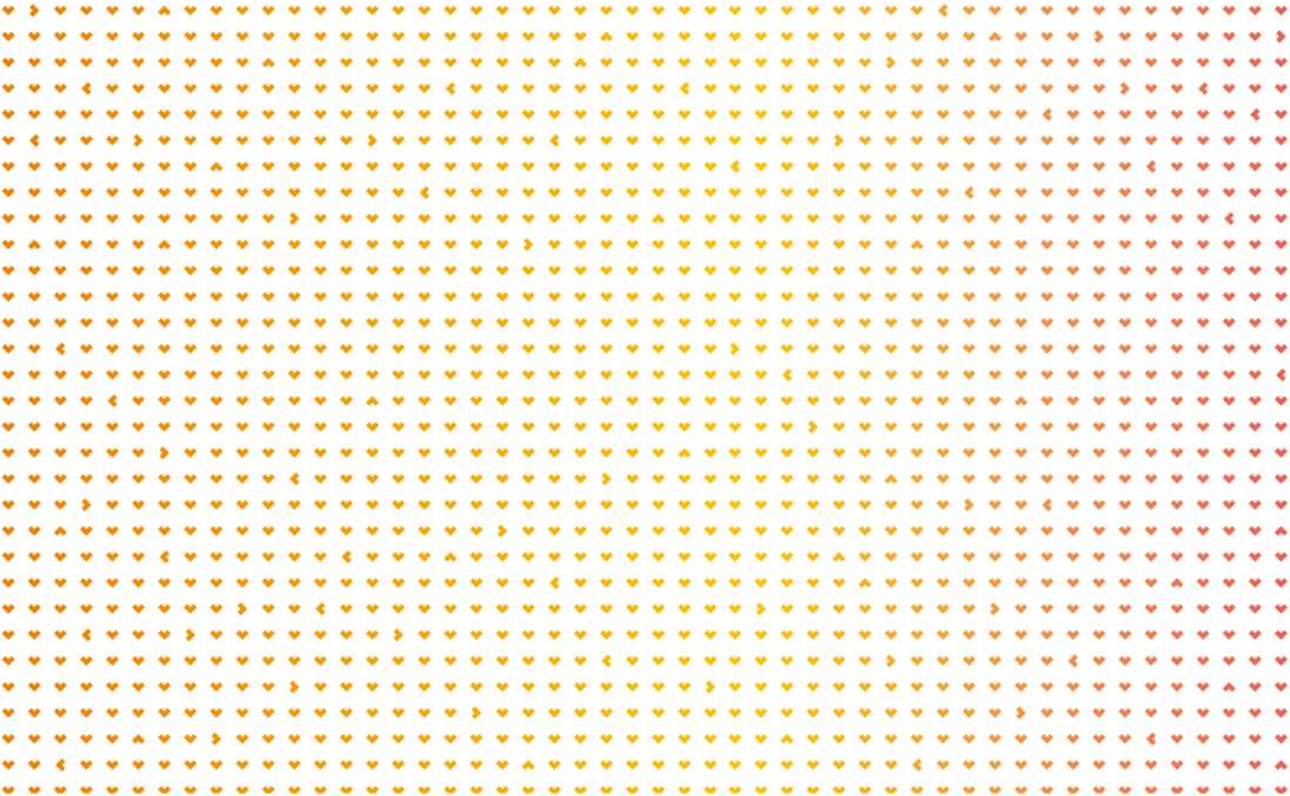




5 juni 2018

# Rapportage marktconsultatie “Polfermolen”

Gemeente Valkenburg aan de Geul



# INHOUDSOPGAVE

<b>01</b>	<b>AANLEIDING EN DOELSTELLING</b>	<b>4</b>
01.01	Aanleiding	4
01.02	Doelstelling	4
01.03	Proces en randvoorwaarden marktconsultatie	5
01.04	Leeswijzer	6
<b>02</b>	<b>FASE 1: OPROEP EN PUBLICATIE</b>	<b>7</b>
02.01	Toelichting	7
02.02	Aanpak	7
<b>03</b>	<b>FASE 2: SCHRIFTELIJKE REACTIE EN SELECTIE</b>	<b>8</b>
03.01	Toelichting	8
03.02	Aanpak	8
<b>04</b>	<b>FASE 3 EN 4: GESPREKKEN EN BEOORDELING</b>	<b>9</b>
04.01	Gesprekken	9
04.02	Beoordeling	10
<b>05</b>	<b>ADVIES EN DOORKIJK VERVOLG</b>	<b>13</b>
05.01	Advies	13
05.02	Doorkijk vervolg	14
	<b>BIJLAGE A: VOORAANKONDIGING MARKTCONSULTATIE</b>	<b>15</b>
	<b>BIJLAGE B: VRAGENLIJST MARKTCONSULTATIE POLFERMOLEN</b>	<b>16</b>
	<b>BIJLAGE C: AANKONDIGING MARKTCONSULTATIE</b>	<b>17</b>



# 01

## AANLEIDING EN DOELSTELLING

### 01.01 Aanleiding

Het gebouw "de Polfermolen" is gelegen in Valkenburg. De Polfermolen is eigendom van gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de gemeente) en herbergt momenteel diverse maatschappelijke functies. Een aantal van de huidige functies levert een structureel exploitatietekort op voor de gemeente. De totale jaarlijkse kosten van de Polfermolen zijn een te zware belasting voor de begroting van de gemeente. De gemeente wenst daarom een substantiële bezuiniging op de exploitatielasten te realiseren. Om te komen tot deze bezuiniging heeft de gemeente de mogelijkheden voor een andere invulling, herbestemming en/of herontwikkeling van de Polfermolen laten onderzoeken. Dit is gedaan door middel van een marktconsultatie. Brink Management / Advies (hierna: Brink) heeft de gemeente tijdens dit proces ondersteund en geadviseerd.



### 01.02 Doelstelling

De doelstelling van de marktconsultatie is om de gemeente een goed beeld te geven van de mogelijke invullingen van de Polfermolen. Met de marktconsultatie wil de gemeente zo optimaal mogelijk gebruik maken van de aanwezige kennis bij (markt)partijen. Op basis van de verkregen informatie, werkt de gemeente randvoorwaarden uit ten behoeve van een eventuele verkoop(procedure). Het doel van de marktconsultatie is meerledig:

- ▶ Inzicht krijgen in visies van (markt)partijen of initiatieven met motivering en onderbouwing van de invulling of herontwikkeling van het pand en het omliggend terrein.
- ▶ Beeld krijgen van de haalbaarheid van een toekomstbestendige exploitatie.
- ▶ Zicht krijgen op de belangstelling en interesse vanuit de markt op eventuele risicodragende herontwikkelingen.
- ▶ Zicht krijgen op de gewenste kaders en randvoorwaarden vanuit (markt)partijen bij een eventuele aankoop van het pand.

### 01.03 Proces en randvoorwaarden marktconsultatie

Aan het begin van het proces zijn drie aspecten vastgesteld die van belang zijn bij een nieuwe invulling van het gebouw en/of de locatie. Deze drie aspecten zijn:

- ▶ De toegevoegde waarde van een planconcept:
  - ▶ Hoe en met welke functies wordt er invulling gegeven aan het toekomstige gebruik van de locatie en/of het huidige gebouw?
- ▶ Het commitment van de partijen:
  - ▶ Diegene die vanuit de markt aan de consultatierondes meedoen, moeten ook bereid zijn om vervolgstappen te zetten waarbij commitment op de initiatieven wordt afgegeven.
- ▶ De exploitatie en risico's:
  - ▶ Er wordt bij de opgave gestreefd naar een optimalisatie van de exploitatie van het gebouw (in relatie tot de andere aspecten) en een minimalisatie van de risico's.

Een juiste balans tussen de bovenstaande drie aspecten is van belang voor een nieuwe en toekomstbestendige invulling van de Polfermolen. Om meer richting te geven aan de genoemde aspecten, zijn de onderstaande randvoorwaarden en kaders opgesteld:

- ▶ De nieuwe invulling van het gebouw moet een relatie hebben met Valkenburg en haar omgeving.
- ▶ Bij verkoop van het gebouw zal de grond in eigendom blijven van de gemeente en in erfpacht worden uitgegeven.
- ▶ Indien het concept het toestaat, dient de sporthal binnen het gebouw gehandhaafd te blijven. Gemeente blijft hierbij eigenaar (en exploitant) van de sporthal.
- ▶ Een geheel nieuwe invulling van de locatie en sloop van het huidige pand behoort tot de mogelijkheden. In dit geval zal de gemeente elders een nieuwe sporthal realiseren.
- ▶ Op moment dat een (markt)partij de reeds aanwezige zwembadfunctie wil handhaven, bijvoorbeeld als doelgroepen bad, dan is de gemeente bereid gebruikers, doelgroepen en verenigingen te ondersteunen door een subsidierelatie.
- ▶ Woningbouw en zorgfuncties zijn uitgesloten als nieuwe invulling bij sloop-nieuwbouw.
- ▶ Wanneer sprake is van sloop-nieuwbouw, en de beoogde nieuwe invulling ruimte biedt voor het inpassen van een nieuwe sporthal op de locatie dan behoort dit tot de mogelijkheden.
- ▶ De verkoopprijs voor het gebouw is afhankelijk van de financiële draagkracht van het businessplan van een (markt)partij en van de functies die in het gebouw worden ondergebracht. Uitgangspunt hierbij is dat de exploitant zorg draagt voor alle exploitatielasten. Dit geldt niet voor de situatie waarin de gemeente eigenaar blijft van de sporthal, zij zal voor dit gedeelte zorg blijven dragen voor de exploitatielasten.
- ▶ Het huidige personeel van de Polfermolen dient zoveel als mogelijk binnen de nieuwe functies van het gebouw te worden tewerkgesteld.
- ▶ De marktpartij dient een business case te ontwikkelen. Daaruit moet blijken of het gepresenteerde concept haalbaar is en welk bedrag voor de Polfermolen kan worden betaald.

De drie aspecten, de randvoorwaarden, de kaders en overige informatie over de Polfermolen zijn opgenomen in een marktconsultatiedocument. Dit marktconsultatiedocument is bij de openbare aankondiging van de marktconsultatie gepubliceerd.

Na het verstrijken van de inschrijvingstermijn vond de selectie van partijen plaats met welke de gemeente en Brink één op één in gesprek zijn gegaan. Partijen zijn alleen geselecteerd voor een marktconsultatiegesprek als hun ingediende stukken aan de genoemde randvoorwaarden en kaders voldeden. Tijdens de consultatiegesprekken werden planconcepten, contractvoorwaarden, risico's en exploitatiemogelijkheden besproken.

Nadat de marktpartijen geconsulteerd waren, is een analyse gedaan over de opgehaalde informatie. De planconcepten zijn beoordeeld ten opzichte van de drie aspecten toegevoegde waarde, commitment en exploitatie & risico's.

#### 01.04 Leeswijzer

In hoofdstuk 02 en 03 worden toelichtingen gegeven op de wijze van publicatie, inschrijving en selectie van de partijen waarmee gesprekken zijn gevoerd. In hoofdstuk 04 worden samenvattingen van de gesprekken weergegeven en zijn de planconcepten beoordeeld. In hoofdstuk 05 wordt naar aanleiding van de beoordelingen een advies gegeven en een doorkijk gemaakt voor het vervolgtraject.

# 02

## FASE 1: OPROEP EN PUBLICATIE

### 02.01 Toelichting

De marktconsultatie was openbaar toegankelijk voor alle (markt)partijen. De markt is eerst door middel van een vooraankondiging op de hoogte gebracht van de marktconsultatie. Bij de vooraankondiging zijn mogelijk bekende en relevante partijen persoonlijk benaderd om hen tot deelname te enthousiasmeren. Na de vooraankondiging is een openbare publicatie en oproep tot inschrijving geplaatst.

### 02.02 Aanpak

Van 30 maart 2018 tot en met 16 april 2018 is een vooraankondiging gehouden waarin de marktconsultatie werd aangekondigd en waarbij partijen hun interesse voor de marktconsultatie konden aangeven. De vooraankondiging is op de site van de gemeente geplaatst en op diverse sociale media van Brink. De tekst uit de vooraankondiging is opgenomen in Bijlage A.

Op 16 april 2018 is de marktconsultatie gepubliceerd op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) (TenderNed). Bij deze publicatie is het marktconsultatiedocument en een vragenlijst toegevoegd. In het marktconsultatiedocument werden partijen gevraagd de vragenlijst in te vullen en op te sturen voor de sluitingstermijn van 4 mei 2018, 12.00 uur.

In de vragenlijst stelden partijen zichzelf voor, gaven zij hun affiniteit met Valkenburg en de Polfermolen weer en gaven zij een eerste indruk van hun planconcept en de bijbehorende exploitatie. De blanco vragenlijst is toegevoegd in Bijlage B.

Er is actief geadverteerd om de markt nogmaals op de hoogte te stellen van de marktconsultatie en te verwijzen naar de publicatie op TenderNed. De tekst uit de aankondiging is opgenomen in Bijlage C. In tabel 1 is weergegeven op welke datum via welke media is geadverteerd.

Tabel 1 Advertenties

Datum	Waar	Medium
16 april 2018	Brink Management/Advies	Website
16 april 2018	Brink Management/Advies	LinkedIn
16 april 2018	Brink Groep	LinkedIn
17 april 2018	Vastgoedjournaal.nl	Website
17 april 2018	Vastgoedjournaal.nl	Online nieuwsbrief
17 april 2018	Vastgoedjournaal.nl	Twitter
17 april 2018	Limburger	Dagblad
17 april 2018	Belang van Limburg	Dagblad
17 april 2018	Rheinische Post	Dagblad
17 april 2018	Gemeente Valkenburg aan de Geul	Website
17 april 2018	Medewerkers Brink M/A	LinkedIn

# 03

## FASE 2: SCHRIFTELIJKE REACTIE EN SELECTIE

### 03.01 Toelichting

De partijen die over wilden gaan tot deelname aan de marktconsultatie hebben dit kenbaar gemaakt in een e-mail met de ingevulde vragenlijst als bijlage. Op basis van de ontvangen schriftelijke bijdragen werden (markt)partijen geselecteerd en uitgenodigd voor een toelichtend gesprek.

### 03.02 Aanpak

In totaal is er contact geweest met acht partijen die op de (voor)aankondiging van de marktconsultatie hebben gereageerd. Deze partijen hebben per e-mail aangegeven wel of geen interesse te hebben in deelname aan de marktconsultatie. Op basis van de ontvangen schriftelijke bijdragen zijn (markt)partijen wel of niet geselecteerd voor een consultatiegesprek bij de gemeente. De gestelde randvoorwaarden en kaders (paragraaf 01.03) zijn bij deze selectie bepalend geweest. In totaal zijn drie partijen uitgenodigd, zijn de ingediende stukken van één partij ter kennis aangenomen en zijn vier partijen niet uitgenodigd.

De partijen die niet uitgenodigd zijn, hebben geen stukken ingediend óf hebben stukken ingediend die niet aansloten op de randvoorwaarden en kaders zoals deze zijn beschreven in het marktconsultatiedocument.

De partijen die wel uitgenodigd zijn, voldeden aan de randvoorwaarden en kaders. De gemeente en Brink wilden hier graag een toelichting op ontvangen.

De consultatiegesprekken duurden allen anderhalf uur en hebben op de volgende data plaatsgevonden:

- ▶ Partij A: 8 mei 2018
- ▶ Partij B: 14 mei 2018
- ▶ Partij C: 22 mei 2018



# 04

## FASE 3 EN 4: GESPREKKEN EN BEOORDELING

### 04.01 Gesprekken

De drie uitgenodigde partijen hebben de ingediende stukken en het bijbehorende planconcept tijdens het consultatiegesprek toegelicht. Hieronder volgen samenvattingen van de drie gevoerde gesprekken.

#### 04.01.01 Consultatiegesprek partij A

Partij A is een brede alliantie van ondernemers met verschillende expertises binnen gebiedsontwikkeling, herontwikkeling, burgerparticipatie en vastgoedconceptualisatie. De groep ondernemers geeft aan zowel een professionele relatie als burgerbinding met het Valkenburgse te hebben. Partij A ziet de locatie als een waardevolle schakel in een serie aantrekkelijke locaties in Valkenburg. Hierbij maakt de locatie Polfermolen onderdeel uit van een bovenliggende maatschappelijke en duurzame opgave. Deze opgave wordt ingevuld door geleidelijke waardecreatie waarbij partijen de mogelijkheid krijgen zich te ontplooien en te participeren in de Polfermolen. Partij A is de regisseur in dit ontwikkelplan, zij wil partijen verleiden en verbinden. Op deze manier wil men richting geven aan het uiteindelijke concept. De functionele inrichting van de Polfermolen zal zich hierbij organisch en geleidelijk invullen. Bij deze invulling staat de gebruiker centraal en gaat de toekomstige behoefte uit van lokale en regionale gebruikers. Er wordt hierbij gekeken naar welke sterke functies er al in het gebied gevestigd zijn en welke hier een relatie mee zouden kunnen hebben. Mogelijke functies binnen de Polfermolen zouden kunnen zijn: Gezondheid en Sport, Congres en "BinnenLuchtTheater", Ontmoeten (horeca zoals Brouwlokaal Gulpener), Eten en Drinken (Foodfactory), Werken (Flex en Vast), Events (Geulhal in eigentijdse jas).

Na het ontstaan van het concept laat partij A de regie los en kan een andere partij de implementatie van het concept op zich nemen. In beginsel is voor de nieuwe invulling van functies niet noodzakelijk aanpassingen te doen aan het gebouw, dit is echter wel afhankelijk van de uiteindelijke invullingen die worden beoogd. De exploitanten die zich in de Polfermolen vestigen zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen exploitatie. De eerste drie tot vier jaar bestaat er een mogelijkheid op een exploitatietekort.

#### 04.01.02 Consultatiegesprek partij B

Partij B is een samenwerkingsverband tussen een projectontwikkelaar en een exploitant van activiteiten op het gebied van vrijetijdsbesteding. De visie van partij B is om een Service- & Belevingsbioscoop binnen de Polfermolen te vestigen. Deze specifieke functie is op dit moment in Valkenburg niet aanwezig. Hierbij is de ambitie om een totaalbeleving voor de bezoeker te creëren door een goede service te faciliteren waarbij persoonlijkheid voorop staat. Voor de beoogde functies dient het gebouw aangepast te worden. De huidige functies van het gebouw komen voor een groot gedeelte te vervallen. In het concept kan de sporthal in eigendom van de gemeente blijven. Parkeren is in het concept nog buiten beschouwing gelaten. Met het concept worden de doelgroepen jeugd, bedrijven, senioren en scholen bediend. De Polfermolen heeft hierbij niet alleen een aantrekkingskracht voor toeristen, maar voor de hele regio. Het complex is gedurende het hele jaar open.

Op basis van een interne berekening van de initiatiefnemer lijkt het concept haalbaar op basis van het aantal te verwachten bezoekers per jaar. De exploitant is zelf verantwoordelijk voor de exploitatie van de Polfermolen en verwacht dat deze exploitatie na het eerste jaar positief is. Er is een externe financier bereid gevonden. De exploitant kan zelf ook een rol spelen bij de financiering.

#### 04.01.03 Consultatiegesprek partij C

Partij C is een onderneming met activiteiten gericht op verbetering van gezondheid en levenskwaliteit van personen. Partij C ziet mogelijkheden om in de Polfermolen een expertise- en behandelcentrum te maken en wil dit doen in samenwerking met een medisch instituut en een overheidsorgaan. Overleggen met deze partijen bevinden zich in een vergevorderd stadium. De samenwerking betreft een belangrijk onderdeel van het beoogde concept. Voor de verbetering van gezondheid en levenskwaliteit is door de initiatiefnemer een behandelmethode ontwikkeld. De Polfermolen is een goede locatie om deze behandelingsmethode te laten landen. Op de theaterzaal na, welke omgebouwd zal worden in een kantoorgedeelte, hoeven er niet veel aanpassingen aan het gebouw verricht te worden. De sporthal kan met de invulling van de functies in eigendom van de gemeente blijven. Naast behandellocatie, kan de Polfermolen als (inter)nationaal expertisecentrum dienen waarbij een gezonde levensstijl, herstel en preventie centraal staan. Voorwaarde voor het exploiteren van de behandelmethode is dat het samenwerkingsverband met het medisch instituut en het overheidsorgaan ontstaat. Uit onderzoek door partij C blijkt dat het verzorgingsgebied rondom Valkenburg en de regio naar verwachting toereikend is voor een haalbare exploitatie. Partij C draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de ontwikkeling en de exploitatie.

#### 04.02 Beoordeling

##### 04.02.01 Toelichting

De drie uitgenodigde partijen hebben de ingediende stukken en het bijbehorende planconcept tijdens het consultatiegesprek toegelicht. Na de marktconsultatie zijn de planconcepten beoordeeld. De beoordeling van deze planconcepten is gedaan aan de hand van een aantal criteria<sup>1</sup>:

- 1 Realiteitsgehalte van het planconcept: is het planconcept naar verwachting praktisch uitvoerbaar en inpasbaar op de huidige locatie en/of in het huidige gebouw "de Polfermolen"?
- 2 Toegevoegde waarde van de functies van het planconcept: levert het planconcept met haar functies een programmatische aanvulling of vernieuwing voor de bewoners en bezoekers van gemeente Valkenburg aan de Geul?
- 3 Commitment: de blijvende, langjarige betrokkenheid van een partij bij het planconcept en de bereidheid om voor eigen rekening en risico verplichtingen aan te gaan (bijvoorbeeld planuitwerking/onderzoek/opzet businesscase/aangaan van financiering et cetera).
- 4 Risicoprofiel van de huidige status van het planconcept: zijn er heldere uitspraken en/of aannames waaruit blijkt dat er een levensvatbare exploitatie van het planconcept gewaarborgd wordt? Indien dit niet het geval of twijfelachtig is, wordt het risicoprofiel als hoog benoemd en hiermee wordt dit criterium als laag beoordeeld in het eindoordeel.
- 5 Zekerheid/garanties: de zekerheid en garanties die een partij op dit moment kan bieden over haar planconcept.

---

<sup>1</sup> Voor criteria 1, 2, 3 en 5 geldt dat wanneer deze worden beoordeeld als hoog, deze in het eindoordeel meewegen als hoge beoordeling.

Voor het eindoordeel geldt dat criteria 4 (risicoprofiel) en 5 (zekerheid/garanties) in dit stadium van de mogelijke herontwikkeling zwaarder meewegen dan de andere criteria.

#### 04.02.02 Overzicht beoordelingen

In tabel 2 zijn de beoordelingen van de drie gesprekken weergegeven met daaronder een omschrijving van de totaalbeoordeling van het planconcept.

Tabel 2 Beoordeling

	Conceptplan partij A Procesaanpak	Conceptplan partij B Service- & Belevingsbioscoop	Conceptplan partij C Expertise- en behandelcentrum
<b>1. Realiteitsgehalte</b>	Midden	Midden	Hoog
<b>2. Toegevoegde waarde</b>	Laag - Midden	Hoog	Hoog
<b>3. Commitment</b>	Laag	Midden	Midden
<b>4. Risicoprofiel</b>	Hoog	Hoog	Hoog
<b>5. Zekerheid/garanties</b>	Laag	Laag	Laag

#### 04.02.03 Totaalbeoordeling planconcept partij A

Doordat dit een procesaanpak betreft, is er geen zicht op een eindresultaat qua plan en risico's. Met deze procesaanpak door een participatietraject met burgers, toeristen en mogelijke exploitanten geregisseerd door partij A is sprake van een redelijke kans dat er (op langere termijn) tot een nieuwe invulling in de Polfermolen wordt gekomen. Hierbij is het (nog) onduidelijk of er extra toegevoegde waarde ontstaat. De tijd waarbinnen een exploitabel concept ontstaat is niet bekend. Partij A levert hierbij een tijdelijke dienst en committeert zich niet aan de exploitatie. Naar aanleiding van het bovenstaande ontstaat een lage eindbeoordeling voor het voorstel van partij A.

#### 04.02.04 Totaalbeoordeling planconcept partij B

Bij het planconcept van partij B is sprake van een mogelijk inpasbaar planconcept dat een programmatische toevoeging en vernieuwing voor Valkenburg oplevert. Partij B is ook de beoogde toekomstige exploitant en heeft aangegeven bereid te zijn verdere uitwerking op te willen starten na duidelijkheid over de uitkomst van de marktconsultatie. Ten aanzien van de exploitatie zijn aannames gedaan die nog nader onderzocht en onderbouwd moeten worden. Indien de genoemde bezoekersaantallen naast andere belevingsactiviteiten in Valkenburg worden geplaatst zijn de aannames van partij B optimistisch. Tevens benadert partij B alle mogelijke bezoekers in de regio als bezoeker van het planconcept. Dit is een twijfelachtige aanname. Onze inschatting is dat van het beoogde bezoekersaantal 2/3 gehaald kan worden en dat daarmee de businesscase niet haalbaar is. Hierdoor wordt er op het risicoprofiel "hoog" gescoord. Dit heeft een nadelig effect in het eindoordeel. Aandachtspunt is tevens de praktische uitvoerbaarheid inzake aanpassingen aan het gebouw ten behoeve van het beoogde concept. Naar aanleiding van het bovenstaande ontstaat een lage-midden eindbeoordeling voor het voorstel van partij B.

#### 04.02.05 Totaalbeoordeling planconcept partij C

Bij het planconcept van partij C is sprake van een inpasbaar planconcept: er is sprake van een herschikking in plaats van een herontwikkeling. Hiermee is het niet noodzakelijk grootschalige investeringen te plegen. De toegevoegde waarde is hoog doordat functies geïntroduceerd worden die een aanvulling en vernieuwing zijn voor Valkenburg. Partij C committeert zich aan de exploitatie van het planconcept en ook aan verdere uitwerking na duidelijkheid over de uitkomst van de marktconsultatie. Er is geen zicht op de financiële (on)haalbaarheid. Er zijn onduidelijke aannames ten aanzien van het aantal interventies (personen) per maand en bijbehorende opbrengsten. Hierbij geldt dat de hoge exploitatielasten, door behoud van huidige functies, zwaar drukken op de haalbaarheid. Partij C gaat uit van twee mogelijke start-opties (ingroeimodel of "full-scale-start") om met het planconcept te starten.

Een ingroeimodel impliceert een negatieve exploitatie in de eerste periode(n), wat de haalbaarheid eveneens niet ten goede komt. Gesprekken over de samenwerkingen (dit betreft intenties tot samenwerking / aangaan van convenanten) zijn "lopende" en partij C verwacht op korte termijn tot afronding van de afspraken te komen: zekerheid hierover of een harde datum wordt hierbij niet genoemd. Met name de onzekerheid over de samenwerkingen en het benoemde opbrengspotentieel van de interventies leidt tot een hoog risicoprofiel. Naar aanleiding van het bovenstaande ontstaat een lage-midden eindbeoordeling voor het voorstel van partij C.

# 05

## ADVIES EN DOORKIJK VERVOLG

### 05.01 Advies

Op basis van de beoordeling van de planconcepten aan de hand van gevoerde gesprekken adviseren wij om geen vervolgtraject in te gaan met partijen A, B en C.

Partij A heeft in het toelichtende gesprek aangegeven enkel aan de voorkant betrokken te willen zijn en voldoet hiermee niet aan de uitvraag van de gemeente. De concepten van partijen B en C sluiten aan bij de uitvraag van de gemeente. Echter hebben deze partijen in de gevoerde gesprekken en na beantwoording van aanvullende vragen vanuit de gemeente in dit stadium van het traject niet in voldoende mate kunnen overtuigen van de haalbaarheid van de concepten. Het risicoprofiel van beide concepten is hiermee hoog en de mate waarin zekerheden/garanties worden gegeven zijn laag.

Zoals in 02.02 is opgenomen, is de markt op een brede wijze benaderd. Dit heeft echter niet geleid tot concepten welke aansluiten bij de uitvraag en in voldoende mate comfort geven dat een verdere uitwerking van deze concepten zinvol lijkt. De gemeente zal hiertoe een andere route voor de toekomst van de Polfermolen moeten inslaan. Hierbij is het voorstelbaar de randvoorwaarden en kaders zoals gedefinieerd voor de uitgevoerde marktconsultatie bij te stellen.

Op het moment dat de gemeente toch besluit om met één (of meerdere) van partijen A, B en C een vervolgtraject in te gaan moeten de concepten verder uitgewerkt worden. Dit vervolgtraject ten aanzien van de haalbaarheid kan binnen circa vier maanden plaatsvinden, waarna een besluit moet worden genomen over eventuele doorgang met één van de partijen. Als uitgangspunt hierbij moet gelden dat het de gemeente altijd vrij staat van het traject af te zien en het proces te beëindigen. De kans dat er na de genoemde vier maanden harde zekerheid over de haalbaarheid van één van de genoemde planconcepten is ontstaan achten wij echter klein.

Tevens moet er rekening worden gehouden dat een vervolgtraject zoals hierboven is beschreven naar alle waarschijnlijkheid zal leiden tot een aanbestedingsplicht. Dit komt voort uit het feit dat de gemeente voorwaarden (zoals bijvoorbeeld behoud/eigendom van de sporthal) stelt aan de realisatie van het project.

## 05.02 Doorijk vervolg

### *Bijstellen van randvoorwaarden en kaders*

Voor het bijstellen van de randvoorwaarden en kaders voor de (her)ontwikkeling geldt dat een functie woningbouw als gevolg van sloop-nieuwbouw van de Polfermolen tot de opties behoort. Vanuit de huidige marktsituatie bekeken lijkt deze optie zeker realistisch. Wanneer deze optie opgestart wordt is er nog voldoende ruimte om een aanbestedingstraject te doorlopen voor het aflopen van de genoemde termijn (31-12-2020).

Een dergelijke procedure ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- ▶ Bepalen van het Programma van Eisen vanuit de gemeente (zowel op inhoud als proces).
- ▶ Keuze van het type en bijbehorende werkwijze voor het aanbestedingstraject.
- ▶ Uitvoering van de aanbesteding.

# BIJLAGE A: VOORAANKONDIGING MARKTCONSULTATIE

Een toekomstbestendige functie voor "de Polfermolen"

Voor het multifunctionele gebouw "de Polfermolen" in het mooie Zuid-Limburg is gemeente Valkenburg aan de Geul op zoek naar een nieuwe of aangepaste functie. De gemeente wil graag in gesprek met marktpartijen die kansen zien. Hiervoor wordt in april 2018 een marktconsultatie georganiseerd. De Polfermolen herbergt momenteel een sporthal, fitnessruimte, zwembad, diverse (theater)zalen en een horecagelegenheid. Met de marktpartijen wil gemeente Valkenburg aan de Geul in gesprek over mogelijke planvisies, kansen en randvoorwaarden die bij een (gedeeltelijke) herontwikkeling noodzakelijk zijn. Het marktconsultatiedocument wordt medio april op TenderNed en op de website van de gemeente gepubliceerd. Brink Management / Advies begeleidt dit proces. U kunt zich nu al aanmelden, zodat wij u straks persoonlijk berichten als de publicatie heeft plaatsgevonden. Stuur u hiervoor een bericht met uw gegevens aan [polfermolen.valkenburg@brink.nl](mailto:polfermolen.valkenburg@brink.nl).

# BIJLAGE B: VRAGENLIJST

## MARKTCONSULTATIE POLFERMOLEN

### Vragenlijst Marktconsultatie Polfermolen

Naam van de organisatie:	
Contactpersoon:	
Telefoonnummer contactpersoon:	
Mailadres contactpersoon:	

1. Geef een korte omschrijving van uw bedrijf:
2. Beschrijf uw motivatie voor deelname aan de marktconsultatie:
3. Wat is uw relatie met het Valkenburgse?
4. Wat is de relatie van uw idee/visie voor Polfermolen met Valkenburg en/of haar omgeving?
5. Wat is de toegevoegde waarde van de nieuwe/aangepaste invulling voor Valkenburg, de gemeente en de regio?
6. Wat is uw rol in een toekomstige ontwikkeling en welke (soort) partijen heeft u als eventuele partners/investeerders?
7. Ziet u kansen in een (gedeeltelijke) herontwikkeling van het huidige pand (zo ja: welke delen, of indien nee: wat ziet u dan?) en welke functies ziet u als kansrijke toevoeging(en)?
8. Welke inhoudelijke invulling en positionering (marktsegment/-branche en beoogde doelgroep) heeft het door u bedachte planconcept?
9. Heeft u eigen referenties van soortgelijke of vergelijkbare projecten? Indien ja: graag kort benoemen inclusief beschrijving van uw rol hierin.
10. Wanneer (en onder welke voorwaarden) is er volgens u sprake van een haalbaar concept?
11. Hoe kunt u een toekomstbestendige (en langjarige) exploitatie garanderen en welke zekerheid biedt u/uw planvisie hierop?
12. Hoe vertaalt dat zich in een exploitatiemodel/-berekening?
13. Bij een aankoop zijn de volgende contractuele zaken voor mij van belang (kort benoemen met redenen):



# BIJLAGE C: AANKONDIGING MARKTCONSULTATIE

Denk mee over nieuwe kansen voor 'de Polfermolen'

Gemeente Valkenburg aan de Geul wil het multifunctionele gebouw 'de Polfermolen' een nieuwe toekomst geven. Daarom worden marktpartijen uitgenodigd om deel te nemen aan een marktconsultatie die de gemeente is gestart. Bent u ontwikkelaar of investeerder en heeft u ideeën voor een nieuwe bestemming van de Polfermolen? Dan vragen we u om deze aan de gemeente te presenteren. Brink Management / Advies helpt de gemeente bij deze marktconsultatie. Het is de bedoeling om samen de mogelijkheden te bekijken voor herbestemming en/of herontwikkeling van het multifunctionele gebouw. Marktpartijen spelen een belangrijke rol in dit proces. Aan iedereen met de juiste kennis, ervaring en creativiteit de vraag mee te denken over de kansrijke mogelijkheden. Met extra aandacht voor de programmatische invulling en een toekomstbestendige exploitatie.

De publicatie van de marktconsultatie vindt u op [www.TenderNed.nl/tenderned-tap/aankondigingen/134848](http://www.TenderNed.nl/tenderned-tap/aankondigingen/134848). Daar treft u ook het marktconsultatiedocument aan met informatie over het project en het proces. Bent u enthousiast en heeft u interesse om mee te denken? Dan ontvangen wij graag vóór 4 mei uw schriftelijke bijdrage. Omschrijf uw ideeën zo helder mogelijk. Deze kunt u sturen naar [polfermolen.valkenburg@brink.nl](mailto:polfermolen.valkenburg@brink.nl), t.a.v. de heer Huppertz. Op basis van de inzendingen maakt de gemeente een voorselectie en nodigt een aantal partijen uit voor een toelichtend gesprek op 8 mei of 14 mei 2018.