

## Oplegnotitie college B&W - rapport Quick scan herontwikkeling Polfermolen

16 mei 2019

Op advies van de Brink Groep heeft het bedrijf Veza de quick scan uitgevoerd naar de technische en financiële haalbaarheid van de variant die diverse ondernemers uit de Polfermolen hebben aangedragen. Het betreft de ondernemers van de horeca, enkele fitnessmedewerkers, de fysiotherapeut en de schoonheidssalon.

In het rapport van Veza is het plan van de ondernemers beoordeeld op constructie-technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid.

Wij onderschrijven de Samenvatting (pag 3) en de Conclusie en Aanbevelingen (pag 15) van Veza. Daarbij willen wij specifiek wijzen op de volgende punten:

- De technische uitdagingen en de risico's qua constructie zijn groot. Wanneer marktpartijen gevraagd wordt een prijs te bepalen, dan zullen zij de risico's in hun prijsvoering verwerken.
- Een nieuwbouwsituatie is prijsgunstiger dan het doorvoeren van de voorgestelde aanpassing van het gebouw. De kosten die Veza berekent voor de aanpassing van het gebouw (excl de sporthal) komen uit op 4,2 miljoen euro inclusief BTW. In de second opinion die wij hebben laten uitvoeren over de nieuwbouwkosten en exploitatiekosten van een beperkt wedstrijdbad, komen de investeringen van een beperkt wedstrijdbad uit op 3,7 miljoen euro inclusief BTW (deze second opinion wordt nog inhoudelijk besproken en verder uitgewerkt en wordt voor de zomer aan uw raad ter beschikking gesteld). Het prijsverschil is dus al minimaal 500.000 euro (exclusief de mogelijke constructie-technische risico's).
- Voor het gedeelte van de fitnessruimte, fysiotherapieruimte en horeca wil de gemeente geen eigenaar zijn. In de voorgestelde opzet is een splitsing van eigendommen lastig en blijft de gemeente een verantwoordelijkheid houden in het onderhoud van het gebouwgedeelte waarin het beperkt wedstrijdbad gelegen is.
- Het is onduidelijk of de ondernemers het gewenste gedeelte van de Polfermolen kunnen kopen of dat zij hiervoor een investeerder hebben.
- Waarschijnlijk kunnen minder woningen gerealiseerd worden wanneer de gehele voorkant van de Polfermolen in stand blijft. Dit beperkt de financiële haalbaarheid van het plan. (zoal al eerder aangegeven moeten de woningen nog regionaal worden geaccordeerd).

Samenvattend zijn wij van oordeel dat het alternatief plan van de ondernemers teveel risico's met zich meebrengt in technische en financiële zin. Daarbij is het alternatief op voorhand ruim duurder dan een nieuwbouwsituatie. In de voorbereiding van de aanbesteding moet daarom enkel worden uitgegaan van de situatie met een doelgroepenbad/beperkt wedstrijdbad naast de sporthal