben wij meegenomen in de voorziening van € 4,8 miljoen.
- De jaarlijkse kapitaalkosten voor de huidige situatie zijn erg hoog vergeleken met de boekwaarde (623.000 kap.k / 3.870.000 boekwaarde) en in vergelijking met Polfermolen 2.0 (341.000 kap.k / 4.941.000 investering). Waar ligt dit aan? Mijn aanname is dat de resterende afschrijvingstermijn korter is voor de huidige situatie.
Er wordt lineair afgeschreven op de boekwaarde. Dit betreft een bedrag van afgerond € 441.000. Het resterende bedrag heeft betrekking op rentekosten. Van de investering van € 4.941.000 moet eerst de grondopbrengst van de woningen worden afgetrokken. Dan resteert een investering van € 3.592.150.

Ik heb een financiële vergelijking gemaakt van 2 scenario's:

- Scenario 0, Afgeslankt doorgaan, zoals beschreven door Hospitality Consultants
- Polfermolen 2.0, zoals beschreven in het document van Brink (scenario's A-D)

Bijgesloten treft u mijn berekening aan die gebaseerd is op een netto contante waarde methode over 25 jaar.

Daarin heb ik een aantal aannames gedaan die mij fair leken en bovenstaande punten ook meegenomen.

Het resultaat van de berekening laat zien dat het Polfermolen 2.0 scenario slechts een besparing oplevert van 200.000 euro per jaar. Is dat werkelijk teveel om de huidige zwembad voorziening in stand te houden?

In uw spreadsheet gaat u uit van rente- en afschrijvingskosten die naar 0 dalen. Dat is niet reëel. Het gebouw zal nadat het afgeschreven is, investeringen blijven vragen voor vernieuwing en renovatie. De voorziening voor groot onderhoud handhaaft u op € 360.000. Dat is gezien de leeftijd van het gebouw niet reëel. Naarmate het gebouw ouder wordt zal een steeds hoger bedrag aan onderhoud nodig zijn. Daarnaast moet dit bedrag geïndexeerd worden.

Uw saldo van baten en lasten bedraagt € 427.000. In werkelijkheid bedraagt het saldo momenteel ongeveer € 710.000 euro.

Hiermee rekening houdende wordt de door u berekende netto contante waarde veel hoger.

Ik ben van mening dat dit verschil kan nog verder verkleind worden door het plan dat ik tijdens de

voorlichtingsavond in Berg en Terblijt heb gepresenteerd:
Investeren in duurzaamheid in plaats van slopen en kapitaalvernietiging.

Het plan:

- Maak het complex Polfermolen energieneutraal door middel van aardwarmte, warmtepompen, zonnepanelen en isolatie.
- Verlaag het dak van het zwembad en bouw één of meerdere woonlagen met appartementen er boven op.
- Omdat het huidige golfdak met houten spanten onvoldoende draagvermogen heeft, dient er een schil om het gebouw gemaakt te worden met voldoende draagvermogen voor een woonlaag met appartementen boven op het huidige complex. Deze schil, voorzien van een dik isolatiepakket, zal de energiekosten verder reduceren.
- Door het vervangen van het dak zullen de kosten voor jaarlijks groot onderhoud lager uitvallen.
- De kosten voor de aanleg en gebruik van de warmtepomp kunnen worden verdeeld tussen zwembad en appartementen, waardoor de verbouw- en exploitatiekosten voor het zwembad verder verlaagd worden.
- Een groot deel van de sloopkosten van het zwembad vervalt en er hoeft geen nieuw doelgroepenbad worden gebouwd.
- De personeelskosten zouden verder kunnen worden verlaagd door (delen) van het zwembad te sluiten op tijden dat de bezetting laag is.

Het resultaat:

- Behoud van voorzieningen voor de burgers en aanzienlijk lagere exploitatiekosten.
- De Polfermolen als showcase voor duurzaamheid (CO₂ neutraal zwembad) en circulaire economie.
- Lagere investeringen door aanspraak te maken op subsidies van provincie (LEKTA), rijk en EU.

Ik hoop dat we met deze inzichten een stap kunnen zetten in de richting van behoud van de zwemvoorzieningen in onze gemeente.

Ik kijk uit naar uw reactie en ben bereid verder met u in gesprek te gaan.

Wij zien geen mogelijkheden om het verschil tussen de huidige jaarlijkse kosten van € 1,8 miljoen en het toekomstig maximum jaarlijkse bedrag van € 600.000 met de door u voorgestelde maatregelen te realiseren.

Uw aanbevelingen zijn ook toepasbaar op het nieuwe Polfermolen 2.0 project. Wij zullen uw aanbevelingen meenemen in de besprekingen over Polfermolen 2.0.

Met vriendelijke groeten,

Van: B.Mennens [<mailto:B.Mennens@Valkenburg.nl>]

Verzonden: donderdag 28 maart 2019 8:57

Aan: '

Onderwerp: Rapporten Polfermolen

Geachte

Zoals gisteren afgesproken stuur ik u hierbij twee rapporten over de Polfermolen.

1 rapport van Hospitality Consultants waarin verschillende toekomstvarianten worden uitgewerkt.

1 rapport van de Brink groep waarin het huidige plan van behoud sporthal, een doelgroepenbad en

woningbouw wordt doorgerekend.

Mocht u vragen of opmerkingen over deze rapporten hebben, neemt u dan gerust contact op met mij.

Met vriendelijke groet,

Bart Mennens | Directeur
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg
Geneindestraat 4, 6301 HC Valkenburg
T gemeentehuis 14 043 | T direct +31(0)43 60 99 220

<image001.png>