

Oplegnotitie inzake nadere analyse berekeningen Polfermolen project

Met deze oplegnotitie en bijgaand rapport vullen wij één van de besluiten welke de raad op 21 mei 2019 heeft genomen in.

Het besluit luidt als volgt:

Er moet een hele duidelijke onderbouwing komen van de exploitatie en het maatschappelijk gebruik van een doelgroepenbad en van een beperkt wedstrijdbad. Vooral de verschillen in type gebruik (voor welke doelgroepen), het aantal doelgroepen, het aantal gebruikers en het aantal reguliere zwemmers moet inzichtelijk worden. Tevens de daarbij horende exploitatie-uitgaven en -inkomsten. Dit zullen wij nu op korte termijn door een ervaren bureau laten uitwerken. De uitkomsten hiervan zullen vóór de zomer 2019 met de raad worden gedeeld. In deze rapportage wordt ook de definitie van de verschillende doelgroepen beschreven en kwantitatief aangegeven. Dit punt is tevens onderwerp van gesprek in de dialoogrondes met de marktpartijen. De exacte verschillen in de uiteindelijke exploitatiekosten versus de maximale bijdrage van € 600.000,= per jaar moet het voor de raad mogelijk maken een afgewogen keuze te kunnen maken.

Voor deze analyse hebben wij het bureau Hospitality Consultants uitgenodigd. Dit bureau heeft veel ervaring met sport- en welzijnsaccommodaties en kent het dossier Polfermolen vanuit een opdracht in het verleden.

In de bijlage treft u een uitgebreide en grondige analyse van het project aan. Alle kosten (investeringen, exploitatie en onderhoud) van verbouw en nieuwbouw van de accommodatie zijn in beeld gebracht. Tevens is een zogenaamde stresstest uitgewerkt die uitgaat van tegenvallende omstandigheden.

De onderzoeker concludeert als volgt:

Samenvattend geldt dat het mogelijk is om de bestaande sporthal De Polfermolen te renoveren en een nieuwe zwemvoorziening te realiseren, binnen het budgettaire kader dat door de gemeente is gesteld. Bij deze hoofdconclusie moeten direct de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- De budgettaire kaders worden uitsluitend gehaald als de opbrengsten voor woningbouw in werkelijkheid de ramingen van de Brink Groep benaderen.*
- Als de vrijval kapitaallasten wordt aangewend voor renovatie/groot onderhoud.*
- Als dat de gemeente Valkenburg vrijwel de gehele SPUK-bijdrage (zie uitleg in rapport) op de investeringen als subsidie ontvangt. Op het moment dat de gezamenlijke subsidieaanvragen van Nederlandse gemeenten fors uitstijgen boven het plafondbedrag, bestaat het gevaar dat de SPUK-subsidie te laag wordt.*

Vervolgens ligt de vraag voor welke maat zwemvoorziening de gemeente wil realiseren. Daarover het volgende:

- De structurele lasten en de exploitatierisico's van een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter zijn lager dan van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter. Er kunnen echter vraagtekens worden gezet bij het maatschappelijk rendement van een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter. De investeringen zijn fors en het exploitatietekort ook, terwijl nog geen 15.000 bezoekers per jaar worden verwacht in deze variant. Dat aantal bezoekers is laag in relatie tot de investeringen.*
- De structurele lasten van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter zijn slechts iets hoger dan van de kleinere zwemvoorziening en een zwembad van 8 bij 25 meter zal behoorlijke bezoekersaantallen kunnen trekken. Die bezoekersaantallen zijn weliswaar fors lager dan de aantallen van de huidige Polfermolen, maar zijn nog altijd substantieel. Het maatschappelijk rendement van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter is daarmee hoger dan van de voorziening van 8 bij 15 meter. Daar staat tegenover dat de exploitatierisico's van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter hoog zijn. Als de ramingen en bezoekersaantallen tegenvallen, zal het exploitatietekort stevig toenemen.*

Als eindconclusie kunnen wij stellen dat de uitkomsten van de aanbesteding bepalend zullen zijn voor de haalbaarheid van een zwemvoorziening die maatschappelijk nut heeft (8x25 meter). Wanneer de aanbestedingsresultaten tegen vallen, dient serieus afgewogen te worden helemaal geen zwemvoorziening te realiseren omdat een zwemvoorziening van 8x15 meter weinig maatschappelijk gebruik zal hebben en binnen die context te duur is.

Wij stellen voor de inhoud van het rapport te bespreken in de commissie EFTR op 11 september 2019.

Het college van burgemeester en wethouders.