

The image shows the exterior of a modern building with a white facade and a dark, slanted roof. The building is surrounded by greenery, including trees and a lawn. A small tree is in the foreground on the right. The building has several small, square windows and a large glass section at the bottom. The text 'POLFERMOLEN 3.0, SOCIAAL-CULTURELE HOTSPOT' and 'EINDRAPPORT' is overlaid on the top right. A date '30 DECEMBER 2025' is in a dark blue box. The building's name 'Polfermolen' is written in a large, cursive font on the facade, preceded by a list of facilities: 'FITNESS • ZWEMBAD • SPORTHAL • THEATER • VERGADERZAAL •'.

POLFERMOLEN 3.0, SOCIAAL- CULTURELE HOTSPOT

EINDRAPPORT

30 DECEMBER 2025

FITNESS •
ZWEMBAD •
SPORTHAL •
THEATER •
VERGADERZAAL •

Polfermolen

Aan

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Van

Leijen Accommodatie Advies
Sint Hubertuslaan 31
6212 BH MAASTRICHT

Auteurs

Jarno van Engelshoven (Bremen Bouwadviseurs)
Mitchell Hellenbrand (Bremen Bouwadviseurs)
Dick Leijen

Project

De Polfermolen 3.0

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

R25.09/30.12/DL

Datum

30 december 2025

© 2025 Leijen Accommodatie Advies

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1	CONTEXT	1
2	DIENTSTERLENINGSCONCEPT POLFERMOLEN 3.0	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Afwegingskader	2
2.3	Het algemene beeld	5
2.4	Het dienstverleningsconcept	5
2.5	Samenvattend	12
3	DE ACCOMMODATIE	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Het ruimteprogramma	14
3.3	De inpassing	17
3.4	Voorkeur en variaties op het thema	24
4	BEHEER EN EXPLOITATIE	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Uitgangspunten	26
4.3	De hoofdpzet	27
4.4	Exploitatiebegroting	28
4.5	Structurele lasten gemeente	30
5	HOE VERDER?	31
	BIJLAGE 1: OVERIZCHT GESPREKSPARTNERS	34
	BIJLAGE 2: MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE	36
	BIJLAGE 3: ENKELE WENSEN VERENIGINGEN	39
	BIJLAGE 4: RUIMTEPROGRAMMA	40
	BIJLAGE 5: VLEKKENPLANNEN	49
	BIJLAGE 6: STICHTINGSKOSTENRAMING	50
	BIJLAGE 7: KOSTENDEKKENDE HUUR	51
	BIJLAGE 8: VARIANTEN VOOR BEHEER EN EXPLOITATIE	53

1 CONTEXT

In juni 2023 heeft de Raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul een besluit genomen over de toekomst van De Polfermolen. De Raad heeft destijds gekozen voor een variant waarin zwembad en fitness worden gesloopt en sporthal, horeca, theaterzaal en foyer zouden worden gerenoveerd.

Sinds dit besluit heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan dat van grote invloed (kan) zijn op de toekomst van De Polfermolen. Dat zijn bijvoorbeeld het ambitieniveau Valkenburg West, het nieuwe beleid gemeenschapshuizen, de rol van Yuverta, et cetera.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de gemeente een ruimere invulling van De Polfermolen wenst dan in 2023 besloten. Deze ruimere invulling heeft de gemeente als volgt omschreven: 'De Polfermolen 3.0 wordt een 'ontmoetingsplek' voor onze inwoners. Een plek waar inwoners van de gemeente naar binnen willen lopen en ontvangen worden, met een centrale rol voor de bibliotheek. De verbindende factor hierbij is een vorm van (uit te besteden en nader te bepalen) overkoepelend beheer/facilitering door een externe organisatie. Onderdeel van de facilitering is enige vorm van horeca. Deze zal voorzien in de dagelijkse horeca, zowel gedurende de dag (bijvoorbeeld koffiecorner in de bibliotheek), maar ook in de avonden en weekenden (bijvoorbeeld kantine sport en/of theater). De Polfermolen 3.0 wordt een gebouw voor onze inwoners met flexibele ruimtes (bijv. werkruimtes/vergaderruimtes) voor maatschappelijke uitvoeringpartners. De horeca integreert in het geheel en zal ruime openingstijden en flexibele inrichting kennen'.

Vooralnog gaan de gedachten van de gemeente uit naar het huisvesten van:

- Sociaal-culturele verenigingen, zowel de huidige gebruikers van De Polfermolen als wellicht ook verenigingen of instellingen die op dit moment van een andere accommodatie gebruik maken.
- De sportverenigingen, zowel huidige als mogelijk aanvullende gebruikers.
- De scholen voor het bewegingsonderwijs.
- De Bibliotheek Valkenburg, het 'Sociaal Team' (o.a. Trajekt, MEE Zuid-Limburg en Humanitas), gezins- en jongerenwerkers, de beweegconsulenten van bureau Negen, Rode Kruis en de Speelgoedbank.
- Mogelijk wordt ook de onderwijsinstelling Yuverta gehuisvest. De wenselijkheid van huisvesting van Yuverta moet de komende periode worden onderzocht.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het plan voor De Polfermolen 3.0 in het najaar van 2025 laten uitwerken. Die uitwerking moest zicht geven op:

- De aard en omvang van het toekomstige gebruik van De Polfermolen, de gebruikers, de dienstverlening en de mate van onderlinge samenwerking.
- De aard en de omvang van de toekomstige accommodatie en de daarbij behorende stichtingskosten.
- De beheer- en exploitatieopzet.

Leijen Accommodatie Advies (LA Advies) heeft de opdracht gekregen voor het project 'Uitwerking Polfermolen 3.0, sociaal-culturele hotspot'. Dit is het eindrapport van dat project. In dit rapport is beschreven welke functies De Polfermolen idealiter gaat vervullen voor de inwoners van Valkenburg aan de Geul. Aangegeven wordt welke verenigingen en stichtingen idealiter worden gehuisvest in de accommodatie en welke activiteiten of dienstverlening deze partijen gaan aanbieden.

Als tweede onderwerp bevat dit rapport een beschrijving van de toekomstige opzet van de accommodatie zelf. Eerst wordt beschreven welke ruimten en voorzieningen nodig zijn om alle gebruikers goed te kunnen huisvesten. Vervolgens is weergegeven op welke wijze deze ruimten kunnen worden ingepast in De Polfermolen. Ook de te verwachten investeringen zijn daarin weergegeven.

In het hoofdstuk daarna wordt ingegaan op de beheer- en exploitatieopzet en de te verwachten exploitatieresultaten. Het rapport sluit af met een stappenplan voor de verdere uitwerking van het plan.

2 DIENSTVERLENINGSCONCEPT POLFERMOLEN 3.0

2.1 INLEIDING

De eerste stap in de uitwerking van het plan Polfermolen 3.0 is de ontwikkeling van het dienstverleningsconcept. Dit dienstverleningsconcept bestaat uit:

- De toekomstige functies en gebruikers van De Polfermolen.
- Het activiteiten- en dienstverleningsprogramma dat de gebruikers in De Polfermolen willen huisvesten.
- De mate waarin de gebruikers onderling willen samenwerken en de samenhang tussen de gebruikers.

Deze inzichten zijn nodig om een goed beeld te krijgen van de meerwaarde van De Polfermolen 3.0 voor de inwoners van Valkenburg aan de Geul. Dit beeld is ook nodig om te kunnen vaststellen uit welke ruimten en voorzieningen de Polfermolen 3.0 in de toekomst moet bestaan.

In dit hoofdstuk wordt het dienstverleningsconcept beschreven. Het hoofdstuk start met het afwegingskader op basis waarvan kan worden bepaald welke activiteiten en vormen van dienstverlening idealiter in De Polfermolen worden gehuisvest. Daarna wordt beschreven welke stichtingen, verenigingen en instellingen idealiter een plek krijgen in De Polfermolen. Ook de staat beschreven voor welke stichtingen, verenigingen en instellingen huisvesting in De Polfermolen een keuzemogelijkheid voor de gemeente is.

2.2 AFWEGINGSKADER

DE FUNCTIE VAN DE POLFERMOLEN 3.0 SAMENGEVAT

De Polfermolen is een zodanig grote accommodatie dat in theorie vele verenigingen, stichtingen en instellingen gehuisvest zouden kunnen worden in de accommodatie. Met nadruk wordt de term 'in theorie' gebruikt. Dit omdat idealiter vooral verenigingen, stichtingen en instellingen worden gehuisvest die passen binnen de visie die de gemeente Valkenburg aan de Geul heeft met De Polfermolen 3.0. Die visie laat zich samenvatten met de steekwoorden:

- Vooral gericht op de inwoners van Valkenburg aan de Geul en lokale verenigingen, stichtingen en initiatieven.
- Vooral gericht op maatschappelijke activiteiten op het gebied van bewegen, cultuur, educatie, informatie, sport, welzijn en zorg, die gemeenschapszin en sociale cohesie bevorderen.
- Vooral gericht op laagdrempelige ontmoeting voor jong en oud.

Dit houdt in dat De Polfermolen zich idealiter richt op de huisvesting van verenigingen, stichtingen en instellingen die:

- Een sterke bijdrage leveren aan de beoogde functie van De Polfermolen.
- Een sterke bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave in Valkenburg aan de Geul.
- Die elkaar onderling kunnen versterken.
- Die de wil hebben om onderling samen te werken.
- Die multifunctioneel gehuisvest kunnen en willen worden.

Door vooral partijen te huisvesten die aan deze kenmerken voldoen, ontstaat een logisch geheel van activiteiten en diensten met een herkenbare en sterke meerwaarde voor de inwoners van Valkenburg aan de Geul. Als 'lukraak' elke vereniging of instelling met een ruimtebehoefte wordt gehuisvest in De Polfermolen, kan het tegenovergestelde gebeuren. In dat geval bestaat het gevaar dat De Polfermolen verwordt tot een voorzieningenverzamelgebouw, met gebruikers die zelfstandig functioneren en met een beperktere meerwaarde voor de inwoners.

Bovenstaande neemt niet weg dat de gemeente de mogelijkheid openhoudt om partijen te huisvesten die (deels) buiten dit profiel vallen, maar deze vormen niet de kern van De Polfermolen 3.0. Om een beeld te krijgen

van de meerwaarde van huisvesting van verenigingen, stichtingen en instellingen in De Polfermolen hebben wij een afwegingskader ontwikkeld. Dat afwegingskader bestaat uit:

A. INHOUDELIJKE BIJDRAGE EN SAMENHANG

Eerst en vooral is gekeken naar de inhoudelijke bijdrage van een stichting, vereniging of instellingen aan de beoogde functie van De Polfermolen en de mogelijke samenhang met andere partijen. Daarbij is gelet op:

i. De bijdrage aan de maatschappelijke opgave in Valkenburg

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft onlangs nieuw beleid voor de gemeenschapshuizen vastgesteld. In dat beleid is ook de maatschappelijke opgave in verschillende kernen vastgelegd. Op basis van die maatschappelijke opgave is bepaald welke functies de gemeenschapshuizen idealiter vervullen. In de bijlage zijn de maatschappelijke opgaves voor de kernen van Valkenburg aan de Geul en de functies van de gemeenschapshuizen weergegeven. Sterk samengevat is de opgave voor de kern Valkenburg:

- **Faciliteren:** Het faciliteren van de initiatieven en activiteiten van het verenigingsleven en andere initiatiefnemers. De functie van gemeenschapshuizen is eerst en vooral het huisvesten van die initiatieven en verenigingen. Het gaat dan om sociale participatie (ontmoeten, deelname aan verenigingsleven), om fysieke gezondheid (dans, bewegen, MBvO sport) en mentale gezondheid (zinnvolle dag- en vrijetijdsbesteding).
- **Ontmoeten en Vitaliteit:** Dit is de opgave voor de grote en groeiende groep kwetsbare senioren. Voor deze inwoners is het van belang om voorzieningen en programma's in te zetten gericht op vitaliteit, het voorkomen van vereenzaming, et cetera. Deze opgave is zeer groot in Valkenburg aan de Geul gegeven het hoge en groeiende percentage inwoners dat ouder is dan 65 jaar en niet of minder vitaal is.
- **Activeren en participeren:** In de kern Valkenburg is een relatief grote groep kwetsbare inwoners woonachtig. Deze inwoners kampen vaak met een combinatie van problemen zoals werkloosheid, armoede, weinig regie over het leven, slechte gezondheid, et cetera. Voor deze inwoners biedt een gemeenschapshuis idealiter huisvesting aan de combinatie van informatie, ontmoeten, intakegesprekken/1^e lijn professionele hulp- en zorgverlening, activeren, e.d..

Samengevat:

Tabel 1: Maatschappelijke opgave kern Valkenburg samengevat.

Maatschappelijke opgave	Faciliteren	Ontmoeting & vitaliteit	Activeren & Participeren
Fysieke gezondheid	Gezonde leefstijl, bewegen, sporten in verenigingsverband	Bewegen voor senioren, sport-/beweeg-/zorg-arrangementen, preventieprogramma's	Beweegstimulering, in beweging komen, leefstijlinterventie.
Mentale gezondheid	Inloop/ontmoeten	Inloop/ontmoeten	Cursussen/trainingen, maatschappelijk werk, JGZ
Sociale participatie	Vrijtijdsbesteding, verenigingsactiviteiten, sociaal contact, vrijwilligerswerk	Dagvoorziening, welzijnswerk	Ontmoeten, welzijnswerk
ADL*		Eetpunt/restaurant	-
Opvoeden			Opvoedings-ondersteuning, JGZ
Regie			Sociaal Team, Sociaal Raadslieden
Financiën			Budgettering, schuld-hulpverlening, Raadslieden
Werk/opleiding			Stages, begeleiding, bemiddeling

* = algemene dagelijkse levensverrichtingen.

Als eerste is dus bepaald of en in welke mate de activiteiten en dienstverlening van de verenigingen, stichtingen en instellingen past binnen bovenstaande schema.

ii. Onderling versterkend

Als tweede is gekeken naar de mate waarin de activiteiten en dienstverlening van een stichting, vereniging of instelling versterkend zijn ten opzichte van de activiteiten en diensten van andere (potentiële) gebruikers. Vullen de activiteiten en diensten elkaar aan of is sprake van 'meer van hetzelfde', is er sprake van een doorgaande lijn, et cetera.

iii. Bereidheid tot samenwerking

Met de bestaande en nieuwe gebruikers is ook gesproken over de mate waarin zij bereid zijn om inhoudelijk samen te werken met de andere gebruikers. Mede op basis van die bereidheid is de bijdrage van de betreffende gebruiker vastgesteld.

iv. Gemeentelijke taak of verantwoordelijkheid

Als laatste is in ogenschouw genomen of en in welke mate de huisvesting van de stichting, vereniging of instelling een gemeentelijke taak is of in welke mate de gemeente zich verantwoordelijk voelt voor de huisvesting.

B. RUIMTEGEBRUIK

Als tweede hoofdonderwerp is gekeken naar de huisvestingsbehoefte van de betreffende partij en de mate waarin ruimten gedeeld kunnen worden en multifunctionele huisvesting mogelijk is. Multifunctionaliteit is overigens geen Wet van Meden en Perzen. Voor sommige activiteiten is multifunctionele huisvesting nu

eenmaal niet mogelijk. Als dat wel mogelijk is, is gekeken naar de bereidheid van partijen om ruimten en voorzieningen te delen. Ook is gekeken naar de ruimtelijke combineerbaarheid van de betreffende gebruiker met andere gebruikers. Is het mogelijk om de gebruiker te huisvesten zonder onoverkomelijke overlast voor andere gebruikers?

C. BEHEER

Als laatste is gelet op de mate waarin gebruikers bereid zijn om samen te werken in het beheer en geen onoverkomelijke barrières opwerpen voor andere gebruikers.

2.3 HET ALGEMENE BEELD

Het algemene beeld is dat de bestaande en mogelijk nieuwe gebruikers van De Polfermolen over het algemeen enthousiast zijn over het initiatief Polfermolen 3.0. De (potentiële) gebruikers zien kansen voor de eigen organisatie, maar ook de meerwaarde voor de inwoners. Vanzelfsprekend heeft elke gebruiker zijn specifieke wensen en uitgangspunten, maar de basishouding is over het algemeen positief. Een aantal belangrijke oorzaken voor deze positieve grondhouding zijn:

- Het benutten van accommodatie en locatie: De (potentiële) gebruikers zijn van mening dat het initiatief recht doet aan de potentie van het gebouw De Polfermolen en de locatie. De gebruikers zijn van mening dat De Polfermolen een brede maatschappelijke functie en een groot aantal bezoekers/gebruikers verdient. De variant waar ruim 2,5 jaar geleden voor is gekozen heeft die brede functie en bezoekaantallen niet. De Polfermolen 3.0 heeft die potentie wel.
- Vitaliteit van de eigen organisatie: De (potentiële) gebruikers zijn van mening dat De Polfermolen 3.0 ook de vitaliteit van de eigen stichting, vereniging of instelling kan versterken. De mogelijke gebruikers verwachten positieve effecten op het gebied van bezoekaantallen, ledenaantallen, effectiviteit van de dienstverlening, et cetera.

Verder geldt dat vrijwel alle gebruikers ruime mogelijkheden zien voor samenwerking met andere gebruikers. Die samenwerkingsmogelijkheden hebben betrekking op:

- Inhoud: Afstemmen van activiteiten en roosters, gezamenlijke activiteiten ontwikkelen, uitwisseling van kennis, et cetera.
- Ruimtegebruik: Het merendeel van de gebruikers is (meer dan) bereid tot multifunctionele huisvesting en het delen van ruimten.
- Beheer, waarbij vormen van gezamenlijk beheer worden omarmd.

Er is kortom een voldoende basis om van De Polfermolen 3.0 een succes te maken. Daarbij moet worden opgemerkt dat de onderwijsinstelling Yuverta van mening is dat Yuverta integraal onderdeel moet zijn van De Polfermolen 3.0. Yuverta is het niet eens met de opdracht voor de uitwerking van De Polfermolen 3.0 (waarvan dit het eindrapport is). Die opdracht bevat ook het adviseren van de gemeente Valkenburg aan de Geul over het al dan niet huisvesten van Yuverta in De Polfermolen. Yuverta is van mening dat het project zich niet moet richten op de vraag óf Yuverta wordt gehuisvest, maar uitsluitend op de wijze waarop Yuverta wordt gehuisvest.

2.4 HET DIENSTVERLENINGSCONCEPT

In deze paragraaf beschrijven we welke gebruikers, met welke activiteiten en diensten, idealiter huisvesting krijgen in De Polfermolen 3.0. De paragraaf eindigt ook met het benoemen van de gebruikersgroepen waarvan huisvesting in De Polfermolen een keuzemogelijkheid is of zelfs afgeraden wordt.

2.4.1 DE BASIS, EEN VERENIGINGSACCOMMODATIE

De Polfermolen vervult op dit moment de functie van thuisbasis van een aantal Valkenburgse verenigingen. Het betreft sportverenigingen, (sociaal-)culturele verenigingen en het Rode Kruis. Huisvesting van deze verenigingen maakte ook onderdeel uit van de variant waarvoor de gemeente ruim 2,5 jaar geleden heeft gekozen. Het ligt

volstrekt voor de hand dat De Polfermolen 3.0 ook de functie van verenigingsaccommodatie gaat vervullen. De belangrijkste argumenten zijn:

- Het huisvesten/faciliteren van de verenigingen is één van de drie maatschappelijke opgaves in de kern Valkenburg en één van de functies die, vanuit het beleid gemeenschapshuizen, is toebedeeld aan De Polfermolen.
- Gemeente en inwoners hechten grote waarde aan het verenigingsleven en de gemeente ziet het als haar taak om voor adequate huisvesting van de verenigingen te zorgen.
- Er is onder de verenigingen een grote mate van bereidheid om onderling samen te werken, maar ook met andere (potentiële) gebruikers van De Polfermolen. Genoemd worden de samenwerking met de basisschool, de bibliotheek, activiteiten voor senioren, et cetera.
- De verenigingen hebben allen de bereidheid om ruimten te delen. Sterker nog, dat zijn de verenigingen sinds jaar en dag gewend in de Polfermolen. De sportverenigingen maken gezamenlijk gebruik van dezelfde sportzaal, de sociaal-culturele verenigingen van de multifunctionele theaterzaal en de kleinere multifunctionele ruimten.

Dit betekent dat De Polfermolen huisvesting blijft bieden aan de sportverenigingen (VC SEC, HV MIC, ZVV Phoenix, Les Amis en Netbal), de (sociaal-)culturele verenigingen (Harmonie Kurkapel, Belcanto Resonance, Mannenkoor Walram, jeugdcarnaval en Dansmariekes) en aan de EHBO. De accommodatie staat ook open voor eventuele andere verenigingen die gehuisvest willen worden in De Polfermolen. Dat kunnen in de toekomst bijvoorbeeld gebruikers zijn van Achter de Erke op het moment dat deze accommodatie haar functie verliest als gevolg van de ruimtelijke plannen in dat gebied. Bovenstaande houdt in dat De Polfermolen 3.0 zal beschikken over:

- Gemeenschapshuis:
 - De gerenoveerde theaterzaal.
 - Een aantal multifunctionele vergader-/cursus-/repetitieruimtes.
 - Een horecavoorziening met ontmoetingsruimte.
 - Voldoende opslagruimte voor alle gebruikers.
- Sporthal:
 - De gerenoveerde sporthal.
 - De gerenoveerde kleed- en wasruimten, opslag, scheidrechtterslokaal, e.d.
 - Een horecavoorziening, gedeeld met het gemeenschapshuis.

Deze basis is overigens gelijk aan de voorziening waar de gemeente Valkenburg aan de Geul 2,5 jaar geleden voor heeft gekozen (variant 1a). Het spreekt overigens voor zich dat huisvesting van het bewegingsonderwijs van de basisscholen een functie blijft van De Polfermolen. De accommodatie is volledig ingericht op deze functie en huisvesting van het bewegingsonderwijs is een wettelijke taak. In de bijlagen zijn de specifieke wensen van enkele verenigingen opgesomd.

2.4.2 EEN PLEK VOOR HET ODENSEHUIS, VITALITEIT SENIOREN

Onlangs is het Odensehuis Valkenburg van start gegaan in De Polfermolen. Het Odensehuis is een begrip in het Westen van Nederland en organiseert activiteiten voor senioren die beginnend dementerend zijn. Het is een vorm van open inloop waarbij gezelligheids- en behendigheidsspellen worden gespeeld, wordt bewogen, samen wordt gegeten, et cetera. Het Odensehuis Valkenburg start met activiteiten op 2 dagen, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden om toe te groeien naar vijf dagen. Vooralsnog maakt het Odensehuis gebruik van de ruimte waar voorheen de Amstel Gold Race Experience was gehuisvest.

Geadviseerd wordt om het Odensehuis integraal onderdeel te laten zijn van De Polfermolen 3.0. Argumenten zijn:

- Het Odensehuis vervult een functie voor de groeiende groep kwetsbare senioren in Valkenburg. Valkenburg is één van de meest vergrijnde gemeenten van Nederland en de vergrijzing zal de komende jaren nog verder toenemen. De behoefte aan de activiteiten en dienstverlening van het Odensehuis is daarmee aantoonbaar.
- Het type activiteiten dat het Odensehuis biedt past volledig bij één van de centrale maatschappelijke opgaves in Valkenburg, te weten Ontmoeten & Vitaliteit. De laagdrempelige voorziening die het Odensehuis biedt, is exact het type voorziening dat de gemeente beoogt.
- Er zijn ruime samenwerkingsmogelijkheden tussen Odensehuis en andere gebruikers van De Polfermolen. In wezen geldt dat vrijwel alle andere gebruikers een bijdrage kunnen leveren aan de activiteiten van het Odensehuis. Ook de relaties met het Sociaal Team liggen voor de hand.
- De ruimten die het Odensehuis gebruikt, kunnen in de avonden en weekenden worden gebruikt door andere gebruikersgroepen. Het is dus goed mogelijk om het Odensehuis multifunctioneel te huisvesten.

Het Odensehuis heeft een activiteitenruimte van ongeveer 100 m² nodig, bij voorkeur splitsbaar in 2 gelijke delen. Aanvullend heeft het Odensehuis behoefte aan een kleine keuken met opslagruimte om de lunches te bereiden. Wij adviseren om deze keuken uiteindelijk relatief groot uit te voeren, zodat deze keuken ook geschikt is voor:

- Samen koken: groepslessen koken.
- Grotere bijeenkomsten.

Verder heeft het Odensehuis behoefte aan circa 4 (flex)werkplekken en opslagruimte. Ook toiletten in de directe nabijheid van de activiteitenruimte zijn nodig.

Belangrijk is om te vermelden dat het Odensehuis vooralsnog tijdelijk is gehuisvest in De Polfermolen. Het tijdelijke karakter is aanleiding geweest voor het bestuur van de stichting om ook andere mogelijkheden voor de toekomstige huisvesting te verkennen. Zo is het bestuur oriënterend in gesprek met Sevagram voor de huisvesting in deze locatie. De voorkeur van het bestuur is echter huisvesting in De Polfermolen.

2.4.3 EEN SPILFUNCTIE VOOR DE BIBLIOTHEEK

De bibliotheek Valkenburg is op dit moment gevestigd aan het Berkelplein. Op zichzelf is dit een geschikte locatie (centraal gelegen, goed bereikbaar) en de accommodatie zelf voldoet ook. Echter, de gemeente heeft ruimtelijke plannen voor het gebied waar de bibliotheek nu gevestigd is. Het is dus noodzakelijk dat de bibliotheek binnen afzienbare tijd een andere locatie krijgt. De Polfermolen is een meer dan geschikte nieuwe locatie voor de bibliotheek. Ook De Polfermolen is centraal gelegen en is goed bereikbaar. Bovendien is de kans groot dat De Polfermolen 3.0 vrijwel alle ‘natuurlijke’ samenwerkingspartners van de bibliotheek gaat huisvesten. Huisvesting in De Polfermolen versterkt in dat geval de effectiviteit van de bibliotheek.

Gegeven de ambities voor De Polfermolen 3.0 adviseren wij om de bibliotheek letterlijk en figuurlijk een centrale plek toe te bedelen in de accommodatie. Daar voeren wij de volgende argumenten voor aan:

- De bibliotheek heeft in de huidige situatie al een behoorlijk aantal openstellingsuren per week, een aantal dat in De Polfermolen uitgebreid kan worden. Deze ruime openstelling, in combinatie met het aantal leden, het aantal uitleningen en het activiteitenprogramma leiden tot veel bedrijfsdruk op momenten waarop de huidige Polfermolen veelal leeg staat. De wens om te komen tot een meer levendige en drukbezochte Polfermolen komt daarmee een stuk dichterbij.
- De bibliotheek heeft samenwerkingsrelaties met een groot aantal van de huidige en toekomstige gebruikers van De Polfermolen. De bibliotheek werkt samen met de partners binnen het Sociaal Team (zie één van de volgende paragrafen), met de basisscholen, met sociaal-culturele verenigingen, met cultuurraad en erfgoed, et cetera. Gezamenlijke huisvesting zal deze samenwerkingsrelaties naar verwachting versterken.

- De bibliotheek kan ook uitstekend fungeren (en doet dat in de huidige situatie al), als vindplaats en laagdrempelige eerste lijn voorziening voor andere vormen van dienstverlening (bijvoorbeeld de dienstverlening van Sociaal Team, Trajekt, Odensehuis).
- De bibliotheek kan ook in ruimtelijke zin de overgang vormen tussen volledig openbare (ontmoetings)ruimte, met veel bezoek en reuring, naar meer besloten, exclusieve ruimten voor meer specifieke doeleinden. De kern van de bibliotheek zal bestaan uit die openbare (ontmoetings)ruimte, leestafel, coffeecorner, studieplekken en uitleenruimte. Deze ruimten kunnen dan overgaan naar activiteitenruimten, klaslokalen, et cetera.
- Huisvesting in De Polfermolen past ook bij de ambitie van de bibliotheek zelf als laagdrempelige voorziening, die zich, in samenwerking met andere maatschappelijke partners, richt op de maatschappelijke opgave. De bibliotheek vervult daarenboven ook een stevige rol voor elk van drie maatschappelijke opgaves in de kern Valkenburg.
- 'Last-but-not-least' is huisvesting van de bibliotheek niet vrijblijvend. Sinds kort hebben gemeenten een wettelijke zorgplicht voor de instandhouding van een volwaardige bibliotheekvoorziening. Die zorgplicht zal er toe kunnen leiden dat de openstelling van de bibliotheek verruimd gaat worden.

Huisvesting van de bibliotheek in De Polfermolen heeft verregaande gevolgen voor de accommodatie zelf. De bibliotheek heeft een flink aantal ruimten nodig om haar programma goed te kunnen huisvesten. Daarbij geldt dat een deel van die ruimten multifunctioneel kan worden ingezet. Onderstaand de opsomming van de benodigde ruimten.

- Uitleenruimten: Uitleenruimten voor volwassenen en kinderen, opgeteld circa 300 m².
- Ontmoeting: Coffeecorner, leestafel en studie- en werkplekken.
- Activiteitenruimten: Meerdere activiteitenruimten (flexibel indeelbaar en multifunctioneel) en enkele spreekkamers.
- Uitgiftebalie/receptie.
- Backoffice: werkplekken, opslagruimte en verwerkingsruimte
- Sanitair.

Opgeteld bedraagt het ruimteprogramma ongeveer 1.000 m² BVO. Nogmaals, veel ruimten kunnen worden gedeeld met andere gebruikers. Als dit effect wordt meegewogen, dan is de ruimtebehoefte circa 750 m².

2.4.4 TOEVOEGEN VAN SOCIAAL DOMEIN, TRAJEKT, MEE

De activiteiten binnen het sociaal domein worden grotendeels uitgevoerd door Envida, MEE en Trajekt. Gezamenlijk zijn deze partners met een breed dienstverleningspakket actief in Valkenburg aan de Geul. Trajekt verzorgt, in samenwerking met MEE, het reguliere maatschappelijke werk, het jongerenwerk, de gezins- en jongerencoaches, beweegmakelaars, de speelgoed uitleen en vrijwilligersondersteuning. Envida verzorgt het steunpunt Mantelzorg.

Aanbevolen wordt om de activiteiten binnen het Sociaal Domein in De Polfermolen 3.0 te huisvesten. De toegevoegde waarde daarvan binnen de toekomstige Polfermolen laat zich als volgt samenvatten:

- De partners Sociaal Domein zijn actief op alle drie de maatschappelijke opgaven voor de kern Valkenburg. Trajekt ondersteunt vrijwilligers (van verenigingen), is volop actief voor de kwetsbare inwoners, et cetera.
- De activiteiten sluiten aan bij die van andere partijen die idealiter in De Polfermolen worden gehuisvest. Het zijn bijvoorbeeld de bibliotheek, het Odensehuis, et cetera.
- De ruimten die de partijen nodig hebben zijn voor een deel multifunctioneel inzetbaar.

Huisvesting van het Sociaal Domein in De Polfermolen leidt tot de realisatie van:

- Activiteitenruimten en spreekkamers. Echter, deze ruimten zijn ook nodig voor verenigingen, voor de bibliotheek, voor Odensehuis, etc. Het zijn voor een deel multifunctioneel inzetbare ruimten.

- Speelgoeduitleen, bij voorkeur te combineren met de uitleenruimte van de bibliotheek.
- Circa zes werkplekken.
- Ruimte voor jeugd en jongeren.
- Opslag en sanitair.

Opgeteld betreft het ruim 400 m² extra ruimte.

2.4.5 BEWEEGSTIMULERING EN LEEFSTIJL, BUREAU NEGEN

Valkenburg aan de Geul heeft een stevige opgave op het gebied van sport, bewegen en leefstijl. Bureau Negen werkt namens de gemeente aan beweegstimulering en leefstijlverbetering. De medewerkers van Bureau Negen zijn op dit moment vooral gevestigd op de locaties waaraan zij ondersteuning bieden (bijvoorbeeld de scholen). Zij hebben geen ‘eigen’ huisvesting.

Bureau Negen is enthousiast over eventuele huisvesting in De Polfermolen. Daarbij geldt dat die huisvesting idealiter verder gaat dan uitsluitend werkplekken. Bureau Negen heeft de wens/droom om te komen tot:

- Een centraal Leefstijlhuis/leefstijlloket in Valkenburg aan de Geul waar inwoners terecht kunnen voor vragen en informatie over dit thema en van waaruit de activiteiten van Bureau Negen gecoördineerd worden uitgevoerd.
- Een centrale plek met balie, spreekkamers en werkplekken.

Het spreekt voor zich dat een dergelijk initiatief grote inhoudelijke meerwaarde heeft. Ook geldt dat het aantal vierkante meters dat hiermee gemoeid is, relatief beperkt zal zijn. Immers:

- Het is niet wenselijk dat in De Polfermolen 3.0 meerdere informatiebalies/recepties worden gerealiseerd (één voor de bibliotheek, één voor Sociaal Domein, één voor het Leefstijlhuis, etc.). Gekomen moet worden tot één integrale balie/receptie waar men voor alle vragen terecht kan.
- De spreekkamers die Bureau Negen nodig heeft worden toch al gerealiseerd als bibliotheek en Trajekt in De Polfermolen worden gehuisvest.

Bovenstaande neemt niet weg dat extra vierkante meters nodig zijn, maar met aantoonbare meerwaarde.

2.4.6 CULTUUR, OPENLUCHTTHEATER, HISTORISCH ARCHIEF, CULTUURBELEID

Met de huisvesting van (sociaal-)culturele verenigingen (repetities en uitvoeringen) vervult De Polfermolen een culturele functie. Er zijn echter ruime mogelijkheden om dit culturele profiel te versterken. Dat zijn:

- Samenwerking met Openluchttheater (OLT): Het is goed denkbaar dat De Polfermolen en Openluchttheater in de toekomst nauwer gaan samenwerken. Het is mogelijk dat OLT een ‘winterprogrammering’ verzorgt in De Polfermolen. Ook kan het theater, tijdens het zomerseizoen, gebruik maken van faciliteiten in De Polfermolen. Het Openluchttheater heeft in dat laatste geval wensen t.a.v. de accommodatie. Die wensen hebben niet zozeer betrekking op de ruimten zelf, maar vooral op logistiek (goede stroomvoorziening, eenvoudig laden, lossen en parkeren, etc.). De tweede samenwerkingsrelatie heeft betrekking op beheer en exploitatie van De Polfermolen. Het Openluchttheater heeft aangegeven een rol te kunnen spelen in beheer en exploitatie van De Polfermolen (bijvoorbeeld een horecavoorziening).
- Erfgoed en archief: De Polfermolen kan de stichtingen huisvesten op het gebied van erfgoed en historisch archief. Het betreft geconditioneerde archiefruimte en de mogelijkheid om het archief in te zien. Uitsluitend voor archiefruimten zouden extra vierkante meters gerealiseerd moeten worden.
- Het experiment: De ruimten in De Polfermolen kunnen idealiter ook worden gebruikt voor anders georganiseerde en meer experimentele vormen van cultuur.

2.4.7 YUVERTA

De onderwijsinstelling Yuverta is sinds enige tijd gehuisvest in De Polfermolen. Yuverta heeft flinke ambities in Valkenburg aan de Geul en ziet in De Polfermolen de ideale locatie voor het verwezenlijken van die ambities. Yuverta wil de volgende functies in De Polfermolen huisvesten:

- Drie opleidingen: De basis van de activiteiten van Yuverta wordt gevormd door drie opleidingen die Yuverta in Valkenburg aan de Geul wil aanbieden. Het zijn de opleidingen Toegepaste Biologie, Adviseur Duurzame Leefomgeving en Watermanagement. De verwachting is dat het aantal studenten de komende tijd zal uitgroeien naar ongeveer 75.
- Ecobiose: Naast deze drie opleidingen wil Yuverta Ecobiose huisvesten in De Polfermolen. Ecobiose is een Publiek Private Samenwerking tussen de Provincie Limburg, het waterschap, de Zuid-Limburgse gemeenten, onderwijsinstellingen (MBO, HBO en Maastricht University) en tientallen bedrijven. Ecobiose voert onderzoek uit en wil kennisdelen over de thema's natuur, biodiversiteit en klimaat. Yuverta is de 'penvoerder' van dit initiatief en wil de volgende functies van Ecobiose in De Polfermolen huisvesten:
 - Het projectbureau.
 - Cursussen en trainingen.
 - Service en diensten zoals workshops en lezingen, ruimten delen, projectondersteuning, et cetera.

Daarbij wordt ook ingezet op de aansluiting bij de gebiedsontwikkeling van Valkenburg West.

Er zijn goede argumenten om Yuverta een plaats te geven in De Polfermolen, maar ook goede argumenten om dat niet te doen.

Argumenten voor

- De gemeente Valkenburg aan de Geul vindt het huisvesten van een onderwijsinstelling binnen de gemeentegrenzen van groot belang. Dit vanuit economische en leefbaarheidsmotieven. Met de huisvesting van Yuverta wordt (een deel van) die ambitie verwezenlijkt en wordt het verlies van Stella Maris voor een deel gecompenseerd. Het onderwijs van Yuverta en de huisvesting van Ecobiose kunnen een belangrijke economische en maatschappelijke functie vervullen voor de gemeente.
- Een aantal van de ruimten die Yuverta nodig heeft (bijvoorbeeld de klaslokalen) zijn multifunctioneel inzetbaar. In de avonduren en weekenden kunnen deze ruimten ook voor andere gebruikers worden ingezet.
- Een aantal van de ruimten die Yuverta nodig heeft, wordt sowieso gerealiseerd in De Polfermolen. Yuverta heeft bijvoorbeeld behoefte aan een kantinevoorziening, die uitstekend kan worden gecombineerd met een coffeecorner/horecavoorziening voor bibliotheek en verenigingen. Ook de wens van Yuverta voor een collegezaal kan prima hand in hand gaan met de renovatie van de theaterzaal. Het aantal vierkante meters dat moet worden gerenoveerd in De Polfermolen, om het wensenpakket van Yuverta volledig in te willigen, valt relatief mee.
- De inhoudelijke combinatie van Yuverta met de bibliotheek ligt voor de hand. Bovendien kan de bibliotheek ook een uitstekende ruimte zijn waar groepjes studenten samenwerken.
- Yuverta kan, ook met de inzet van andere opleidingen die deze instelling aanbiedt, een bijdrage leveren in het beheer van de accommodatie.
- Yuverta maakt overdag gebruik van de accommodatie. Dat in combinatie met het gebruik overdag door de bibliotheek, Odensehuis, Sociaal Team, Trajekt en bewegingsonderwijs zorgt voor veel bedrijfsdrukte overdag.
- Huisvesting van Yuverta biedt openingen richting subsidies die wellicht anders niet van toepassing zouden zijn.

Argumenten tegen

- In de eerste plaats is huisvesting van een MBO-instelling geen gemeentelijke taak. De gemeente heeft, in meer of mindere mate, een rol bij de huisvesting van de partijen die tot dusver zijn beschreven. Voor het MBO is dit echter niet het geval. Dit laat overigens onverlet dat de gemeente zich verantwoordelijk kan voelen voor de huisvesting van Yuverta.

- De gebruikers en functies die tot dusver zijn beschreven zijn allen min of meer openbaar toegankelijke voorzieningen voor de inwoners van Valkenburg. De mate van openbaarheid verschilt, maar in principe zijn de voorzieningen toegankelijk voor alle inwoners van de gemeente. Yuverta is dat voor een deel niet. Yuverta vervult eerst en vooral een functie voor de studenten, waarvan een klein deel afkomstig is uit Valkenburg. Voor Ecobiose geldt het tegenovergestelde. Ecobiose is wel een openbaar toegankelijke voorziening voor de inwoners van Valkenburg en de regio.
- De omvorming van de accommodatie naar De Polfermolen 3.0 zal een stevige investering met zich meebrengen. Die investering zal voor het Yuverta-deel van de accommodatie moeten worden vertaald naar een kostendekkende huur. Yuverta is niet bereid om een dergelijke huur te betalen, waardoor huisvesting van Yuverta alleen mogelijk is als de gemeente (indirect) subsidieert.
- Met een aantal andere gebruikers van De Polfermolen zijn er beslist inhoudelijke samenwerkingsvoordelen (bijvoorbeeld met de bibliotheek). Echter met een aantal gebruikers ook niet of minder.
- Het Didam-arrest, maar ook de (indirecte) subsidie, maken dat de gemeente niet zondermeer kan kiezen voor huisvesting van Yuverta in De Polfermolen. Indien de gemeente Yuverta zou willen huisvesten, dan zal de gemeente een procedure moeten starten waarbij ook andere MBO-instellingen de kans krijgen om hun interesse te tonen in huisvesting in de Polfermolen en om een aanbieding te doen. Het is niet te voorspellen of en in welke mate andere instellingen interesse gaan tonen, maar een dergelijke procedure zal ongeveer 9 maanden in beslag gaan nemen. Tot die tijd is het lastig om de plannen voor De Polfermolen verder uit te werken en te detailleren.

Gegeven deze argumenten wordt de huisvesting van Yuverta in De Polfermolen in deze rapportage afgeraden. Als de gemeente Yuverta wel in De Polfermolen wil huisvesten, dan zullen de volgende voorzieningen gerealiseerd moeten worden:

- Klaslokalen en lab.
- Spreekkamer, werkplekken en docentenkamer.
- Opslag en sanitair.

Rekening houdend met de mogelijkheden van medegebruik zal ongeveer 535 m² aan De Polfermolen toegevoegd moeten worden om Yuverta een goede plek te geven.

2.4.8 COMMERCIËLE AANBIEDERS

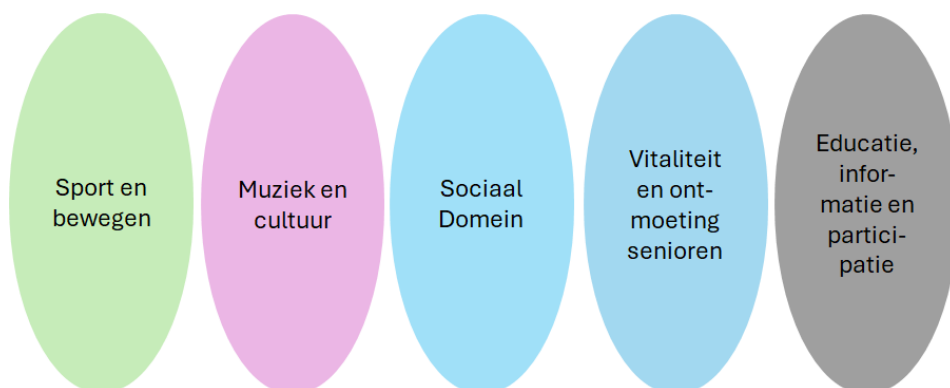
Het is ook mogelijk om commerciële aanbieders van activiteiten, die passen binnen het dienstverleningsconcept, te huisvesten in De Polfermolen. Een voorbeeld daarvan zijn yogalessen. Yoga Ilona is op dit moment gebruiker van De Polfermolen en zou dat ook in de toekomst graag willen blijven. Deze ondernemer biedt groepslessen aan, maar ook individuele coaching. De activiteit past goed bij de maatschappelijke opgave in Valkenburg en heeft ook inhoudelijke meerwaarde. Er is slechts één (mogelijke) belemmering, het betreft een particuliere onderneming. Dit houdt in dat de gemeente niet aan zet is om voor huisvesting te zorgen. Vanzelfsprekend kan Yoga Ilona, maar ook andere aanbieders, een plaats krijgen in De Polfermolen, zij het met een marktconforme huur, een langjarige huurverplichting en rekening houdend met wet- en regelgeving (b.v. Didam).

2.5 SAMENVATTEND

Funcities

Samenvattend wordt voorgesteld dat de toekomstige Polfermolen de volgende funcities gaan vervullen:

Figuur 1: Funcities Polfermolen 3.0.

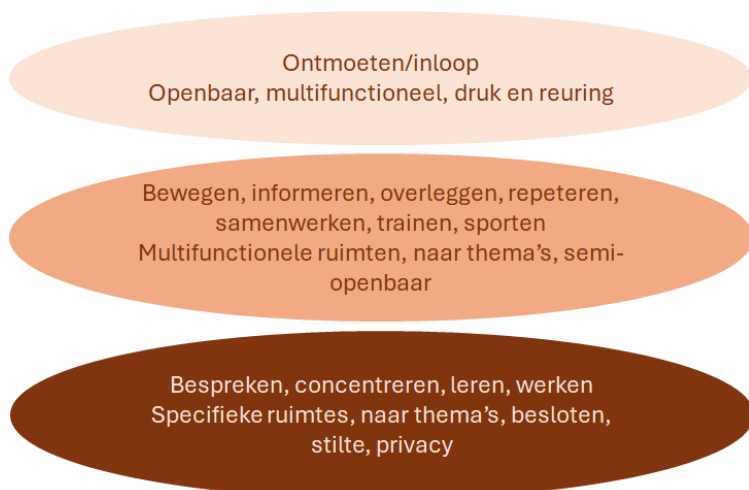


Zones

Deze funcities worden aangeboden in drie verschillende zones die van elkaar verschillen naar de mate van openbaarheid en bedrijvigheid. De zones zijn:

- Ontmoeten/inloop/openbaar.
- Activiteiten, overleggen en samenwerken.
- Besloten, exclusief, privacy stilte.

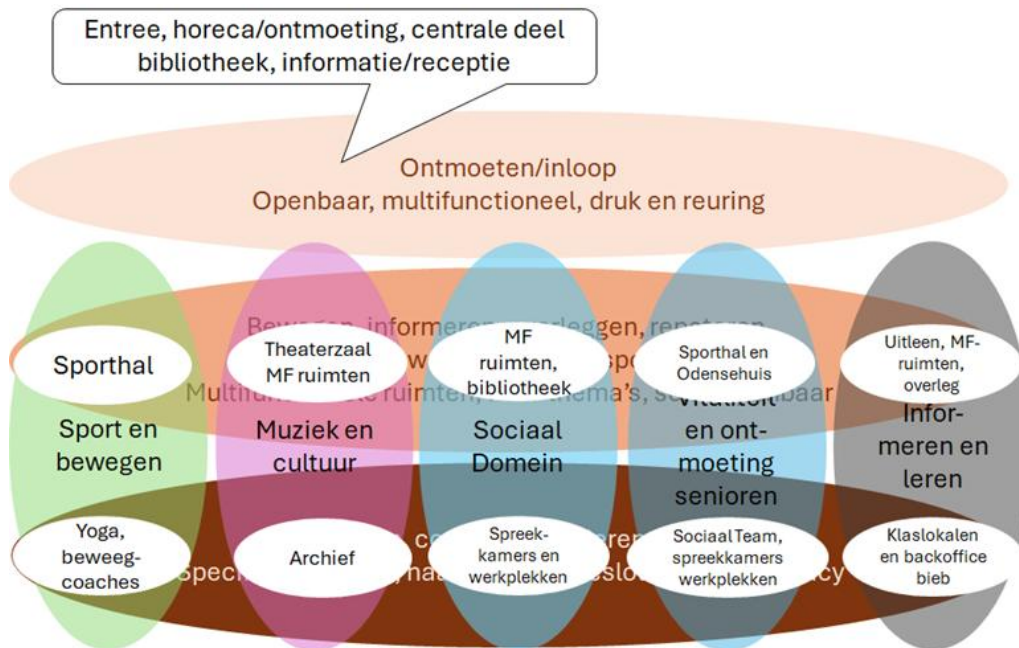
Figuur 2: Zones Polfermolen 3.0.



Gecombineerd

De functies en zones kunnen in samenhang leiden tot de volgende invulling van De Polfermolen.

Figuur 3: Functioneel en ruimtelijk concept Polfermolen 3.0.



Functies die niet zijn/worden onderzocht

Er zijn ook enkele functies/gebruikers waar geen nader onderzoek naar heeft plaatsgevonden en die niet tot de reikwijdte van dit onderzoek behoren. Het betreft vooral de mogelijke huisvesting van 1^e lijn zorg.

3 DE ACCOMMODATIE

3.1 INLEIDING

Het toekomstige dienstverleningsconcept, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, is vervolgens vertaald naar de toekomstige opzet van de accommodatie. In eerste instantie is een ruimteprogramma opgesteld. Dat programma bevat de ruimten en voorzieningen die nodig zijn om alle gebruikers goed te kunnen huisvesten.

Daarna is een inpassingstudie verricht. Nagegaan is op welke manieren het ruimteprogramma kan worden ingepast in de bestaande Polfermolen. Daar is een aantal varianten voor ontwikkeld. Per variant is een raming opgesteld van de te verwachten investeringen.

Al deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk samengevat beschreven.

3.2 HET RUIMTEPROGRAMMA

WERKWIJZE

Het ruimteprogramma is als volgt opgesteld:

- Gestart is met een ruimteprogramma per functie/gebruiker (sporthal, gemeenschapshuis, bibliotheek, et cetera.). Deze ruimteprogramma's geven weer welke ruimte elke functie nodig heeft, nog zonder rekening te houden met mogelijkheden voor gedeeld ruimtegebruik/multifunctionaliteit. De ruimteprogramma's per functie geven dus weer hoe groot deze functie zal zijn, als deze stand alone gebouwd zou worden.
- Daarna is gekeken naar de (on)mogelijkheden voor medegebruik. Dat heeft geleid tot één gezamenlijk ruimteprogramma, waarbij wel rekening is gehouden met dubbel gebruik van ruimten.

DE RUIMTEN

Voorgesteld wordt dat de toekomstige Polfermolen uit de volgende ruimten bestaat:

Ontmoetingsruimte

De accommodatie zal een centrale ontmoetingsruimte bevatten. Deze ruimte wordt idealiter geplaatst vlak bij de centrale entree en zal een zeer laagdrempelig karakter krijgen. De ontmoetingsruimte is de gehele dag (van 's ochtends tot 's avonds) geopend en vervult een functie voor de bezoekers van de bibliotheek, voor deelnemers aan activiteiten, voor en na verenigingsactiviteiten, et cetera. De ruimte beschikt over een royale leestafel en verschillende zithoeken.

De look & feel van deze ontmoetingsruimte zal volledig worden veranderd ten opzichte van de huidige horecavoorziening in De Polfermolen. Onderstaand enkele referentiebeelden.



De ontmoetingsruimte beschikt ook over een royale keuken (circa 70 m²), die ook geschikt is voor kooklessen.

Sporthal

De nieuwe Polfermolen beschikt ook over een sporthal. Dit is de bestaande sporthal die volledig gerenoveerd gaat worden. Dit houdt in dat alle voorzieningen, waarover de sporthal nu beschikt, ook in de nieuwe situatie worden aangeboden (hetzelfde oppervlak sportvloer, 6 kleed- en wasruimten, opslag, tribune, et cetera).

Multifunctionele activiteitenruimten

Meerdere gebruikers hebben behoefte aan multifunctionele activiteitenruimtes voor dagopvang, vergaderingen, cursussen, informatiebijeenkomsten, repetities, uitvoeringen, et cetera. Nodig zijn:

- Een grote zaal voor uitvoeringen en evenementen, een ruimte die idealiter splitsbaar en samenvoegbaar is in meerdere delen.
- Zeven activiteitenruimten (3 van 50 m², 4 van 25 m²), zoveel als mogelijk splitsbaar en samenvoegbaar. Deze ruimten zijn voor tal van activiteiten geschikt, waaronder ook voor incidentele repetities van zangkoren en Hafa-orkest, yoga- of beweegactiviteiten, et cetera.
- Vier spreekkamers voor adviesgesprekken, gesprekken met studenten, kleine overleggen en dergelijke.

Uitleenruimten

Voor de bibliotheek en de speelgoed uitleen zijn uitleenruimten nodig. Het betreft de uitleenruimte voor volwassenen, voor kinderen, een grote leestafel en studie- en werkplekken in en rondom de uitleenruimte. Ook is een plek voor de speelgoed uitleen gereserveerd in deze ruimte. Het historisch archief kan deze ruimte gebruiken om haar bezoeker de archiefstukken te laten inkijken. Deze uitleenruimten staan idealiter direct in verbinding met de ontmoetingsruimte en de centrale receptie/informatiebalie. Zo ontstaat een grote zone waar ontmoeting, informatie en educatie op een laagdrempelige manier worden aangeboden.



Centrale receptie/informatiebalie

Grenzend aan de uitleenruimten en de ontmoetingsruimte is er een centrale receptie/informatiebalie. Dit is de balie waar de bibliotheek de boeken uitgeeft, maar ook de balie waar bezoekers terecht kunnen voor informatie over alle dienstverlening in De Polfermolen. Het betreft dus één geïntegreerde balie, waar de eerste informatie wordt verstrekt over alle partners/gebruikers in De Polfermolen. Overigens kan ook worden overwogen om deze functie te combineren met een coffeecorner/uitgifte punt, in combinatie met selfservice.



Backoffice

Een groot deel van de partners (bibliotheek, Odensehuis, partners sociaal domein) heeft werkplekken nodig. Het betreft overwegend flexplekken, maar niet uitsluitend. Deze werkplekken worden op meerdere plaatsen in de accommodatie aangeboden, in de directe nabijheid van de locatie waar de partners hun diensten aanbieden. Voor de bibliotheek specifiek is er opslag voor boeken en een verwerkingsruimte.

Jeugdruimte

Trajekt zal ook activiteiten aanbieden voor de jeugd. Daartoe zal een specifieke ruimte worden ingericht met een eigen keukentje en kleine spreekkamer.

Algemeen

Verder zal De Polfermolen vanzelfsprekend een ruime hoeveelheid opslagruimte bevatten, een ruimte voor opslag van archief, een beheerdersruimte, sanitair op diverse plaatsen (inclusief Miva) en technische ruimten.

Onderwijsruimten/Yuverta

Als ook Yuverta in De Polfermolen wordt gehuisvest, zijn aanvullend vier klaslokalen en een LAB nodig. Alle overige ruimten die Yuverta nodig heeft, zijn hierboven al beschreven. Yuverta kan van die ruimten medegebruik maken.

In de bijlagen zijn twee varianten van het gedetailleerde ruimteprogramma opgenomen (één zonder Yuverta, één met Yuverta). In de volgende tabel is sterk samengevat het ruimteprogramma met Yuverta weergegeven.

Tabel 2: Ruimteprogramma samengevat.

Ruimten	Oppervlakte in m ²
1 Ontmoetingsruimte	265
2 Sporthal	1.775
3 Activiteitenruimten	820
4 Onderwijsruimten	260
5 Uitleenruimte	43
6 Uitgifte	25
7 Backoffice	215
8 Jeugdruimte	100
9 Beheer en opslag	215
10 Algemene ruimten	72
11 Sanitair	75
12 Installaties	260
13 Verkeersruimte (gangen, trappen)	415
14 Constructie en wanden	490
Totaal bruto vloeroppervlak	5.400

3.3 DE INPASSING

Bremen Bouwadviseurs heeft de afgelopen weken een onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden om het ruimteprogramma in de bestaande accommodatie te passen. Daarbij zijn drie varianten uitgewerkt, te weten:

- Variant 2: zonder Yuverta.
- Variant 3: met Yuverta.
- Variant 4: met Yuverta, met vide.

Deze nummering is aangehouden omdat Variant 1, de variant is waar de gemeente ruim twee jaar geleden voor heeft gekozen. Hiernavolgend worden de drie varianten kort toegelicht.

3.3.1 VARIANT 2, ZONDER YUVERTA

In deze eerste variant blijft een deel van De Pofermolen ongewijzigd. Daarmee wordt bedoeld dat deze ruimten weliswaar worden gerenoveerd, maar dat zij hun bestaande functie blijven behouden. Dit heeft betrekking op:

- De theaterzaal: De huidige theaterzaal zal ook in de nieuwe situatie deze functie vervullen. Echter de zaal wordt gerenoveerd (inclusief nieuwe installatietechniek), de ruimten achter het podium worden heringericht voor verbeterde opslag en verbeterde vluchtroutes. Het is niet mogelijk om flexibele scheidingswanden in deze zaal aan te brengen. De theaterzaal houdt de functie voor repetities, uitvoeringen en grotere evenementen.
- Multifunctionele ruimten: Op de begane grond, grenzend aan de theaterzaal zijn op dit moment twee multifunctionele zalen gevestigd (splitsbaar en samenvoegbaar). Ook deze ruimten behouden hun functie, na renovatie.
- De sporthal: Ook de sporthal behoudt de huidige functie. De sporthal wordt flink gerenoveerd en krijgt nieuwe installaties.
- Foyer: Verder behoudt de foyer op de begane grond ook grotendeels de functie van verkeersruimte.
- Horeca/ontmoetingsruimte: De voormalige Amstel Gold Experience behoudt de functie van ontmoetingsruimte/horecavoorziening. De ruimte wordt echter gerenoveerd en anders ingericht. De keuken wordt uitgebreid om te komen tot een grotere instructiekeuken.

Er zijn echter ook ruimten die een volledig andere functie krijgen en heringericht worden. Dat zijn:

- De voormalige kleed- en wasruimten van het zwembad (op de begane grond, grenzend aan de kleed- en wasruimten van de sporthal), krijgen een andere functie. Deze ruimten worden volledig gestript en daarna heringericht om dienst te doen als:
 - Werkplekken en backoffice.
 - Opslagruimten.
 - Multifunctionele activiteitenruimten.
- Het voormalige fitnesscentrum op de eerste verdieping zal ook een volledige metamorfose ondergaan. De gedachte is om in deze ruimte de bibliotheek te huisvesten. De ruimte is daar groot genoeg voor en er zijn voldoende mogelijkheden om raampartijen en lichtschachten te realiseren. Ook een jeugdruimte maakt onderdeel uit van deze verdieping.

Het is wenselijk dat de ontmoetingsruimte en de bibliotheek in elkaar overvloeien. Dat gebeurt door de verbindende balustrade opnieuw in te richten zodat een logische verbinding ontstaat tussen bibliotheek en ontmoetingsruimte. Herinrichting van deze balustrade veronderstelt ook sloop van de sanitaire voorzieningen op de balustrade. Deze worden op een andere plek op deze eerste verdieping teruggeplaatst.

Het voormalige zwembad wordt gesloopt. Aanbevolen wordt om ook de buitenruimte opnieuw in te richten, passend bij de ruimtelijke plannen voor Valkenburg West. In de volgende figuren treft u de globale plattegronden aan voor Variant 2.

Begane grond



Eerste verdieping



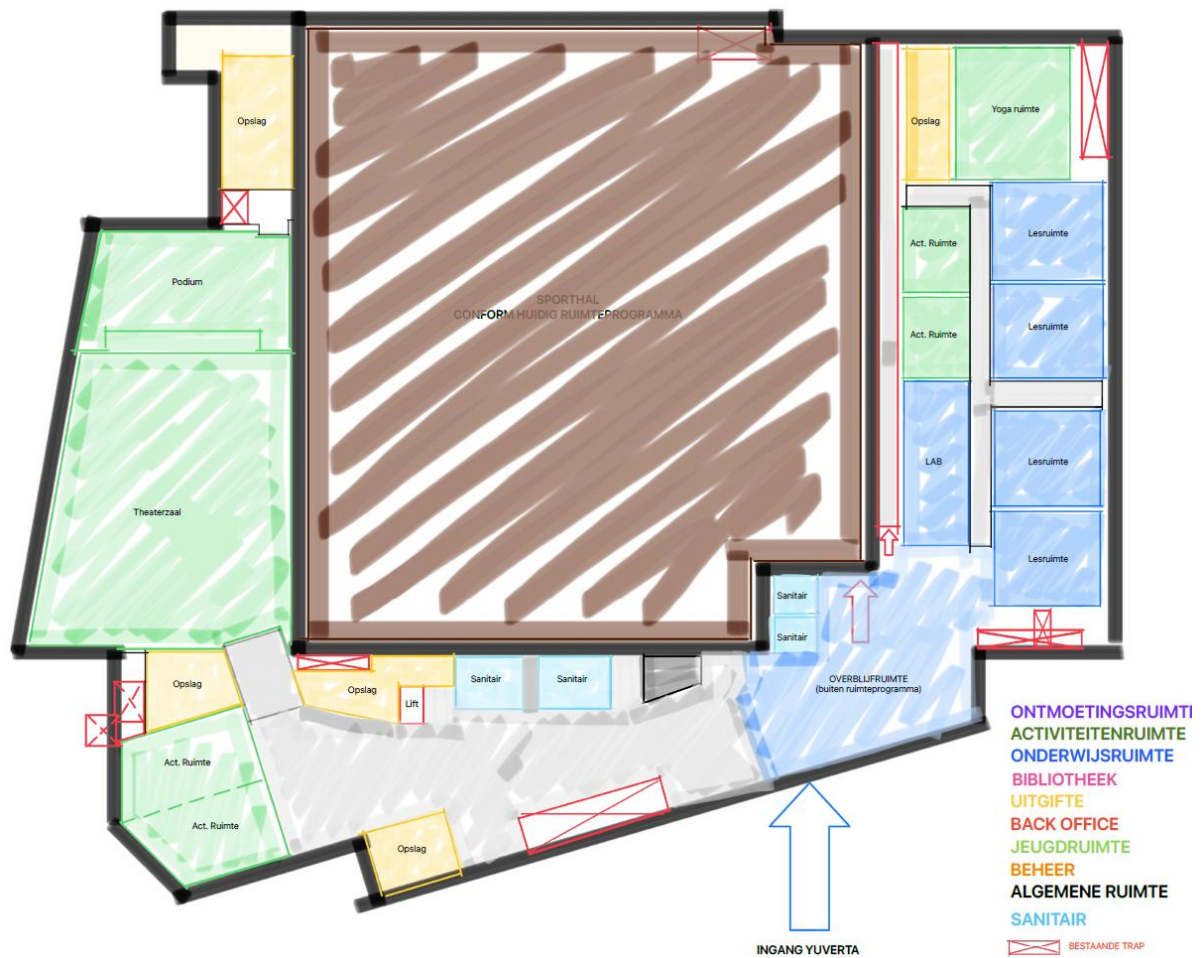
3.3.2 VARIANT 3, MET YUVERTA

Als Yuverta ook een plaats krijgt in De Polfermolen, dan is een aantal extra ingrepen aan De Polfermolen nodig. De belangrijkste is dat een groter deel van het bestaande zwembad behouden moet blijven. Ruim 400 vierkante meter extra zijn in dat geval nodig. De indeling van De Polfermolen wordt dan als volgt:

- Theaterzaal, sporthal, multifunctionele ruimten grenzend aan theaterzaal, foyer en horeca/ontmoeting zullen gelijk zijn aan de variant zonder Yuverta.
- Een groter deel van de voormalige kleed- en wasruimten van het zwembad en de voormalige fitnessruimte blijft behouden, een kleiner deel wordt gesloopt. Dit grotere deel wordt gebruikt voor huisvesting van Yuverta (althans de vier klaslokalen en het LAB) op de begane grond, in combinatie met enkele activiteitenruimten en opslag. Op de eerste verdieping worden de bibliotheek, multifunctionele ruimten, opslag en backoffice gehuisvest. De locatie van de bibliotheek is zodanig dat een vloeiende overloop wordt gerealiseerd van ontmoetingsruimte, naar centrale balie, naar bibliotheek.

Figuur 5: Inpassing Variant 3, met Yuverta.

Begane grond



Eerste verdieping



3.3.3 VARIANT 4, MET YUVERTA MET VIDE

In de vorige variant is er nauwelijks sprake van een relatie en samenhang tussen de begane grond (Yuverta) en de eerste verdieping waar bibliotheek en activiteitenruimten worden gerealiseerd. Die onderlinge relatie is wenselijk en kan ook worden gerealiseerd. Dat kan door een royale opening te maken in de vloer van de eerste verdieping ter plekke van de uitleenruimte voor kinderen. Deze opening is minimaal 5 bij 5 meter, maar kan ook groter. Bij deze opening zal dan, door middel van bijvoorbeeld een podiumtrap een verbinding tussen de beide verdiepingen worden gemaakt.

Figuur 6: Inpassing Variant 4, met Yuverta met vide.

Begane grond



Tabel 3: Stichtingskosten renovatie Polfermolen (x € miljoen).

	Variant 1a		Variant 2		Variant 3		Variant 4	
	2023		zonder Yuverta		met Yuverta		met Yuverta en vide	
Bouwkosten	€	3,5	€	8,1	€	8,9	€	9,1
Bijkomende kosten	€	0,5	€	1,1	€	1,2	€	1,2
Onvoorzien	€	0,3	€	0,7	€	0,7	€	0,7
Subtotaal	€	4,3	€	9,9	€	10,9	€	11,1
Btw	€	0,9	€	2,1	€	2,3	€	2,3
Verrekenbare btw	€	0,2	€	0,5	€	0,6	€	0,6
Niet verrekenbare btw	€	0,7	€	1,6	€	1,7	€	1,7
TOTAAL	€	4,9	€	11,4	€	12,6	€	12,8

Uit de tabel blijkt dat realisatie van De Polfermolen 3.0 een prijskaartje met zich meebrengt vanaf € 11,4 miljoen. Het verschil tussen de drie varianten (met en zonder Yuverta) is relatief klein.

3.4 VOORKEUR EN VARIATIES OP HET THEMA

De voorkeur

In hoofdstuk 2 is al uitgebreid ingegaan op de voor- en nadelen van huisvesting van Yuverta in De Polfermolen. In dit derde hoofdstuk is het volgende duidelijk geworden:

- De inhoudelijke samenhang tussen Yuverta en de overige gebruikers is relatief beperkt. Ook de bijdrage van Yuverta aan de maatschappelijke opgave in het Sociaal Domein is relatief beperkt. Dat pleit voor het niet huisvesten van Yuverta in De Polfermolen.
- De ruimtelijke uitwerking van het mogelijk huisvesten van Yuverta in De Polfermolen geeft het volgende beeld:
 - Huisvesting van Yuverta in De Polfermolen leidt weliswaar tot hogere investeringen, maar die extra investeringen zijn relatief beperkt. Bovendien biedt huisvesting van Yuverta de mogelijkheid voor het verkrijgen van subsidies die anders wellicht buiten bereik blijven.
 - De variant met Yuverta is, qua ontwerp, aantrekkelijker dan de variant zonder Yuverta. De bibliotheek heeft een meer royale en centrale plek in de accommodatie dan in de variant zonder Yuverta. Bovendien is de begane grond van het voormalige zwembad royaler van opzet en kan beter een verbinding tussen beide verdiepingen worden gemaakt.
- De afweging tussen deze beide constatering (mindere inhoudelijke samenhang, beter ontwerp), zijn zodanig dat:
 - Geadviseerd wordt om Yuverta niet in De Polfermolen te huisvesten, maar op een andere locatie binnen de gemeente Valkenburg aan De Geul.
 - Indien de gemeente Valkenburg ervoor kiest om Yuverta wel in De Polfermolen te huisvesten, de volgende uitgangspunten te hanteren:
 - Een kostendekkende huurprijs, die afgerond € 147,50 per vierkante meter bruto vloeroppervlak bedraagt (zie voor de onderbouwing bijlage 7).
 - Reële toerekening van gezamenlijke ruimten in de Polfermolen (entree, foyer, gangen, etc.) naar Yuverta.

- Een langjarige huurovereenkomst, gelijk aan de afschrijvingstermijn van de investeringen die specifiek voor Yuverta gedaan moeten worden (20 jaar).
- Spoedig starten met de procedures om de juridische obstakels te overwinnen (Didam, subsidie) van huisvesting van Yuverta in De Polfermolen. Deze procedures zullen de verdere uitwerking van de plannen met minimaal 9 maanden zal vertragen.
- Als de gemeente Yuverta wil huisvesten, dan adviseren wij om Variant 4 als uitgangspunt te hanteren. In dat geval wordt een ruimtelijke verbinding tussen bibliotheek en Yuverta gerealiseerd.

Variatie op het thema

Dit project heeft zich tot dusver gericht op het hergebruik van grote delen van De Polfermolen voor andere functies. Het is echter lastig om het ruimtprogramma, maar vooral het ruimtelijke concept (centrale rol en spilfunctie voor de bibliotheek, optimale verbinding tussen de bibliotheek en andere functies) goed in te passen. De sporthal is in de huidige situatie de centrale voorziening waaromheen andere functies zijn gerealiseerd. De voormalige kleed- en wasruimten van het zwembad zijn ook lastig herbruikbaar.

Het is ook mogelijk om de bestaande sporthal te handhaven, de rest van De Polfermolen te slopen en vervolgens alle andere functies van de sporthal door middel van nieuwbouw te realiseren. Deze variant brengt vanaf € 22 miljoen aan investeringen met zich mee.

4 BEHEER EN EXPLOITATIE

4.1 INLEIDING

Na renovatie is een passende opzet voor beheer en exploitatie van De Polfermolen noodzakelijk. De beheeropdracht zal in deze nieuwe situatie namelijk groot en complex zijn. Dit vanwege:

- De Polfermolen is in alle varianten een relatief grote accommodatie.
- In alle varianten kent De Polfermolen een groot aantal gebruikers die vaak, tegelijkertijd in multifunctionele ruimten, gebruik maken van de accommodaties. Er is een beherende instelling nodig om dit gebruik in goede banen te leiden.
- In alle varianten kent De Polfermolen een groot aantal openingsuren. Op doordeweekse dagen zal de accommodatie van 's ochtends 08.00 tot laat in de avond geopend zijn. In de weekenden vinden competities van de zaalsporten plaats en vinden grootschalige activiteiten plaats in de theaterzaal. Dit grote aantal openingsuren maakt het eveneens noodzakelijk dat een beherende instelling de scepter gaat zwaaien.
- Het is wenselijk dat de gebruikers van De Polfermolen inhoudelijk gaan samenwerken. Dat is alleen mogelijk als een structuur in het leven wordt geroepen om die samenwerking te faciliteren.

Het is dus kortom nodig om een goede opzet voor beheer en exploitatie uit te werken. In dit hoofdstuk wordt die opzet beschreven. Gestart worden met de uitgangspunten die gelden voor beheer en exploitatie. Daarna wordt de opzet beschreven.

4.2 UITGANGSPUNTEN

De volgende uitgangspunten hebben centraal gestaan bij de ontwikkeling van de beheer- en exploitatieopzet voor De Polfermolen:

Eigenaarbeheer door de gemeente

De Polfermolen is op dit moment in eigendom bij de gemeente en er zijn geen argumenten om die situatie te wijzigen. De gemeente beschikt over een eigen afdeling Vastgoed die de kennis, kunde en capaciteit heeft om het eigenaarbeheer (grote planmatige onderhoud) van De Polfermolen goed uit te voeren. Wij stellen dan ook voor dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor het eigenaarbeheer.

Programmabeheer

Er zijn ruime mogelijkheden voor samenwerking tussen de verenigingen en instellingen die in de toekomst in De Polfermolen een plek kunnen krijgen. Die samenwerking kan ertoe leiden dat de verenigingen en instellingen meer voor de inwoners van Valkenburg aan de Geul kunnen gaan betekenen dan elk afzonderlijk. Echter, die samenwerking komt niet vanzelf tot stand. Het is nodig dat een programma coördinator deze samenwerking aanjaagt. De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt sinds kort over een functionaris die deze rol toebedeeld heeft gekregen.

Beherende instelling voor het gebruikerbeheer

Het is nodig dat er een organisatie komt die het gebruikerbeheer (de dagelijkse gang van zaken in de accommodatie) uitvoert. Het gaat om openen en sluiten van de accommodatie, het houden van toezicht, het verhuren van ruimten, het exploiteren van de horeca, schoonmaak, klein onderhoud, et cetera. Dit is een omvangrijke en complexe taak en stelt de volgende eisen aan de organisatie:

- De organisatie is bij voorkeur een onafhankelijke partij en niet één van de hoofdgebruikers. De hoofdgebruikers kunnen weliswaar sommige beheertaken uitvoeren, maar onder regie van de beherende instelling.
- De beherende instelling moet een bepaalde schaalgrootte hebben. Alleen dan zal deze instelling over voldoende kennis, capaciteit en continuïteit kunnen beschikken. Dit houdt direct in dat De Polfermolen beheerd en geëxploiteerd moet worden door een partij die meerdere accommodaties (in de regio) beheert en exploiteert.

Maatschappelijke manier van exploiteren

De Polfermolen wordt in de beoogde situatie vrijwel volledig bezet door maatschappelijke verenigingen en instellingen die overwegend maatschappelijke activiteiten en diensten aanbieden. Daarbij past ook een maatschappelijke manier van beheer en exploitatie die deze activiteiten centraal stelt en optimaal faciliteert. De beherende instelling zal dit 'in de genen' moeten hebben.

Inbreng van de partners

Een aantal van de instellingen die gehuisvest worden in De Polfermolen werkt met professionals (bibliotheekmedewerkers, opbouwwerkers, et cetera). Deze medewerkers kunnen bepaalde beheertaken uitvoeren, zoals zij dat nu ook doen (b.v. toezicht houden op de bezoekers). Echter, deze inbreng moet niet overschat worden.

Gemeentelijke zeggenschap

De Polfermolen beoogt een sleutelrol te gaan vervullen als maatschappelijke voorziening binnen de sociale basis van Valkenburg aan de Geul. Het spreekt haast voor zich dat zeggenschap en invloed van de gemeente op de kernelementen van de dienstverlening gewenst, zo niet noodzakelijk zijn. Die zeggenschap en invloed heeft betrekking op de instellingen die in de accommodatie worden gehuisvest, maar zeker ook op beheer en exploitatie. De gemeente moet beschikken over een effectief instrument om openingstijden, dienstverlening, rooster en tarieven (mede) te bepalen.

4.3 DE HOOFDOPZET

Gegeven deze uitgangspunten, stellen wij de volgende hoofdopzet voor:

Beherende instelling via een aanbestedingsprocedure

Voorgesteld wordt om een beherende instelling te werven en te selecteren via een aanbestedingsprocedure. De argumenten zijn:

- De gemeente Valkenburg aan de Geul ziet het niet als haar taak om accommodaties zoals De Polfermolen zelf te beheren en te exploiteren.
- Het oprichten van een lokaal werkende beherende instelling (bijvoorbeeld Stichting Beheer Polfermolen) heeft te weinig kans van slagen. De schaal waarop een dergelijke lokale partij moet beheren en exploiteren (het aantal accommodaties) is onvoldoende om de benodigde kennis en capaciteiten op te bouwen.
- Het beheer en exploitatie van De Polfermolen zal daarmee aan een bestaande partij moeten worden toevertrouwd, die in staat is om de gevraagde dienstverlening te leveren. De omvang van de 'opdracht', gemeten in de omvang van de benodigde financiële bijdrage, is zodanig groot het drempelbedrag voor een Europese Aanbesteding ruimschoots wordt overschreden.

Die procedure moet leiden tot een partij die de facilitaire beheertaken gaat uitvoeren en, nog belangrijker, de kern van de gevraagde dienstverlening 'in de vingers heeft'. Vanzelfsprekend wordt verlangd dat deze partij facilitaire beheertaken goed kan uitvoeren, maar er wordt vooral gezocht naar een partij die laagdrempelige gastvrijheid kan bieden, die sterke affiniteit met het Sociaal Domein heeft, gevoel heeft voor de omgang met verenigingen en in staat is gebruikers te verbinden.

De documenten voor deze aanbesteding bevatten:

- Een beschrijving van de kern van de gevraagde dienstverlening.
- De beleidsmatige kaders waarbinnen deze partij moet beheren en exploiteren (maatschappelijke functie, toegankelijkheid, bereikbaarheid en serviceniveau).
- Het takenpakket: verhuur, horeca, toezicht en veiligheid, schoonmaak en onderhoud, energiebeheer en financiële administratie.
- De gebruikelijke onderdelen als gunningscriteria, scoremethodiek, procedure, et cetera.

Vooral de gunningscriteria zijn in dit verband cruciaal. Die criteria moeten ertoe leiden dat niet elke willekeurige facilitaire dienstverlener of exploitant in aanmerking kan komen voor de opdracht. De gemeente Valkenburg aan de Geul is op zoek naar een partij die succesvolle ervaring heeft met beheer en exploitatie van vergelijkbare accommodaties.

Aanbevolen wordt om te zijner tijd ook het beheer van De Bosdries onderdeel te laten zijn van deze aanbesteding.

De constructie

Als een partij is geselecteerd is de hoofdropzet een relatief eenvoudige en bestaat uit:

- Huurovereenkomst: De gemeente Valkenburg aan de Geul sluit een huurovereenkomst af met deze partij waarin bestemming, looptijd (circa 4 jaar), huurprijs (kostendekkend), taakverdeling, et cetera worden geregeld. Daarbij gelden nog de volgende aandachtspunten:
 - Een deel van de toekomstige exploitatie is btw-belast. Dat geldt voor de horeca maar kan ook gedeeltelijk voor de bibliotheek gelden. Het verschil in btw-belaste en btw-vrijgestelde onderdelen moet goed tot uitdrukking komen in de overeenkomsten.
 - Het is mogelijk om de gehele accommodatie te verhuren aan de beherende instelling, die vervolgens:
 - Multifunctionele ruimten en de sportzaal op uur- of dagdelenbasis verhuurt aan de verenigingen en instellingen tegen een tarief dat door de gemeente wordt bepaald (uitgangspunt de huidige tarieven).
 - Exclusieve ruimten (bijvoorbeeld uitleen bibliotheek, werkplekken, jeugdruimte) verhuurt aan de betreffende maatschappelijke instellingen.
 - Het is echter ook mogelijk dat de gemeente rechtstreeks een huurovereenkomst afsluit met deze maatschappelijke instellingen (Yuverta, bibliotheek, etc.) en de rest van de Polfermolen verhuurt aan de beherende instelling.
- Exploitatie- of dienstverleningsovereenkomst: Deze overeenkomst bevat de looptijd (circa 4 jaar), de gevraagde dienstverlening, de kaders waarbinnen moet worden beheerd en geëxploiteerd, de wederzijdse verplichtingen, de informatieplicht en het onderlinge overleg en de gemeentelijke financiële bijdrage.

De geselecteerde beherende instelling neemt vervolgens alle rechten en plichten behorende bij de exploitatie over.

4.4 EXPLOITATIEBEGROTING

Voor de drie varianten (zonder Yuverta, met Yuverta, met Yuverta met vide) is een begroting gemaakt van de te verwachten inkomen en kosten. Op de volgende pagina is die begroting weergegeven. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- De oppervlakten conform de vlekkenplannen van het vorige hoofdstuk.
- Beheer en exploitatie door een te selecteren beherende instelling, zoals in de vorige paragraaf beschreven.
- Kostendekkende huurtarieven voor de partijen die vierkante meters huren (bibliotheek, Trajekt, Odensehuis, et cetera.). De meeste van deze instellingen zijn niet in staat om deze huur te betalen en zullen, via huursubsidie, gecompenseerd moeten worden. Die huursubsidie wordt later in deze paragraaf benoemd. De tarieven voor sporthal en sociaal-culturele ruimten zijn gelijk aan de huidige tarieven.
- De kapitaallasten zijn gebaseerd op een rente van 2%, een afschrijvingstermijn van 20 jaar, lineaire afschrijving. De kapitaallasten geven de kosten weer voor het eerste jaar na oplevering van De Polfermolen.
- Variant 1 a (de variant uit 2023) is ook voor de zekerheid opgenomen, zij het aangepast aan het huidige prijspeil.

Tabel 4: Exploitatiebegroting De Polfermolen 3.0.

Alle bedragen x € 1.000	Variant 1a 2023		Variant 2 zonder Yuverta		Variant 3 met Yuverta		Variant 4 met Yuverta en vide	
Inkomsten								
Verhuur	€	80	€	353	€	458	€	459
Horeca	€	82	€	122	€	136	€	136
Servicekosten	€	-	€	3	€	30	€	30
Overig	€	1	€	1	€	1	€	1
Totaal	€	163	€	478	€	625	€	627
Directe exploitatiekosten								
Inkoop	€	33	€	49	€	55	€	55
Personeel	€	114	€	226	€	281	€	281
Overig	€	77	€	77	€	90	€	90
Subtotaal	€	223	€	352	€	425	€	425
Indirecte exploitatiekosten								
Administratie en algemeen	€	12	€	10	€	19	€	19
Energie	€	79	€	99	€	128	€	129
Onderhoud	€	27	€	34	€	38	€	39
Subtotaal	€	118	€	143	€	185	€	186
Vaste lasten	€	521	€	1.020	€	1.131	€	1.148
Exploitatieresultaat	€	-699	€	-1.037	€	-1.116	€	-1.132

Uit de tabel blijkt dat het exploitatiekort (inclusief de vaste lasten die voortvloeien uit de nieuwe investeringen) € 1.037.000 bedraagt bij de variant zonder Yuverta. Inclusief Yuverta is het tekort hoger (ongeveer € 80.000,-- tot € 95.000,-- hoger). Ter vergelijking is ook het resultaat opgenomen van de Variant 1a uit 2023, met het huidige prijspeil.

4.5 STRUCTURELE LASTEN GEMEENTE

Het exploitatietekort zal door de gemeente Valkenburg aan de Geul gedragen moeten worden. Dat zijn echter niet de enige kosten die de gemeente zal maken. Het is al eerder vermeld, maar in de exploitatiebegroting is uitgegaan van het in rekening brengen van kostendekkende huurtarieven aan de partijen die exclusieve vierkante meters vragen. Die partijen zijn over het algemeen niet in staat om deze huur te voldoen. Bijvoorbeeld de bibliotheek heeft nauwelijks inkomsten en zal, net als in de huidige situatie, subsidie moeten ontvangen voor de huisvestingskosten. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor Trajekt en voor het Odensehuis.

In de volgende tabel is weergegeven hoeveel huursubsidie de gemeente hoogstwaarschijnlijk zal moeten verstrekken en wat vervolgens de structurele lasten voor de gemeente zijn.

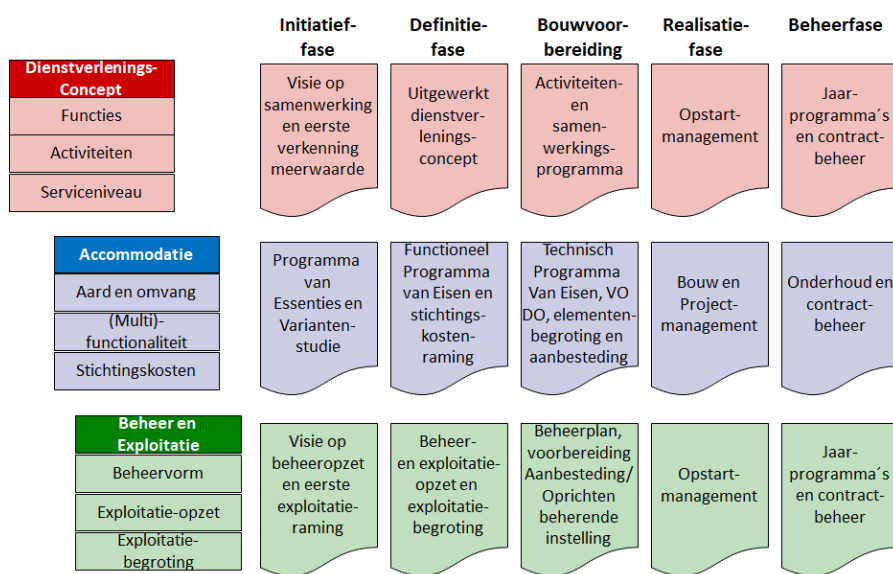
Tabel 5: Structurele lasten gemeente Valkenburg aan de Geul, De Polfermolen 3.0.

Alle bedragen x € 1.000	Variant 1a 2023		Variant 2 zonder Yuverta		Variant 3 met Yuverta		Variant 4 met Yuverta en vide	
Exploitatieresultaat	€	-699	€	-1.037	€	-1.116	€	-1.132
Huursubsidie	€	-	€	240	€	270	€	272
Overig	€	-699	€	-1.278	€	-1.386	€	-1.404

5 HOE VERDER?

Op het moment dat de gemeente Valkenburg aan de Geul een keuze heeft gemaakt voor één van de varianten die in dit rapport zijn neergelegd, is in principe de Definitiefase van het project afgerond. Vanaf dat moment start de Bouwvoorbereidingsfase.

Figuur 7: Fasemodel ontwikkeling multifunctionele accommodaties.



Tijdens de Bouwvoorbereidingsfase moeten de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

Samenwerkingsovereenkomst

De Bouwvoorbereidingsfase start met het opstellen en ondertekenen van een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en de toekomstige gebruikers van De Polfermolen 3.0. Met het ondertekenen van de SOK committeren alle partijen zich aan:

- De intentie om gebruik te maken van De Polfermolen.
- Het actief bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het plan.
- De Projectorganisatie tijdens de Bouwvoorbereidingsfase.

Vervolgens zullen drie hoofdonderwerpen, in onderlinge samenhang, verder uitgewerkt moeten worden. Die hoofdonderwerpen zijn:

- Inhoud/dienstverleningsconcept.
- Accommodatie.
- Beheer en exploitatie.

Inhoud/dienstverleningsconcept.

Het betreft de uitwerking van:

- De activiteiten die de verschillende partijen gaan huisvesten (type activiteiten, deelnemers, moment, ruimtebehoefte).
- De onderwerpen waarop partijen gaan samenwerken en het uitwerken van de samenwerkingsvorm/programmabeheer.
- Ontwikkeling van nieuwe gezamenlijke activiteiten en arrangementen.

Accommodatie

- Uitvoeren van de ruimtelijke onderzoeken op het gebied van bodem, flora/fauna, geluid, milieu, verkeer en parkeren, water, et cetera.
- Ruimteprogramma uitwerken naar Programma van Eisen en Technisch Programma van Eisen.
- Uitwerken van SchetsOntwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en bestekstekeningen (indieningsgerede stukken).
- Stichtingskostenbegroting op elementenniveau.
- Aanvraag omgevingsvergunning.
- Aanbestedingsstukken.

Beheer en exploitatie

- Uitwerken beheer en exploitatieopzet en directiebegroting.
- Uitwerking inbreng huurders/gebruikers in beheer en exploitatie.
- Documenten voor aanbesteding beheer en exploitatie.
- Vaststellen (huur)tarieven per gebruiker, aard en omvang van het gehuurde en concept-overeenkomsten.
- Fiscale opzet.
- Concept exploitatieovereenkomst.

Documenten

De Bouwvoorbereidingsfase wordt afgesloten met:

- Eindrapport/fasedocument Bouwvoorbereidingsfase Polfermolen 3.0, waarin alle resultaten van de uitwerkingen samengevat zijn neergelegd. Dit document is bedoeld voor besluitvorming door College en Raad (definitieve go/no-go).
- Realisatieovereenkomst: Met deze overeenkomst committeren gemeente en gebruikers zich aan:
 - De realisatie van De Polfermolen 3.0. conform de uitgewerkte plannen.
 - Het gebruik (aantallen vierkante meters/en of uren) en de huur/tarieven die zullen worden betaald.
 - De concept overeenkomsten voor huur, gebruik en exploitatie.
 - De wijze van beheer.
 - De wijze waarop partijen in overleg blijven tijdens de Realisatiefase.

De projectorganisatie

Tijdens de Bouwvoorbereidingsfase wordt gewerkt met:

- Stuurgroep Polfermolen 3.0.: De Stuurgroep bestaat uit de projectleider, de ambtelijk opdrachtgever en de bestuurlijke opdrachtgever(s). De Stuurgroep bewaakt het concept en neemt besluiten over voortgang, budgetten, et cetera binnen de kaders van College en Raad.
- De Projectgroep: De Projectgroep bestaat uit de Projectleider, de meest relevante ambtelijke disciplines (Sociaal Domein, Vastgoed, Financiën, Communicatie, Juridisch) en de adviseurs (b.v. architect). De Projectgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden en verantwoordelijk voor de bewaking van budget, planning en concept. De Projectgroep is ook verantwoordelijk voor communicatie met gebruikers (Klankbordgroep), met omwonenden, met Stuurgroep en met College en Raad.
- Werkgroepen: Het is mogelijk dat één of enkele Werkgroepen worden geformeerd waarin bijvoorbeeld de accommodatie wordt ontworpen of de aanbesteding van beheer en exploitatie wordt voorbereid.
- Klankbordgroep: In de Klankbordgroep zijn de gebruikers opgenomen. Deze worden van tijd tot tijd geraadpleegd om hun commentaar te geven op deelproducten. Daarbij zal onderscheid worden gemaakt naar:
 - Klankbordgroep verenigingen.
 - Klankbordgroep professionele partijen (bijvoorbeeld Bibliotheek, Trajekt).
- Overleg omwonenden: Verder is het van belang om de plannen af te stemmen met omwonenden, via een periodiek overleg met hen.

Doorlooptijd

Gezien de complexiteit van dit project en de ligging van De Polfermolen (nabij de Geul) zal de Bouwvoorbereidingsfase een doorlooptijd kennen van 1 tot 1,5 jaar.

Projectkosten

De kosten voor de Bouwvoorbereidingsfase maken onderdeel uit van de stichtingskostenramingen die door Bremen bouwadviseurs zijn opgesteld (tabel 3 en bijlage 6). In de volgende tabel treft u deze kosten verbijzonderd aan (afgeronde bedragen).

Tabel 6: Kosten Bouwvoorbereidingsfase.

Kostensoorten	Bedrag	
Proces-/projectmanagement	€	222.000
Programma van eisen	€	12.000
Architect	€	36.000
Bestek	€	24.000
Toezicht	€	-
Constructeur	€	30.000
Bouwfysica/akoestiek adviseur	€	12.000
Installatiemanagement	€	12.000
Terrein	€	8.000
Bouwkostenmanagement	€	18.000
Overige adviseurs	€	81.000
Onvoorzien	€	22.000
Subtotaal	€	478.000
btw	€	100.000
niet verrekenbare btw	€	75.000
Totaal	€	553.000

BIJLAGE 1: OVERZICHT GESPREKSPARTNERS

Met de volgende verenigingen/instellingen hebben gesprekken plaatsgevonden in het kader van dit onderzoek.

Instelling/vereniging	Gesprekspartner
Belcanto Resonance	Schriftelijke reactie
Bureau Negen	Dhr. R. Simons
Bibliotheek (2 gesprekken)	Mw. K. Beckers
Erfgoedcollectief Valkenburg	Dhr. F. Claessens cs
Harmonie Kurkapel	Dhr. M. Lebouille
Historisch Archief Valkenburg	Dhr. E. Kelderman cs
HV MIC	Dhr. M. Roijen en mw. S. Soons
Kunst- en Cultuurraad Valkenburg	Dhr. W. Vermeer
Les Amis	Mw. J. Erens
Mannenkoor Walram	Dhr. J. Pluijmen
MEE	Dhr. R. Didden en Mw. R. Martinussen
Museum Valkenburg	Bestuurslid
Netball	Schriftelijke reactie
Odense Huis (2 gesprekken)	Dhr. M. Roijen
Openluchttheater Valkenburg	Dhr. V. Looze
Rode Kruis	Dhr. J. Smeets
Trajekt (2 gesprekken)	Mw. M. Rulkens
VV SEC	Dhr. R. Janssen
Yoga Ilona	Mw. I. Lucia
Yuverta (3 gesprekken)	Mw. S. Sauren cs
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Dhr. T. Bödicker
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Dhr. M. van Delden
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Mw. M. Janssens
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Mw. H. Kamps
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Mw. M. Meertens
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Mw. I. Politsch
Gemeente Valkenburg aan de Geul	Mw. G. Quaedflieg

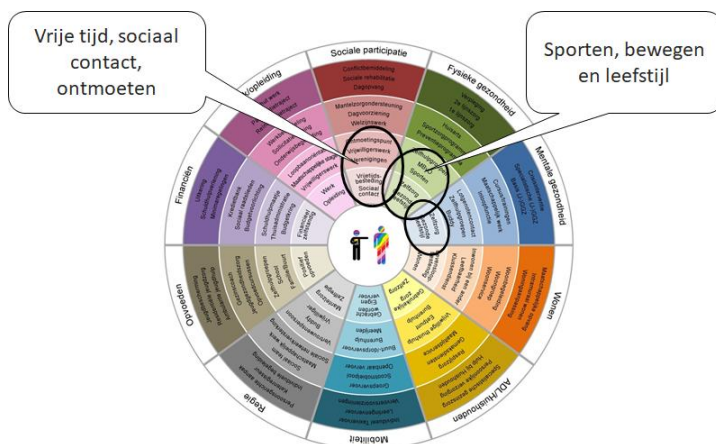
Overlegvorm	Deelnemers
Klankbordgroep verenigingen (2 bijeenkomsten)	VC SEC, Les Amis, Netbal, Harmonie Kurkapel, Belcanto Resonance, Mannenkoor Walram, Rode Kruis
Klankbordgroep maatschappelijke partners (1 bijeenkomst)	Bureau Negen, Bibliotheek, Odense Huis, Openluchttheater Valkenburg, Trajekt, Yoga Ilona en Yuverta

BIJLAGE 2: MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE

Faciliteren

Faciliteren is de maatschappelijke opgave in de kernen waar de inwoners zelfredzaam zijn, waar sprake is van sociale samenhang, waar het verenigingsleven nog vitaal en actief is, waar problematiek met kinderen, jeugd en jongeren beperkt voorkomt, et cetera. Deze situatie geldt voor meerdere gebieden in Valkenburg aan de Geul. Daarbij geldt overigens dat – ook in de wijken en dorpen waar de sociale staat zwakker is – er inwoners zijn die vitaal en zelfredzaam zijn. In wezen geldt dat faciliteren van toepassing is voor alle kernen van Valkenburg aan de Geul.

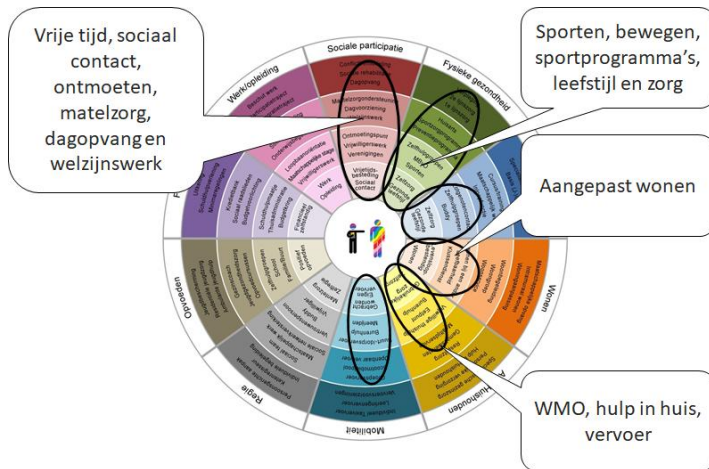
De maatschappelijke opgave bestaat in deze gebieden eerst en vooral uit het faciliteren van de initiatieven en activiteiten van het verenigingsleven en andere initiatiefnemers om op die manier de goede uitgangspositie te behouden. De functie van gemeenschapshuizen is eerst en vooral het huisvesten van die initiatieven en verenigingen. Het gaat dan om sociale participatie (ontmoeten, deelname aan verenigingsleven), om fysieke gezondheid (dans, bewegen, MBVO) en mentale gezondheid (zinnvolle dag- en vrijetijdsbesteding). In de volgende figuur is schematisch weergegeven welke delen van de waaier sociale domein (zie voor toelichting de bijlage) idealiter in gemeenschapshuizen worden aangeboden in de kernen waar Faciliteren de maatschappelijke opgave is.



Ontmoeten en Vitaliteit

Ontmoeten en vitaliteit is de maatschappelijke opgave in de buurten en dorpen waar het aandeel inwoners van 65 jaar en ouder relatief groot is en waar sprake is van grote groepen kwetsbare senioren. In die gebieden is het van belang om voorzieningen en programma's in te zetten gericht op vitaliteit van de oudere inwoners, het voorkomen van vereenzaming, et cetera. Het is duidelijk dat het aantal inwoners, dat 65 jaar of ouder is, in de gemeente Valkenburg aan de Geul hoog is en dat relatief veel senioren minder vitaal zijn en kwetsbaar. Daarbij zal dit aantal de komende jaren verder toenemen.

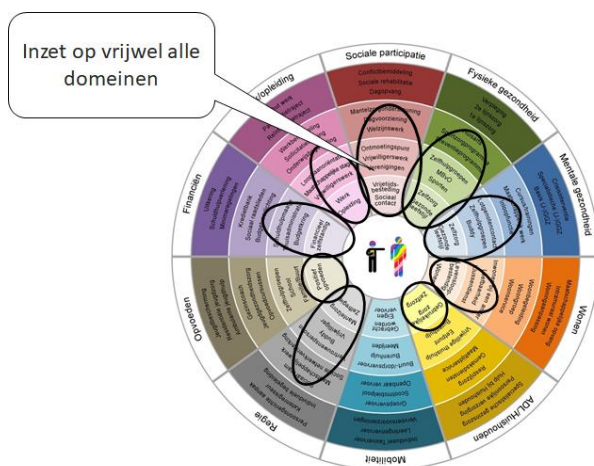
Dat betekent dat in de gemeenschapshuizen arrangementen worden gehuisvest die een combinatie zijn van bewegen, ontmoeten, leefstijl, welzijn en zorg. Idealiter wordt ook informatie verstrekt over wonen, zorg- en hulpverlening, et cetera (zie de volgende figuur).



Activeren en participeren

In een aantal buurten van Valkenburg is de Ausgangssituatie niet positief. In die buurten is sprake van een combinatie van armoede, werkloosheid, weinig regie, vergrijzing, et cetera. In deze buurten is sprake van relatief grote groepen kwetsbare inwoners.

De maatschappelijke opgave in deze buurten is veelzijdig en vereist een integrale inzet vanuit verschillende domeinen (vrijwel alle taartpunten van de waaier sociale domein). Gemeenschapshuizen bieden in dat geval huisvesting aan de combinatie van informatie, ontmoeten, intakegesprekken/1^e lijn professionele hulp- en zorgverlening, activeren, e.d.. Deze maatschappelijke opgave geldt voor Valkenburg-centrum, Broekhem-Noord, Broekhem-Zuid en Hekerbeek.



Samengevat:

Maatschappelijke opgave	Faciliteren	Ontmoeting & vitaliteit	Activeren & Participeren
Geldt voor:	Alle dorpen, wijken en buurten	De buurten en dorpen met grote groepen kwetsbare senioren (Valkenburg-Centrum, Sibbe, IJzeren, Berg, Houthem/Sint-Gerlach)	Broekhem, Hekerbeek, Valkenburg-Centrum
Fysieke gezondheid	Gezonde leefstijl, bewegen, sporten in verenigingsverband	Bewegen voor senioren, sport-/beweeg-/zorg-arrangementen, preventieprogramma's	Beweegstimulering, in beweging komen, leefstijlinterventie.
Mentale gezondheid	Inloop/ontmoeten	Inloop/ontmoeten	Cursussen/trainingen, maatschappelijk werk, JGZ
Sociale participatie	Vrijtijdsbesteding, verenigingsactiviteiten, sociaal contact, vrijwilligerswerk	Dagvoorziening, welzijnswerk	Ontmoeten, welzijnswerk
ADL*		Eetpunt/restaurant	-
Opvoeden			Opvoedings-ondersteuning, JGZ
Regie			Sociaal Team, Sociaal Raadslieden
Financiën			Budgettering, schuldhulpverlening, Raadslieden
Werk/opleiding			Stages, begeleiding, bemiddeling

* = algemene dagelijkse levensverrichtingen.

BIJLAGE 3: ENKELE WENSEN VERENIGINGEN

Met de verenigingen die op dit moment gebruik maken van De Polfermolen (sport en (sociaal-)cultureel) zijn ook gesprekken gevoerd. De resultaten van die gesprekken zijn opgenomen in het ruimteprogramma. In deze bijlage worden enkele bijzonderheden vermeld (althans op het gebied van ruimtebehoefte), die van belang zijn bij de uitwerking van de plannen.

Kurkapel

- Opslag naast repetitieruimte is essentieel.
- Klein lokaal voor opleiding.
- Geschikte multifunctionele ruimtes.
- Horeca beschikbaar tijdens pauze en na afloop.

VV SEC

- Zichtrelatie horeca en hal.
- Wellicht handhaven/herstellen voormalig sportcafé.
- Buitenruimte vergroenen.
- Gefaseerd renoveren (activiteiten van de verenigingen moeten zoveel als mogelijk ongestoord kunnen blijven plaatsvinden).

Les Amis

- Aandacht voor schoonmaak.
- Verlichting in de hal (indirect).
- Verwarming moet beter.

Mannenkoor Walram

- Opslag:
 - Groter dan nu (circa 15 tot 20 vierkante meter is nodig).
 - Grenzend of in directe nabijheid van repetitieruimte.
- Kleinere repetitieruimte (kleiner dan de huidige theaterzaal) is mogelijk. Nodig zijn dan wel voldoende hoogte/akoestiek.
- Aandacht voor nooduitgangen. Alle huidige nooduitgangen zijn trappen. Dat is voor minder mobiele gebruikers problematisch.
- De foyer is belangrijk voor ontvangst- en pauzeruimte bij uitvoeringen.

Rode Kruis

- Opslagruimte (circa 40 vierkante meter) moet te allen tijde bereikbaar zijn van buitenaf.

BIJLAGE 4: RUIMTEPROGRAMMA

VARIANT 2 EXCLUSIEF YUVERTA

Programma van Ruimte

Variant 2 De Polfermolen 3.0 ex Yuverta

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
1 Ontmoetingsruimte								
1.1 Ontmoetingsruimte	3,2		x		175,0	1	175,0	Centraal, voor alle functies
1.2 Keuken/opslag	2,6		x		70,0	1	70,0	Ook voor groepslessen
1.3 Berging/magazijn	2,6		x		20,0	1	20,0	
Subtotaal							265	
2 Sporthal								
2.1 Sporthal	7,0		x		1.339,2	1	1.339,2	
2.2 Opslag	2,6		x		14,6	1	14,6	
2.3 EHBO	2,6		x		14,6	1	14,6	
2.4 Scheidsrechter 1	2,6		x		8,1	1	8,1	
2.5 Scheidsrechter 2	2,6		x		8,2	1	8,2	
2.6 Kleedkamer 1	2,6		x		37,6	1	37,6	
2.7 Kleedkamer 2	2,6		x		38,3	1	38,3	
2.8 Kleedkamer 3	2,6		x		38,2	1	38,2	
2.9 Kleedkamer 4	2,6		x		37,1	1	37,1	
2.10 Kleedkamer 5	2,6		x		37,1	1	37,1	
2.11 Kleedkamer 6	2,6		x		41,4	1	41,4	
2.12 Tribune	3,5			x	119,1	1	119,1	
2.13 Wedstrijdleiding	2,6		x		11,5	1	11,5	
2.14 Berging	2,6		x		26,1	1	26,1	
Subtotaal							1.771	
3 Activiteitenruimte								
3.1 Zaal	4,5		x		175,0	1	175,0	
3.2 Uitvoeringen/evenementen	4,5		x		175,0	1	175,0	
3.3 Podium	4,5		x		100,0	1	100,0	
3.4 Activiteitenruimte 1	3,2				50,0	1	50,0	
3.5 Activiteitenruimte 2	3,2				50,0	1	50,0	
3.6 Activiteitenruimte 3	3,2				50,0	1	50,0	
3.7 Activiteitenruimte 4	3,2				25,0	1	25,0	
3.8 Activiteitenruimte 5	2,6				25,0	1	25,0	
3.9 Activiteitenruimte 6	2,6				25,0	1	25,0	
3.10 Activiteitenruimte 7	2,6				25,0	1	25,0	
3.11 Spreekkamer 1	2,6				12,0	1	12,0	
3.12 Spreekkamer 2	2,6				12,0	1	12,0	
3.13 Spreekkamer 3	2,6				12,0	1	12,0	
3.14 Spreekkamer 4	2,6				12,0	1	12,0	
Subtotaal							748	Acitviteitenruimten zoals als mogelijk splitsbaar/samen-voegbaar

VERVOLG VARIANT 2 EXCLUSIEF YUVERTA

Programma van Ruimte

Variant 2 De Polfermolen 3.0 ex Yuverta

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
4 Onderwijsruimten							0	
5 Uitleenruimte								
5.1 Volwassenen	3,2		x		200,0	1	200,0	
5.2 Kinderen	3,2		x		100,0	1	100,0	
5.3 Leestafel	3,2		x		15,0	1	15,0	
5.4 Studie-/werkplekken	3,2		x		4,0	20	80,0	
5.5 Speelgoeduitleen	3,2		x		35,0	1	35,0	
Subtotaal							430	
6 Uitgifte								
6.1 Uitgiftebalie/receptie	3,2		x		25,0	1	25,0	Combi
Subtotaal							25	
7 Back office								
7.1 Werkplekken	2,6		x	x	7,0	14	98,0	
7.2 Opslagruimten boeken	2,6		x	x	75,0	1	75,0	
7.3 Verwerkingsruimte	2,6		x	x	20,0	1	20,0	
Subtotaal							193	
8 Jeugdruimte								
8.1 Ontmoetingsruimte	3,2				75,0	1	75,0	
8.2 Bar/keuken	2,6				10,0	1	10,0	
8.3 Spreekkamer	2,6				12,0	1	12,0	
Subtotaal							97	
9 Beheer								
9.1 Opslag	2,6			x	180,0	1	180,0	
Subtotaal							180	
10 Algemene ruimten								
10.1 Entree/garderobe	3,2		x		50,0	1	50,0	
10.2 Beheerdersruimte	2,6		x		12,0	1	12,0	
Subtotaal							62	
FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK (FNO)							3.771	

VERVOLG VARIANT 2 EXCLUSIEF YUVERTA**Programma van Ruimte****Variant 2 De Polfermolen 3.0 ex Yuverta***Gemeente Valkenburg aan de Geul*

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
11 Sanitair	2,3		x		7,5	8	60,0	60
12 Installaties								
12.1 Trafo	2,6		x		10,0	2	20,0	
12.2 Technische ruimten	2,6			x	30,0	4	120,0	
12.3 Meterkast	2,3		x		3,0	5	15,0	
12.4 Werkkast	2,6		x		3,0	5	15,0	
Subtotaal								170
Verkeer	2,6		x		320,5	1	320,5	321
NETTO VLOEROPPERVLAK (NVO)							4.322	
Constructie en wanddikte					10%		432	
BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)							4.754	

VARIANT 3 INCLUSIEF YUVERTA**Programma van Ruimte****Variant 3 De Polfermolen inclusief Yuverta**

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
1 Ontmoetingsruimte								
1.1 Ontmoetingsruimte	3,2		x		175,0	1	175,0	Centraal, voor alle functies
1.2 Keuken/opslag	2,6		x		70,0	1	70,0	Ook voor groepslessen
1.3 Berging/magazijn	2,6		x		20,0	1	20,0	
Subtotaal							265	
2 Sporthal								
2.1 Sporthal	7,0		x		1.339,2	1	1.339,2	
2.2 Opslag	2,6		x		14,6	1	14,6	
2.3 EHBO	2,6		x		14,6	1	14,6	
2.4 Scheidsrechter 1	2,6		x		8,1	1	8,1	
2.5 Scheidsrechter 2	2,6		x		8,2	1	8,2	
2.6 Kleedkamer 1	2,6		x		37,6	1	37,6	
2.7 Kleedkamer 2	2,6		x		38,3	1	38,3	
2.8 Kleedkamer 3	2,6		x		38,2	1	38,2	
2.9 Kleedkamer 4	2,6		x		37,1	1	37,1	
2.10 Kleedkamer 5	2,6		x		37,1	1	37,1	
2.11 Kleedkamer 6	2,6		x		41,4	1	41,4	
2.12 Tribune	3,5			x	119,1	1	119,1	
2.13 Wedstrijdleiding	2,6		x		11,5	1	11,5	
2.14 Berging	2,6		x		26,1	1	26,1	
Subtotaal							1.771	
3 Activiteitsruimte								
3.1 Zaal	4,5		x		175,0	1	175,0	
3.2 Uitvoeringen/evenementen	4,5		x		175,0	1	175,0	
3.3 Podium	4,5		x		100,0	1	100,0	
3.4 Activiteitsruimte 1	3,2				50,0	1	50,0	Activiteitsruimten zoals als mogelijk splitsbaar/samen- voegbaar
3.5 Activiteitsruimte 2	3,2				50,0	1	50,0	
3.6 Activiteitsruimte 3	3,2				50,0	1	50,0	
3.7 Activiteitsruimte 4	3,2				25,0	1	25,0	
3.8 Activiteitsruimte 5	2,6				25,0	1	25,0	
3.9 Activiteitsruimte 6	2,6				25,0	1	25,0	
3.10 Activiteitsruimte 7	2,6				25,0	1	25,0	
3.11 Spreekkamer 1	2,6				12,0	1	12,0	
3.12 Spreekkamer 2	2,6				12,0	1	12,0	
3.13 Spreekkamer 3	2,6				12,0	1	12,0	
3.14 Spreekkamer 4	2,6				12,0	1	12,0	
3.15 Yagaruimte	3,0				70,0	1	70,0	
Subtotaal							818	

VERVOLG VARIANT 3 INCLUSIEF YUVERTA

Programma van Ruimte

Variant 3 De Polfermolen inclusief Yuverta

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
4 Onderwijsruimten								
4.1 Lesruimte	2,8		x	x	50,0	4	200,0	In avonduren MF gebruik
4.2 Lab	2,8		x	x	60,0	1	60,0	
Subtotaal							260	
5 Uitleenruimte								
5.1 Volwassenen	3,2		x		200,0	1	200,0	
5.2 Kinderen	3,2		x		100,0	1	100,0	
5.3 Leestafel	3,2		x		15,0	1	15,0	
5.4 Studie-/werkplekken	3,2		x		4,0	20	80,0	
5.5 Speelgoeduitleen	3,2		x		35,0	1	35,0	
Subtotaal							430	
6 Uitgifte								
6.1 Uitgiftebalie/receptie	3,2		x		25,0	1	25,0	Combi
Subtotaal							25	
7 Back office								
7.1 Werkplekken	2,6		x	x	7,0	17	119,0	
7.2 Opslagruimten boeken	2,6		x	x	75,0	1	75,0	
7.3 Verwerkingsruimte	2,6		x	x	20,0	1	20,0	
Subtotaal							214	
8 Jeugdruimte								
8.1 Ontmoetingsruimte	3,2				75,0	1	75,0	
8.2 Bar/keuken	2,6				10,0	1	10,0	
8.3 Spreekkamer	2,6				12,0	1	12,0	
Subtotaal							97	
9 Beheer								
9.1 Opslag	2,6			x	215,0	1	215,0	
Subtotaal							215	
10 Algemene ruimten								
10.1 Entree/garderobe	3,2		x		60,0	1	60,0	
10.2 Beheerdersruimte	2,6		x		12,0	1	12,0	
Subtotaal							72	
FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK (FNO)							4.167	

VERVOLG VARIANT 3 INCLUSIEF YUVERTA

Programma van Ruimte

Variant 3 De Polfermolen inclusief Yuverta

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
11 Sanitair	2,3		x		7,5	10	75,0	75
12 Installaties								
12.1 Trafo	2,6		x		10,0	3	30,0	
12.2 Technische ruimten	2,6			x	40,0	5	200,0	
12.3 Meterkast	2,3		x		3,0	5	15,0	
12.4 Werkkast	2,6		x		3,0	5	15,0	
Subtotaal								260
Verkeer	2,6		x		416,7	1	416,7	417
NETTO VLOEROPPERVLAK (NVO)							4.919	
Constructie en wanddikte					10%		492	
BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)							5.411	

VARIANT 4 INCLUSIEF YUVERTA MET VIDE**Programma van Ruimte****Variant 4 De Polfermolen inclusief Yuverta met vide**

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
1 Ontmoetingsruimte								
1.1 Ontmoetingsruimte	3,2		x		175,0	1	175,0	Centraal, voor alle functies
1.2 Keuken/opslag	2,6		x		70,0	1	70,0	Ook voor groepslessen
1.3 Berging/magazijn	2,6		x		20,0	1	20,0	
Subtotaal							265	
2 Sporthal								
2.1 Sporthal	7,0		x		1.339,2	1	1.339,2	
2.2 Opslag	2,6		x		14,6	1	14,6	
2.3 EHBO	2,6		x		14,6	1	14,6	
2.4 Scheidsrechter 1	2,6		x		8,1	1	8,1	
2.5 Scheidsrechter 2	2,6		x		8,2	1	8,2	
2.6 Kleedkamer 1	2,6		x		37,6	1	37,6	
2.7 Kleedkamer 2	2,6		x		38,3	1	38,3	
2.8 Kleedkamer 3	2,6		x		38,2	1	38,2	
2.9 Kleedkamer 4	2,6		x		37,1	1	37,1	
2.10 Kleedkamer 5	2,6		x		37,1	1	37,1	
2.11 Kleedkamer 6	2,6		x		41,4	1	41,4	
2.12 Tribune	3,5			x	119,1	1	119,1	
2.13 Wedstrijdleiding	2,6		x		11,5	1	11,5	
2.14 Berging	2,6		x		26,1	1	26,1	
Subtotaal							1.771	
3 Activiteitenruimte								
3.1 Zaal	4,5		x		175,0	1	175,0	
3.2 Uitvoeringen/evenementen	4,5		x		175,0	1	175,0	
3.3 Podium	4,5		x		100,0	1	100,0	
3.4 Activiteitenruimte 1	3,2				50,0	1	50,0	Activiteitenruimten zoals als mogelijk splitsbaar/samen-voegbaar
3.5 Activiteitenruimte 2	3,2				50,0	1	50,0	
3.6 Activiteitenruimte 3	3,2				50,0	1	50,0	
3.7 Activiteitenruimte 4	3,2				25,0	1	25,0	
3.8 Activiteitenruimte 5	2,6				25,0	1	25,0	
3.9 Activiteitenruimte 6	2,6				25,0	1	25,0	
3.10 Activiteitenruimte 7	2,6				25,0	1	25,0	
3.11 Spreekkamer 1	2,6				12,0	1	12,0	
3.12 Spreekkamer 2	2,6				12,0	1	12,0	
3.13 Spreekkamer 3	2,6				12,0	1	12,0	
3.14 Spreekkamer 4	2,6				12,0	1	12,0	
3.15 Yogaruimte	3,0				70,0	1	70,0	
Subtotaal							818	

VERVOLG VARIANT 4 INCLUSIEF YUVERTA MET VIDE

Programma van Ruimte

Variant 4 De Polfermolen inclusief Yuverta met vide

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
4 Onderwijsruimten								
4.1 Lesruimte	2,8		x	x	50,0	4	200,0	In avonduren MF gebruik
4.2 Lab	2,8		x	x	60,0	1	60,0	
Subtotaal							260	
5 Uitleenruimte								
5.1 Volwassenen	3,2		x		200,0	1	200,0	
5.2 Kinderen	3,2		x		100,0	1	100,0	
5.3 Leestafel	3,2		x		15,0	1	15,0	
5.4 Studie-/werkplekken	3,2		x		4,0	20	80,0	
5.5 Speelgoeduitleen	3,2		x		35,0	1	35,0	
Subtotaal							430	
6 Uitgifte								
6.1 Uitgiftebalie/receptie	3,2		x		25,0	1	25,0	Combi
Subtotaal							25	
7 Back office								
7.1 Werkplekken	2,6		x	x	7,0	17	119,0	
7.2 Opslagruimten boeken	2,6		x	x	75,0	1	75,0	
7.3 Verwerkingsruimte	2,6		x	x	20,0	1	20,0	
Subtotaal							214	
8 Jeugdruimte								
8.1 Ontmoetingsruimte	3,2				75,0	1	75,0	
8.2 Bar/keuken	2,6				10,0	1	10,0	
8.3 Spreekkamer	2,6				12,0	1	12,0	
Subtotaal							97	
9 Beheer								
9.1 Opslag	2,6			x	215,0	1	215,0	
Subtotaal							215	
10 Algemene ruimten								
10.1 Entree/garderobe	3,2		x		60,0	1	60,0	
10.2 Beheerdersruimte	2,6		x		12,0	1	12,0	
Subtotaal							72	
FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK (FNO)							4.167	

VERVOLG VARIANT 4 INCLUSIEF YUVERTA MET VIDE

Programma van Ruimte

Variant 4 De Polfermolen inclusief Yuverta met vide

Gemeente Valkenburg aan de Geul

RUIMTEN	Hoogte m1	Kelder	BG	1e	Opp m2	#	Totaal opp m2	TOELICHTING
11 Sanitair	2,3		x		7,5	10	75,0	75
12 Installaties								
12.1 Trafo	2,6		x		10,0	3	30,0	
12.2 Technische ruimten	2,6			x	40,0	5	200,0	
12.3 Meterkast	2,3		x		3,0	5	15,0	
12.4 Werkkast	2,6		x		3,0	5	15,0	
Subtotaal								260
Verkeer	2,6		x		466,7	1	466,7	467
NETTO VLOEROPPERVLAK (NVO)							4.969	
Constructie en wanddikte					10%		497	
BRUTO VLOEROPPERVLAK (BVO)							5.466	

BIJLAGE 5: VLEKKENPLANNEN

Afzonderlijk bijgevoegd

BIJLAGE 6: STICHTINGSKOSTENRAMING

Afzonderlijk bijgevoegd

BIJLAGE 7: KOSTENDEKKENDE HUUR

Voor een aantal toekomstige gebruikers zal de gemeente Valkenburg aan de Geul een kostendekkende huur in rekening gaan brengen die in veel gevallen vervolgens door de gemeente wordt gesubsidieerd. Bijvoorbeeld de bibliotheek zal niet in staat zijn om een kostendekkende huur te betalen. De huur die de gemeente aan de bibliotheek in rekening brengt zal volledig worden gesubsidieerd. Echter, voor andere mogelijke gebruikers, waaronder Yuverta, zal de gemeente niet bereid zijn om de huur (volledig) te subsidiëren. Voor deze gebruikers is het dus van belang om op dit moment zicht te hebben op de hoogte van de kostendekkende huur.

Een kostendekkende huur zal ongeveer € 147,50 per vierkante meter per jaar bedragen. Dat huurbedrag geldt in principe ook voor Yuverta als de gemeente besluit om Yuverta in De Polfermolen te huisvesten. Onderstaand de onderbouwing van dat bedrag.

UITGANGSPUNTEN

Bij de berekening van de kostendekkende huur zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

De investeringen

Bremen Bouwadviseurs heeft een begroting gemaakt van de te verwachten investeringen. Deze bedragen, in de variant inclusief Yuverta exclusief vide, ongeveer € 12,6 miljoen. Gedeeld door het aantal vierkante meters bedraagt de investering € 1.971 per vierkante meter. Dat investeringsbedrag is gehanteerd als vertrekpunt voor de berekening van de huur. Daar moeten nog de volgende opmerkingen bij worden gemaakt:

- De investering per vierkante meter is het gemiddelde investeringsbedrag voor de gehele renovatie. Voor sommige onderdelen van de toekomstige Polfermolen zal dit bedrag waarschijnlijk lager liggen omdat het ingreepniveau minder groot is dan voor de ruimten die voor Yuverta worden ingericht. De sporthal blijft bijvoorbeeld nagenoeg intact, terwijl de ruimten voor Yuverta een grootscheepse renovatie met zich mee zullen brengen. Dit werkt in het voordeel van Yuverta.
- Als Yuverta stand alone gehuisvest moet worden, dan is er minimaal 800 vierkante meter vloeroppervlak nodig (gegeven het programma van eisen van Yuverta). Huisvesting in De Polfermolen vereist slechts 534 vierkante meters, omdat veel van de ruimten kunnen worden gedeeld met andere gebruikers. Yuverta krijgt dus 'veel waar voor haar geld'.
- De bestaande kapitaallasten op De Polfermolen zijn niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het jaar 2029 het laatste jaar is dat deze lasten nog op De Polfermolen rusten.

De overige eigenaarslasten

Naast de investeringen zullen ook andere eigenaarslasten in de huur verdisconteerd moeten worden. Het betreft de kosten voor groot onderhoud, de verzekeringen en zakelijke lasten en apparaatskosten. Daar zijn de volgende bedragen voor aangehouden:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| ▪ Groot onderhoud: | € 35,00 per m ² . |
| ▪ Verzekeringen en zakelijke lasten: | € 8,90 per m ² . |
| ▪ Apparaatskosten: | € 3,00 per m ² |

Berekeningssystematiek

De systematiek die is gehanteerd is de kasstroomsystematiek. Met die systematiek zijn uitgaven (kapitaallasten en overige eigenaarslasten) en inkomsten (huur) aan het einde van de looptijd exact met elkaar in evenwicht. De berekening leidt tot een huurbedrag per vierkante meter bruto vloeroppervlak van afgerond € 147,50.

Er kan ook worden gekozen voor een meer eenvoudige berekening. De meer eenvoudige berekening treft u in de onderstaande tabel aan. Deze meer eenvoudige berekening leidt tot een hoger huurbedrag.

Parameter	Bedrag	Toelichting
Investering	€ 1.971,00	Calculatie Bremen Bouwadviseurs
Annuïteit	€ 120,54	2% rente, 20 jaar looptijd
Groot onderhoud	€ 35,00	Kengetal
Zakelijke lasten	€ 8,90	Kengetal
Apparaatskosten	€ 3,00	Toerekening kosten ambtelijk apparaat
Totaal	€ 167,44	

Kostendekkend of marktconform

Er is gerekend met een kostendekkend huurtarief. Het is wellicht ook mogelijk om een marktconform tarief vast te stellen. Daartoe is het nodig een makelaar/taxateur in te schakelen die onderzoek doet naar de huurtarieven van vergelijkbare objecten (in dit geval verhuur aan een onderwijsinstelling) in de regio. Het is onwaarschijnlijk dat het marktconforme tarief lager ligt.

Bruto vloeroppervlak

Het tarief is gebaseerd op het bruto vloeroppervlak. Dat is het oppervlak inclusief alle ondersteunende ruimten (sanitair, verkeer, opslag, techniek en wanden). Dit is een gebruikelijke maatstaf. Er kan ook worden gekozen voor een tarief per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak. In dat geval stijgt de huur per vierkante meter omdat de kosten over minder vierkante meters kunnen worden verdeeld. 'Onder de streep' is het totale huurbedrag in dat geval hetzelfde.

DE HUUR

Gegeven het kostendekkende tarief van € 147,50 hebben wij de huur voor Yuverta berekend. Voor Yuverta geldt dat het bruto vloeroppervlak dat Yuverta gaat huren 534 m² bedraagt. Dit oppervlak bestaat uit ruimten die Yuverta (min of meer) exclusief gebruikt, maar ook uit de toerekening van gezamenlijke ruimten (sanitair, verkeersruimte, technische ruimten, kantine-/overblijf-/ontmoetingsruimte, vergaderruimten, et cetera). Dit is een gebruikelijke systematiek in multifunctionele accommodaties. De kostendekkende huur voor Yuverta bedraagt in dat geval **€ 78.834,--**.

Yuverta heeft aangegeven niet bereid te zijn deze huur te betalen. Dit geldt zowel voor het huurbedrag per vierkante meter, als het aantal vierkante meters. Yuverta is niet bereid om bij te dragen aan haar aandeel in de algemene ruimten.

Bovenstaande punten leiden er waarschijnlijk toe dat de huur die Yuverta zal betalen, lager is dan de kostendekkende huur. Dat houdt in dat de gemeente Valkenburg aan de Geul Yuverta indirect zal subsidiëren.

BIJLAGE 8: VARIANTEN VOOR BEHEER EN EXPLOITATIE

INLEIDING

Er zijn talloze manieren waarop multifunctionele accommodaties kunnen worden beheerd en geëxploiteerd. Veel voorkomende vormen zijn de landelijk werkende exploitanten (zoals Sportfondsen en Optisport), lokale ondernemers, de gemeente zelf, een lokale stichting, een coöperatie, een beheercommissie, et cetera. Beheervormen verschillen onderling naar de mate waarin deze publiek of juist privaat karakter hebben, naar de schaal waarop zij actief zijn (uitsluitend lokaal, regionaal of zelfs landelijk) en naar de wijze waarop risico's zijn verdeeld. In de volgende figuur zijn de belangrijkste basisvormen schematisch weergegeven.



De basisvormen zijn onderling sterk verschillend, maar het belangrijkste verschil is de verhouding tussen gemeentelijke zeggenschap enerzijds en het exploitatierisico anderzijds. Ter illustratie: binnen de basisvorm 'lijnorganisatie gemeente' heeft de gemeente de meest directe invloed op beheer en exploitatie van alle basisvormen. Daarbij moet worden gedacht aan invloed op de tarieven, het rooster, de voorrangsregeling en het serviceniveau. De 'schaduwkant' van deze vorm is dat alle exploitatierisico's ook bij de gemeente liggen. Het andere eind van het spectrum (privatiseren) geeft het tegenovergestelde beeld. Binnen de basisvorm privatisering is de gemeentelijke zeggenschap minimaal tot nihil, maar alle exploitatierisico's liggen bij de exploitant/beherende instelling.

Hierna worden de belangrijkste kenmerken per basisvorm toegelicht.

LIJNORGANISATIE GEMEENTE

In deze basisvorm beheert en exploiteert de gemeente zelf de accommodatie. Een gemeentelijke afdeling of gemeentelijk team is verantwoordelijk voor alle taken op het gebied van facilitair en gebruikerbeheer, de gemeente draagt het risico, de beheerders zijn in dienst bij de gemeente, et cetera.

In deze basisvorm is de ruimte voor gemeentelijke sturing het grootst van alle basisvormen, maar liggen ook de volledige verantwoordelijkheid voor de exploitatie en de daarbij behorende exploitatierisico's bij de gemeente. Maatschappelijke ontwikkelingen, al dan niet vertaald in nieuwe (politieke) prioriteiten, kunnen wel eenvoudig vertaald worden in aanpassingen van het product- en activiteiten aanbod in de accommodaties en de programmering.

Kiezen voor deze beheervorm heeft behoorlijke gevolgen. In dat geval zal de gemeente zelf de kennis en capaciteit in huis moeten halen om de taken te kunnen gaan uitvoeren, beheerders in dienst moeten gaan nemen, et cetera.

Beheer en exploitatie door de gemeente zien wij niet als een reële mogelijkheid voor de toekomstige opzet voor De Polfermolen. Daar voeren wij de volgende argumenten voor aan:

- In de eerste plaats ziet de gemeente het beheer en exploitatie van accommodaties niet als haar taak. In de huidige situatie voert de gemeente enkele beheertaken uit en heeft juist als doelstelling om die beheertaken af te stoten.
- De schaalgrootte is eenvoudigweg niet groot genoeg. Het aantal accommodaties dat de gemeente zou kunnen beheeren en exploiteren is relatief beperkt (Polfermolen, Bosdries en wellicht een enkel gemeenschapshuis). Door dit beperkte aantal blijft ook het aantal medewerkers dat de beheertaken zal

moeten uitvoeren blijft beperkt tot enkelen. Daardoor zal sprake zijn van een kwetsbare organisatie die onvoldoende in staat zal zijn om alle benodigde kennis en capaciteit aan zich te binden.

- De gemeentelijke organisatie is niet goed ingericht op werkzaamheden in de avonduren en de weekenden. Een (groot) deel van de beheertaken binnen de accommodatie zal juist op die momenten plaatsvinden.
- Ook de gemeentelijke arbeidsvoorwaarden zijn niet ingericht op werkzaamheden buiten kantooruren. Mede daarom zijn de personeelskosten bij gemeentelijk beheer hoger dan bij beheer door een andere partij.
- De gemeente wordt verantwoordelijk voor een aantal beheertaken die erg ‘branchevreemd’ zijn. Zo zal de exploitatie van horecavoorzieningen in de accommodatie onderdeel gaan uitmaken van de gemeentelijke taken. Deze activiteiten moeten worden uitgevoerd binnen de gemeentelijke procedures en richtlijnen op het gebied van administratie en controlling, rechtmatigheid, et cetera. Dit is vaak een (te) knellend jasje.

INTERN VERZELFSTANDIGEN

Intern verzelfstandigen is in wezen een ‘variatie op het thema’ van beheer door de gemeente. Bij intern verzelfstandigen is de gemeente ook beheerder, maar deze taak wordt neergelegd bij een organisatie-eenheid die weliswaar onderdeel is van de gemeente, maar meer vrijheden toegekend krijgt dan te doen gebruikelijk. Gedacht moet worden aan ruimere exploitatievrijheden, aansturing op basis van resultaten en minder ‘gedwongen winkelnering’ bij andere onderdelen van de gemeente. Daarbij geldt dat intern verzelfstandigen alleen een reële optie is als vele tientallen accommodaties worden beheerd en geëxploiteerd (schaalgrootte). Voorbeelden zijn het Vastgoedbedrijf van de gemeente Utrecht en Maastricht Sport. Intern verzelfstandigen heeft dezelfde voor- en nadelen als het eerste model, ‘lijnorganisatie gemeente’.

Gegeven de schaalgrootte binnen Valkenburg aan de Geul is intern verzelfstandigen geen realistische optie.

EXTERN VERZELFSTANDIGEN

In deze basisvorm wordt beheer en exploitatie op afstand gezet in een – doorgaans lokaal werkende – stichting, B.V. of N.V. De gemeente oefent haar invloed uit doordat zij enig aandeelhouder is (bij B.V. of N.V.), plaatsneemt in een Raad van Toezicht en/of overeenkomsten afsluit met deze beherende instelling. De invloed die de gemeente uitoefent richt zich doorgaans op de maatschappelijke voorwaarden zoals openstelling, tarieven, voorrangregeling/rooster en doelgroepen.

Wij beoordelen de basisvorm extern verzelfstandigen als onvoldoende passend voor de situatie in Valkenburg aan de Geul. De belangrijkste argumenten daarvoor zijn:

- Ook voor deze basisvorm geldt dat de schaalgrootte onvoldoende is om te komen tot een organisatie die de beheertaken goed kan uitvoeren. Het aantal accommodaties binnen Valkenburg is eenvoudigweg te beperkt.
- De gemeente heeft de afgelopen jaren afscheid genomen van deze variant. De Polfermolen (en ook Bosdries en Gemeentegrot) werden in het verleden geëxploiteerd door een B.V. waarvan de gemeente 100% aandeelhouder was. Mede door de sluiting van het zwembad verviel het bestaansrecht voor deze B.V.

AANBESTEDEN

In deze basisvorm worden alle taken en verantwoordelijkheden op het gebied van beheer en exploitatie van de accommodaties, vaak met inbegrip van de daarmee verbonden risico’s, uitbesteed aan een beherende instelling. In de sportsector zijn dat doorgaans landelijk werkende exploitanten als Sportfondsen, Optisport, et cetera. In andere sectoren zijn andere spelers actief.

Bij deze beheervorm wordt een beherende instelling geselecteerd op basis van een aanbestedingsprocedure. Met de financieel (prijs) of economisch (prijs en kwaliteit) meest voordelige partij worden overeenkomsten gesloten over de huur, de exploitatie en de subsidie. De exploitatie vindt plaats binnen de door de gemeente vastgestelde kaders op het gebied van maatschappelijke functie, openstelling, voorrang en tarieven. Dit betekent dat contractueel goed moet worden vastgelegd welke voorwaarden de gemeente aan de beherende instelling.

Aanbesteden is een basisvorm die passend is bij de situatie van Valkenburg. Argumenten zijn dat het doorlopen van een goed uitgewerkte aanbestedingsprocedure kan leiden tot:

- Een beherende instelling die over voldoende kennis, capaciteit, schaal en ervaring beschikt om De Polfermolen goed te kunnen beheren en exploiteren.
- Een beherende instelling die op een maatschappelijke manier de accommodatie zal beheren, met affiniteit met het Sociaal Domein, binnen de gemeentelijk kaders.
- Een beherende instelling die ook werkt met medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt om op die manier de maatschappelijke functie van De Polfermolen verder te versterken.

Een belangrijke randvoorwaarde is dat vooraf de dienstverlening die gevraagd wordt aan deze partij goed wordt gedefinieerd in de aanbestedingsdocumenten. De kern van de dienstverlening is het faciliteren van een laagdrempelige sociaal-culturele hotspot waar alle inwoners van Valkenburg aan de Geul zich thuisvoelen. Dat vereist gastvrijheid, affiniteit met het Sociaal Domein, gevoel voor omgang met verenigingen en verbinden. Dat vereist ook dat facilitaire diensten goed worden uitgevoerd, maar dat is niet de kern. De kern is het maatschappelijke beheer.

PRIVATISEREN

In het geval van privatisering/afstoting draagt de gemeente geen verantwoordelijkheid meer voor de accommodaties. Ze laat het beheer en de exploitatie volledig over aan een particuliere exploitant (doorgaans een ondernemer) en wellicht ook het eigendom. De gemeente legt in geval van privatisering/afstoting weliswaar alle verantwoordelijkheid en risico's in handen van de ondernemer, maar verliest daarbij ook de mogelijkheid van sturing, met een reële kans op verlies van de maatschappelijke functie van de accommodaties.

De basisvorm privatisering is niet passend voor het beheer en exploitatie van De Polfermolen. Daar voeren wij de volgende argumenten voor aan omdat er niet of nauwelijks mogelijkheden zijn voor gemeentelijke zeggenschap. Gemeentelijke invloed is juist nodig om de maatschappelijke functie van De Polfermolen te waarborgen.