

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 10 oktober 2016

Agenda nr:

Onderwerp: Polfermolen

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Doel:

In beeld brengen van de mogelijkheden op welke wijze de structurele lasten van de Polfermolen fundamenteel omlaag gebracht kunnen worden.

Samenvatting:

Wanneer onze gemeente een substantiële besparing wil realiseren op de totale jaarlijkse kosten van de Polfermolen, dan moeten keuzes gemaakt worden. Deze keuzes vinden hun basis in de kerntaak van de gemeente: een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor verenigingen en bijzondere doelgroepen. Onze voorkeur gaat uit naar scenario 1: “gefaseerd afbouwen”. In dit scenario gaat de Polfermolen gefaseerd dicht en kan gekozen worden voor een versnelde of gefaseerde afbouw. In beide varianten sluit de Polfermolen definitief in 2022 en dient voor de gehele gemeente Valkenburg aan de Geul nog één sporthal gebouwd te worden.

Advies:

Wij stellen uw raad voor te kiezen voor het scenario “Gefaseerd afbouwen”.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

In de gemeente Valkenburg aan de Geul is het Sport- en Recreatiecentrum de Polfermolen gevestigd. Deze accommodatie bestaat uit een sporthal, een zwembad, een fitnesscentrum, horeca en zalen. de Polfermolen is eigendom van de gemeente en wordt geëxploiteerd door de Exploitiemaatschappij Polfermolen BV. De aandelen van deze BV zijn in handen van de gemeente en de BV exploiteert elders in de gemeente ook sporthal de Bosdries, openluchtzwembad Konincswinkel en de Gemeentegrot/Cave Experience. De instandhoudingskosten van de Polfermolen rusten volledig op de gemeentebegroting. Die kosten bestaan uit de eigenaarlasten (kapitaallasten, kosten voor groot onderhoud) en een exploitatiebijdrage. De instandhoudingskosten vormen een relatief grote last voor de gemeente.

Tijdens de behandeling van de kadernota op 29 juni 2015 heeft uw raad ons college de opdracht gegeven een nader onderzoek uit te voeren naar de wijze waarop de lasten van de Polfermolen structureel omlaag bijgesteld kunnen worden. Nadat uw raad de onderzoeksopdracht in haar vergadering d.d. 28 september 2015 heeft vastgesteld, is bij drie bureaus een offerte aangevraagd.

Op 3 november 2015 besloot ons college de opdracht te gunnen aan Hospitality consultants.

De opdracht luidde als volgt:

- *Breng de verschillende opties in beeld op welke wijze de structurele lasten van de Polfermolen fundamenteel omlaag gebracht kunnen worden. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:*
 - *Uitbesteden van de exploitatie*
 - *Andere exploitatievormen binnen de verschillende ruimtes van de Polfermolen*
 - *Verkoop van het gebouw in combinatie met uitbesteden exploitatie of andere exploitatievormen*
 - *Gehele of gedeeltelijke sloop en eventueel terugbrengen hoogst noodzakelijke functies*

(de opsomming is niet limitatief, eigen inbreng wordt verwacht)

- *Breng per optie in beeld wat de maatschappelijke, personele, financiële en andere effecten voor de gemeente en de gemeenschap zijn;*
- *Indien kengetallen/benchmark cijfers beschikbaar zijn: breng in beeld hoe de Polfermolen scoort t.o.v. andere soortgelijke complexen;*
- *Welke conclusies trekt u en welke aanbevelingen doet u? Betrek daarbij de ontwikkelingen in de demografie, de ontwikkelingen bij verenigingen, de ontwikkelingen in het onderwijs, de ontwikkelingen in het centrum van Valkenburg, de kernen en het Leeuw terrein en tot slot de ontwikkelingen ten aanzien van concurrerende voorzieningen;*

Hospitality consultants heeft op 26 januari 2016 de tussentijdse resultaten van het onderzoek aan ons college gepresenteerd. Op basis van de gevoerde discussie over de mogelijke scenario's, zijn vervolgens 2 scenario's verder uitgediept. Daarna is de opdracht afgerond en het eindrapport opgeleverd. Dit eindrapport is tijdens een besloten informatiebijeenkomst op 19 april 2016 aan uw raad gepresenteerd. Het eindrapport is in de bijlage opgenomen.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Hospitality Consultants heeft een zeer gedegen onderzoek uitgevoerd dat een goede basis vormt voor de verdere discussie over de toekomst van de Polfermolen. De samenvatting van het onderzoek wordt hierna integraal weergegeven.

Samenvatting onderzoek Polfermolen

Het huidige functioneren van de Polfermolen

Maatschappelijke functie

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

De sporthal

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

Het zwembad

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

De zalen

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

Fitness

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

Exploitatieresultaten

Sporthal

De exploitatieresultaten van de sporthal kunnen de toets der kritiek moeizaam doorstaan. Bij vergelijking met een grote groep andere sporthallen valt op dat de inkomsten aan de lage kant zijn (de tarieven zijn laag) en de exploitatiekosten relatief hoog. Die relatief hoge kosten worden veroorzaakt door de doorbelasting van overhead, receptie en administratie en door de kosten die de ruim opgezette algemene ruimten (receptie, hal, verkeersruimten) met zich meebrengen. In het jaar 2014 is een tekort gerealiseerd (exclusief de huur die wordt afgedragen aan de gemeente) van circa € 108.000 (het tekort is in 2015 naar verwachting vergelijkbaar). Afgezet tegen het aantal vaste gebruikers van de sporthal (1.500 scholieren en verenigingsleden) draagt de gemeente circa € 74,- per jaar per vaste gebruiker bij in de exploitatie.

Zwembad

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

Zalen

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

Fitness

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

Samenvattend het huidige functioneren van de Polfermolen

Samengevat geldt dat het totaalbeeld van de exploitatie van de Polfermolen niet positief is. Het zwembad behaalt exploitatieresultaten die gebruikelijk zijn en de sporthal kan de toets der kritiek nog maar net doorstaan. De exploitatie van de zalen en van de fitness is fors slechter dan die van andere accommodaties.

Als wordt gekeken naar het maatschappelijk rendement (wat kost de accommodatie per vaste gebruiker, afkomstig uit de gemeente Valkenburg, behorend tot de doelgroepen van de gemeente Valkenburg), dan is het beeld voor de sporthal positief. Voor het zwembad is dat beeld minder positief en voor fitness en zalen niet acceptabel.

In de kern is de accommodatie inmiddels een “maatje te groot” voor Valkenburg. Die omvang brengt kosten met zich mee die niet worden gecompenseerd met voldoende inkomsten.

Ontwikkelingen

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

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

Al die ontwikkelingen zijn niet gunstig voor de Polfermolen. Bij ongewijzigd beleid mag worden verwacht dat het gebruik van alle onderdelen van de Polfermolen zal afnemen en dat het exploitatietekort de komende jaren zal toenemen.

Gegeven het huidige functioneren van de Polfermolen en de gevolgen van de ontwikkelingen zijn er in de kern slechts twee realistische hoofdsenario's voor het substantieel terugdringen van de exploitatiebijdrage van de gemeente Valkenburg. Dat zijn:

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

Hoofdsenario 1: Beëindigen exploitatie

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

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

Hoofdsenario 2: Functiewijziging

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

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

Scenario's

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

Scenario 0, Afgeslankt doorgaan

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

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

Scenario 1, Gefaseerd afbouwen

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

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

Scenario 2a, Sport-/zorgcombinatie

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

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

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

Scenario 2b, Sport-/recreatiecombinatie

Scenario 2b kent dezelfde hoofdgedachte als scenario 2a (functiewijziging van onderdelen van de Polfermolen met onvoldoende maatschappelijke betekenis), maar zoekt die functiewijziging in een andere sector. Waar scenario 2a uitgaat van de sector sport & zorg, wordt in scenario 2b ingezet op vormen van dagrecreatie. Andere kenmerkende verschillen ten opzichte van scenario 2a zijn:

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

De financiële gevolgen per scenario

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

Jaarlijkse instandhoudingskosten (x 1.000) de Polfermolen.

Scenario's	2016	2017	2018	2019..2022
0 Afgeslankt doorgaan	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.403	€ -1.410
1a Gefaseerd afbouwen	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.333	€ -1.352
1b Versneld afbouwen	€ -1.413	€ -1.364	€ -1.039	€ -1.046
2a Sport/zorg	€ -1.536	€ -1.171	€ -1.179	€ -1.186
2b Sport/recreatie	€ -1.515	€ -1.396	€ -1.328	€ -1.334

Vergelijkende beoordeling

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

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

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

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

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

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

- Scenario 2b, sport-/recreatiecombinatie, kan tot forse besparingen leiden, maar er mogen vraagtekens worden gezet bij het realiteitsgehalte.

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

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

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

Tot zover de samenvatting van het onderzoeksbureau.

=====

Relatie met het Leeuw-terrein en de planuitwerking van Wyckerveste.

Wyckerveste heeft een concept ontwikkeld op het Leeuwterrein, waarin diverse functies worden verplaatst vanuit de Polfermolen.

Wyckerveste heeft de navolgende analyse opgesteld:

De functies theaterzaal/vergaderzalen zouden kunnen worden ingevuld door het geplande eventcenter op het Leeuw-terrein en in het geplande hotel. Het eventcenter is multifunctioneel en kan wat betreft programma (ruim 1.000 m²) alle voorzieningen bieden welke nu in de Polfermolen ter beschikking staan. De Amstel Gold Race Xperience biedt fietsers in Zuid-Limburg naast horecafaciliteiten ook kleedruimtes met douches en parkeermogelijkheden. De Amstel Gold Experience is een van de mede-initiatiefnemers van de herbestemming van het Leeuw-terrein. Met het beoogde hotel zien zij veel mogelijkheden om het fietstoerisme in Valkenburg naar een hoger plan te tillen en de voorzieningen verder uit te breiden op de nieuwe locatie Leeuw-terrein.

Een nieuw fitnessconcept waarin de combinatie wordt gezocht tussen sportbegeleiding en medische functies heeft zich gemeld voor het Leeuw-terrein. Ook voor de schoonheidssalon zijn een aantal geschikte ruimtes beschikbaar, daarnaast zou deze eventueel in het hotel kunnen worden ondergebracht.

De mogelijkheden die Wyckerveste ziet in het beperken van de jaarlijkse kosten in zowel gebouw als exploitatie zijn de navolgende:

- Uitbesteden exploitatie;
- Andere exploitatievormen die niet concurrerend zijn met de plannen op het Leeuw-terrein;
- Verkoop gebouw i.c.m. uitbesteden exploitatie;
- Sloop van het gebouw en de vrijgekomen ruimte inzetten voor nieuwe ontwikkelingen of gebruiken voor het oplossen van het parkeerprobleem;
- Gedeeltelijk slopen van het gebouw, de noodzakelijke functies voor de gemeente behouden (wellicht sporthal en zwembad).



Wyckerveste heeft de afgelopen periode getracht een nieuwe invulling te vinden voor de vrij te komen ruimten in de Polfermolen. Tot op heden heeft Wyckerveste geen partij kunnen contracteren die het exploitatietekort voor de gemeente kan verminderen en tevens het leegstandsprobleem kan oplossen. Daarnaast heeft Wyckerveste de mogelijkheden onderzocht van de realisatie van een Velodrome en een windtunnel op de Polfermolen locatie. Dit onderzoek heeft Wyckerveste samen met Cofely uitgevoerd. Cofely heeft onderzocht of zij de exploitatie van het zwembad kan overnemen van de gemeente en de overige ruimten kan gebruiken voor de realisatie van een Velodrome en windtunnel. Beide partijen zijn erover eens dat de locatie niet geschikt is voor een dussdanige ontwikkeling. Dit is met name door de bebouwde en bewoonde omgeving rondom de Polfermolen. Een Velodrome, dan wel niet in combinatie met een windtunnel, is niet geschikt om in een bebouwde omgeving te realiseren.

Wyckerveste beveelt de gemeente aan het al dan niet gedeeltelijk slopen van het complex, waarbij een groot deel van de functies behouden blijft in de gemeente Valkenburg aan de Geul door de exploitatie op het Leeuw-terrein. Op deze manier blijven deze functies gewaarborgd voor de gemeente Valkenburg aan de Geul en kan de gemeente deze voorzieningen aan haar inwoners blijven aanbieden.

De twee grootste functies in de huidige Polfermolen betreffen de zwembadfaciliteit en de sporthal. Het is de afweging van de gemeente of bij de herbesteding van de Polfermolen de zwembadfunctie behouden dient te blijven voor de inwoners. In dat geval zou het zwembaddeel van de Polfermolen niet gesloopt worden of zou de functie elders in Valkenburg ondergebracht moeten worden. De zwembadfunctie kan in het huidige plan van het Leeuw-terrein niet worden ingepast.

Voor de (toekomstige) inpassing van een sporthal op het Leeuwterrein ziet Wyckerveste wel diverse mogelijkheden. Indien de Polfermolen (gedeeltelijk) gesloopt zal worden, en de sporthal behouden dient te blijven voor de gemeente, zal Wyckerveste onderzoeken hoe de sporthal zo goed en zo rendabel mogelijk kan worden ingepast binnen het Leeuw-terrein. Wyckerveste ziet alle huidige functies van de Polfermolen, behoudens de zwembadfunctie, landen op het Leeuw-terrein, zodat alle huidige functies behouden blijven in de gemeente Valkenburg. Daarnaast zal de bijdrage van de gemeente afnemen door het verplaatsen van deze functies naar het Leeuw-terrein.

Indien alleen de zwembadfunctie in de Polfermolen gehandhaafd blijft, kan de rest van het gebouw gesloopt worden en eventueel plaats gaan bieden aan nieuwe parkeerplaatsen voor de gemeente. In een recent onderzoek van Royal Haskoning DHV is geconcludeerd dat circa 60 dagen per jaar de gemeente kampt met een parkeerproblematiek. Door het toevoegen van extra parkeerplaatsen binnen de gemeente wordt tevens dit probleem opgelost. Het huisvesten van een gezondheidscentrum in de Polfermolen (huisarts, apotheek, fysiotherapeut e.d.) zal een negatieve invloed hebben op de sportmedische ontwikkelingen op het Leeuw-terrein. Mocht dit tot de mogelijkheden behoren, dan zou Wyckerveste dit graag stemmen met de gemeente.

Met Wyckerveste is afgesproken dat men in september 2016 een nieuw voorstel doet over de mogelijke invulling van de leegkomende ruimtes in de Polfermolen. Bij het schrijven van dit raadsvoorstel was het nieuwe voorstel van Wyckerveste nog niet bekend.

=====

Ons college heeft het onderzoeksrapport van Hospitality Consultants grondig bestudeerd en kan de conclusies op hoofdlijnen onderschrijven. De accommodatie is inmiddels een maatje te groot voor Valkenburg aan de Geul.

De analyse van Wyckerveste sluit aan op de bevindingen van Hospitality consultants. Wyckerveste geeft daarbij aan dat verschillende functies zoals de fitness en zalen binnen het nieuwe concept van het Leeuw-terrein een plek zullen krijgen (zonder gemeentelijke bijdrage).

Wanneer onze gemeente een substantiële besparing wil realiseren op de totale jaarlijkse kosten van de Polfermolen, dan moeten keuzes gemaakt worden. Deze keuzes vinden hun basis in de kerntaak van de gemeente: een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor verenigingen en bijzondere doelgroepen.

Uit de gebruiks- en toekomstanalyses van Hospitality consultants blijkt dat de gemeente deze maatschappelijke verantwoordelijkheid moet invullen door zelf een goede sporthalvoorziening te realiseren. Daarbij is op een termijn van ongeveer 7 jaar één sporthal voor de gehele gemeente voldoende. Daarnaast kunnen verenigingen/bijzondere doelgroepen die gebruik willen maken van een zwembad of cultuurzaal terugvallen op (particulier) aanbod binnen de gemeente en binnen de regio (bijvoorbeeld voor het zwemmen de zwembaden Mosaqua en Geusseltbad en voor de culturele verenigingen de voorzieningen op het Leeuw-terrein, de gemeenschapshuizen in de kernen of de zalen van horecagelegenheden).

Op basis hiervan gaat onze voorkeur uit naar scenario 1: “gefaseerd afbouwen”. In dit scenario gaat de Polfermolen gefaseerd dicht en kan gekozen worden voor een versnelde of gefaseerde afbouw. In beide varianten sluit de Polfermolen definitief in 2022. Voor de gehele gemeente Valkenburg aan de Geul is dan nog één sporthal nodig. Wij willen inzetten op de realisatie van één sporthal voor de gehele gemeente en één gymzaal voor de basisschool in Berg en Vilt (vanuit huisvesting Onderwijs te financieren). Daarmee voorkomen wij dat de leerlingen in Berg en Vilt met schoolvervoer naar de nieuw te realiseren sporthal vervoerd moeten worden.

Wij zien een combinatie van een gezondheidscentrum in het bestaande gebouw van de Polfermolen als een ongewenste ontwikkeling omdat daarin de afhankelijkheid van derden groot is. Een gedeeld eigenaarschap binnen dit grote en onderhoudsgevoelige complex heeft niet de voorkeur.

Een combinatie van een nieuwe sporthal met een gezondheidscentrum, waarbij het gezondheidscentrum volledig door particulier initiatief gerealiseerd wordt, kan een aanvulling voor Valkenburg zijn. Overigens is het niet vanzelfsprekend dat een nieuwe sporthal op het huidige terrein van de Polfermolen terug moet komen. Een nieuwe locatie is ook mogelijk. Daarbij zal de suggestie van Wyckerveste om deze sporthal op het Leeuw-terrein te realiseren ook afgewogen worden. De combinatie met een gezondheidscentrum kan daarin meegenomen worden.

De financiële effecten van scenario 1 “gefaseerd afbouwen” zijn op dit moment niet nauwkeurig te bepalen omdat wij geen volledig zicht hebben op de lopende contracten en daarnaast is nog onvoldoende duidelijk in welk tempo en met welke bedragen de overheadkosten kunnen worden afgebouwd. Aan de getallen van deze rekenexercitie mag U dan ook geen absolute waarde toekennen, de cijfers dienen met enige terughoudendheid te worden beoordeeld. Wij hebben in ieder geval wel de cijfers uit het onderzoeksrapport vertaald naar de actuele cijfers van de Polfermolen en de meerjaren raming. Indien de voorgestelde maatregelen in deze planperiode een hoger financieel effect sorteren dan de geraamde taakstelling in dat jaar, dan zullen wij die bedragen benutten om versneld de boekwaarde van het complex af te schrijven.

Indien Uw raad besluit om de exploitatie met ingang van 1 januari 2022 te staken, dan zullen wij de onderhoudswerkzaamheden tot de hoogst noodzakelijke beperken, waarbij wij de veiligheid van de gebruikers natuurlijk niet uit het oog verliezen. Want die veiligheid moet tot het eind gegarandeerd blijven. Terzake deskundigen hebben een inschatting gemaakt van de onderhoudskosten, waarmee wij in de komende jaren nog geconfronteerd zullen worden. De conclusie is dat gemiddeld een bedrag van € 270.000,- per jaar nodig is. Totaal dus ruim € 1,3 miljoen tot 1 januari 2022. Indien die prognose klopt, resteert uiteindelijk nog een bedrag van ruim € 922.000,- in de onderhoudsvoorziening. Dat bedrag zullen wij, vermeerderd met de opbrengstwaarde van de grond (inschatting € 0,4 miljoen, afhankelijk van de bestemming) inzetten voor versnelde afschrijving. Uiteindelijk resteert er nog een boekwaarde van € 2,2 miljoen, die door inzet van reserves moet worden afgedekt. Daarmee gaat een rentelast gepaard van € 88.000,-.

Berekening effecten voorgestelde maatregelen:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geraamd exploitatietekort	-1.549.998	-1.556.371	-1.562.724	-1.569.823	-1.569.823	-1.569.823
Correctie loonkosten	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248
Correctie exploitatie gemeentegrot						-100.000
Netto	-1.544.750	-1.551.123	-1.557.476	-1.564.575	-1.564.575	-1.664.575
Effect van de voorstellen:						
Budgettair voordeel bij beëindiging exploitatie						1.664.575
Derving bespaarde rente						-88.000
Sluiting de Bosdries						125.000
Beëindiging fitness	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Idem exploitatie theater en vergaderzalen		15.000	15.000	15.000	15.000	
Beëindiging exploitatie zwembad			240.000	240.000	240.000	
Vermindering overhead			220.000	220.000	220.000	
Exploitatiekosten nieuwe sporthal						-372.000
Afrondingen en onvoorzien						-19.575
Per saldo	0	15.000	475.000	475.000	475.000	1.310.000
Taakstelling	85.000	85.000	210.000	210.000	210.000	210.000
Structureel effect	-85.000	-70.000	265.000	265.000	265.000	1.100.000

Schema sluiting functies:

2018: 1-1-2018 Sluiting Theaterzaal en vergaderzalen

2019: 1-1-2019 Sluiting Zwembad

2022: 1-1-2022 Sluiting Sporthal

Op welk moment de fitness gesloten zal worden is nog onderwerp van onderzoek.

De andere scenario's vallen op basis van het mogelijke financiële voordeel af:

Scenario 2a waarbij een gezondheidscentrum gecombineerd wordt in het bestaande gebouw, levert een voordeel op van € 317.000,=. Trekken we hier de nog openstaande taakstelling vanaf, dan resteert slechts een voordeel in 2022 van € 107.000,=.

Voor scenario 2b waarbij sport/recreatie gecombineerd wordt in het bestaande gebouw, levert een voordeel op van € 169.000,=. Trekken we hier de nog openstaande taakstelling vanaf, dan resteert in 2022 een nadeel van € 41.000,=.

In de aanloop naar de sluiting van de Polfermolen zal zorgvuldig omgegaan moeten worden met de personele consequenties. Met mogelijke personele frictiekosten is in de financiële opzet rekening gehouden. Uiteindelijk zal de exploitatiemaatschappij Polfermolen BV in een afgeslankte vorm de Gemeentegrot en de nieuwe sporthal exploiteren.

Mogelijke alternatieve oplossing voor de Polfermolen

Binnen de (financiële) kaders van het scenario “gefaseerd afbouwen” hebben wij met Wijckerveste gesproken over een mogelijke verkoop van de Polfermolen. Daarbij worden de inhoudelijke functies van de Polfermolen nog steeds afgebouwd en realiseert Wijckerveste voorzieningen op het gebied van leisure en toerisme. Voorts bezien wij hoe zoveel mogelijk maatschappelijke functies die de Polfermolen momenteel biedt, behouden kunnen blijven voor onze gemeente.

Wij willen deze optie serieus verkennen en daartoe een intentieovereenkomst met Wijckerveste afsluiten. Een dergelijke oplossing moet uiteraard binnen de huidige financiële kaders van een gefaseerde afbouw passen. Daarom hanteren wij het uitgangspunt dat ook bij een alternatieve oplossing de financiële taakstelling zoals aangegeven bij het scenario “gefaseerd afbouwen” overeind blijft.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën

Zie de berekeningen onder punt 4.

8. Communicatie

Wanneer uw raad kiest voor het scenario “gefaseerd afbouwen”, dan zal in samenwerking met de directie van de Polfermolen een goede communicatiecampagne moeten worden uitgewerkt. Personeel, gecontracteerde partijen, inwoners, verenigingen en andere gebruikers moeten zeer zorgvuldig geïnformeerd worden welke functies op welke momenten sluiten en welk aanbod dus wel en welk aanbod niet meer beschikbaar is.

9. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor te kiezen voor het scenario “Gefaseerd afbouwen” en het college de ruimte te geven binnen de financiële kaders van het scenario “gefaseerd afbouwen” de mogelijkheden van een alternatieve oplossing voor de Polfermolen te onderzoeken.

10. Bijlagen

Onderzoeksrapport Hospitality Consultants “Toekomstige beheer- en exploitatieopzet de Polfermolen 29 maart 2016”

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 30 augustus 2016;

Gezien het advies van Hospitality Consultants de dato 29 maart 2016;

Gehoord de raadsadviescommissie EFTR de dato 27 september 2016.

B e s l u i t :

Te kiezen voor het scenario “gefaseerd afbouwen” en het college de ruimte te geven binnen de financiële kaders van het scenario “gefaseerd afbouwen” de mogelijkheden van een alternatieve oplossing voor de Polfermolen te onderzoeken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 oktober 2016.

De raad voornoemd,

Mr. J.W.L. Pluijmen
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter