

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 5 oktober 2020

Onderwerp: voortgang Polfermolen onderdeel theaterzaal en overige ruimtes

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

In de vergadering van 18 mei 2020 heeft de raad besloten dat er nader onderzoek zou moeten plaatsvinden naar de mogelijkheden van het al dan niet in stand houden van de theaterzaal en overige ruimtes van de Polfermolen. Dat heeft er in geresulteerd dat de uitwerking heeft plaatsgevonden in 2 delen. te weten:

- uitwerking ontmanteling huidige complex;
- uitwerken voorstel inzake het wel of niet behouden van de (functie van de) theaterzaal (en bijbehorende ruimtes)

Afhankelijk van de besluitvorming blijft per 1-1-2021 een deel van het Polfermolencomplex operationeel. Het zwembad en de fitness zullen in ieder geval gesloten zijn. De sporthal zal in ieder geval tot de zomer 2021 operationeel zijn. Dat betekent niet dat de sporthal ook gesloten wordt, maar dat definitieve toekomst van de sporthal (grootte en plaats) mede samenhangt met het op te stellen sport- en accommodatie beleid.

Voor de ontmanteling worden momenteel berekeningen gemaakt en zijn verzoeken voor offertes uitgezet door de afdeling Openbare Ruimte, afdeling gebouwenbeheer voor de volgende varianten :

1. Buiten gebruik stellen en afkoppelen alle ruimtes m.u.v. sporthal en voorzieningen sporthal (kleedkamers en opslag) en horeca als deze voorlopig blijft in de functie van kantine/beheer voor de sporthal.
2. Buiten gebruik stellen en afkoppelen alle ruimtes zodat alléén sporthal met bijbehorende voorzieningen (kleedkamers en opslag) over blijven.
3. Buiten gebruik stellen en afkoppelen alle ruimtes van zwembad en fitness.

Voor de diverse varianten wordt momenteel ook berekend wat de successievelijke sloopkosten per variant en voor het complex als geheel zullen worden. Door de zomervakantie zijn deze gegevens op dit moment nog niet bekend maar vindt de doorrekening wel plaats.

Op dit moment wordt ook onderzocht waar de werkplek van de combinatiefunctionarissen, die nu in het fitness-gedeelte van het Polfermolencomplex gesitueerd is, gerealiseerd gaat worden. Zij zijn formeel in dienst van de Polfermolen B.V..

Een analyse van het door de raad gevraagde aanvullende behoud van de theaterzaal en resterende ruimtes levert de volgende punten op :

1. Afgelopen jaren hebben verenigingen zoals Harmonie Kurkapel Falco Bergia, Mannenkoor Geulklank, Kunst en Cultuurraad Valkenburg, de Koersbalvereniging en verenigingen als MBvO gebruik gemaakt van de diverse ruimtes van de Polfermolen. Vanwege de verwachting van sluiting van het Polfermolencomplex zijn deze verenigingen in gesprek met het college van kerkrentmeesters van de te verbouwen Kloosterkerk. Meerdere keren is door uw college en raad aangegeven (o.a. laatstelijk in het raadsbesluit van 9 december 2019) dat de verenigingen welke nu nog gevestigd zijn in de Polfermolen, onderdak krijgen aangeboden in de Kloosterkerk. Voor het multifunctioneel geschikt maken van de Kloosterkerk voor deze verenigingen heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul een bedrag van € 111.266

beschikbaar gesteld (raadsbesluit 9 december 2019). De totale stichtingskosten voor het multifunctioneel maken van de Kloosterkerk bedragen € 350.000. Wat zijn de effecten van het al dan niet verplaatsen van het onderdak van deze verenigingen en toezeggingen aan Kloosterkerk en verenigingen alsmede de toegekende subsidie aan de Kloosterkerk voor de voorgenomen aanpassingen?

De eerdergenoemde verenigingen hebben allen de mogelijkheid om hun repetities en uitvoeringen te verplaatsen naar de Kloosterkerk tegen normale tarieven zoals is overeengekomen. Tevens zijn er nog andere locaties beschikbaar in Valkenburg aan de Geul (zie bijlage).

Daarnaast is vooruitlopend ook op het ontmantelen van de Polfermolen bij de realisatie van Par'Course voorzien in congres- en evenementenruimten. Deze ruimten komen de komende 2 maanden gereed en voorzien in evenementen van 50 tot 600 bezoekers. Het management van Par'Course/Shimano Experience Centre heeft in een onderhoud aangegeven om hun ruimtes structureel dan wel incidenteel te willen verhuren aan de verenigingen voor normale prijzen. Mede ook gelet op de realisatie van de locatie en het geschikt maken van event/repetitie- en vergadervoorzieningen hebben de gemeente Valkenburg aan de Geul en de Provincie aanzienlijk geïnvesteerd in dit project. De gezamenlijke overheden hebben ter realisatie van de locatie Par'Course een bijdrage gedaan van € 4,4 miljoen (aandeel Provincie 50% / aandeel gemeente 50%) ter dekking van de onrendabele top.

Per 1-1-2021 wordt de verenigingen gegarandeerd dat zij gebruik kunnen maken van een voor hun activiteiten benodigde ruimte. Hiertoe wordt nauwlettend de ontwikkeling m.b.t. de Kloosterkerk gevolgd en wordt er een inventarisatie gemaakt van mogelijk andere locaties in Valkenburg aan de Geul.

Indien noodzakelijk kan de theaterzaal als escape dienen.

2. Een analyse van de Hospitality Group geeft aan dat het exploitatietekort bij behoud van de theaterzaal en horeca circa € 40.000 hoger uit zal vallen. Daarnaast stijgt de instandhoudingsbijdrage met minimaal € 90.000 waardoor de jaarlijkse kosten voor de gemeente Valkenburg aan de Geul boven de afgesproken jaarlijkse gemeentelijke bijdrage van maximaal € 600.000 uitkomen. Bij behoud van de theaterzaal zullen er investeringen gedaan dienen te worden voor o.a. het vernieuwen van het dak, de luchtbehandeling, de buitengevel en noodzakelijke renovatie. Hiervoor zal een eenmalig bedrag van € 353.000 nodig zijn als investering ten behoeve van de renovatie. Dit is als volgt opgebouwd:

Kosten eenmalig instandhouding theater (renovatie, creëren 0-situatie obv inschatting/MJOP)

24	Trappen	Vernieuwen houten trappen, leuning etc.	€ 15.000
25	Gevels	Herstellen breuksteen gevels	€ 35.000
27	Daken	Vernieuwen dak compleet	€ 115.000
42	Vloerafwerkingen	Vernieuwen diverse vloerafwerkingen	€ 26.300
43	Binnenwandafwerkingen	Hang en sluitwerk	€ 5.460
53	Water en sanitair	Vernieuwen sanitair	€ 3.000
57	Luchtbehandeling	Vervanging	€ 57.200
63	Verlichting	Vervanging verlichting en noodverlichting	€ 50.000
**	Diversen	Schilderwerken en onvoorzien 15%	€ 46.044
			€ 353.004

Stelpost duurzaamheid	€ 30.000
Stelpost theatertechniek	€ 30.000

3. Doordat het Stella Maris College per 1-7-2021 gaat vertrekken uit Valkenburg aan de Geul zal het exploitatietekort van sporthal en theaterzaal nog aanzienlijk hoger uitvallen. Daar is in deze berekeningen geen rekening mee gehouden. De verminderde inkomsten door het vertrek van Stella Maris College bedraagt ruim € 36.000 per schooljaar
4. De verhuur van de theaterzaal is beperkt en er is door de directie van de Polfermolen BV met de uitbater van de horeca afgesproken dat eventuele events door de horeca uitbater worden georganiseerd en geëxploiteerd. Het merendeel van deze incidentele events kunnen ook elders in Valkenburg aan de Geul worden georganiseerd. De geschiedenis leert dat de theaterzaal, met haar beperkte theaterfaciliteiten, een beperkte mate van verhuur of in eigen beheer (waarvoor de kennis en inzet ontbreekt) georganiseerde events beleeft.
5. Door de coronamaatregelen kan het 2020 niet worden gezien als representatief omtrent het gebruik van de theaterzaal en vergaderzalen.

Analyse van het gebruik voor 2019 leidt tot het volgende overzicht:

Verhuringen Polfermolen 2019

Wie	Wat	Aantal	Uren per reservering	Totaal aantal uren	Gemiddeld u.p.d.
Totaal beschikbaar		355	12	4260	16
Mannenkoor Geulklank	repetitie vrijdagavond	47	2	94	2
	concert	1	15	15	15
Harmonie Kur-Kapel Falcobergia	repetitie maandag- en dinsdagavond	98	2	196	2
	concert	1	10	10	10
	3 x bedankt	1	13	13	13
subtotaal verenigingen VB		148		328	2,2
Concert	externe partij	6		78,5	13,1
Bijeenkomsten	o.a. gemeente VB; Paardendierenarts	4		17,5	4,4
Sport gerelateerd	o.a. AGR; ODS Classic; Cave Man	13		160	12,3
Cultuur gerelateerd	o.a. volksdansen; swing2Bfit	4		20,5	5,1
Beurs/symposium/event	Papermoney-beurs; Jumbo-Vista	15		179	11,9
Divers	o.a. verkiezingen; Veilig Verkeer	7		63	9,0
subtotaal extern		49		518,5	55,8
Totaal Valkenburg + extern		197		846,5	4,3

Resume 2019

	uren	%
Beschikbaar	4260	100
Verhuur verenigingen VB	328	7,7
Verhuur extern (geen vereniging uit Valkenburg)	518,5	12,2
Totale verhuur	846,5	19,9

Beschikbare dagen op basis van 355 dagen per jaar met 12 uur per dag beschikbaarheid.

Beschikbare dagen zijn zonder oud & nieuw; Pasen; Pinksteren; Kerst

Aantal = verhuringen

Gemiddeld u.p.d. = gemiddeld aantal uren per dag

Dit betekent dat van de totale capaciteit 7,7 % vast wordt gebruikt door verenigingen uit Valkenburg en 12,2 % door andere partijen.

Het vertrek van de Amstel Gold Race experience (AGRX) alsmede de Amstel Gold Race naar Par'Course is zeker. Dat betekent dus automatisch dat de inkomsten van het theater nog minder zullen zijn. Daarnaast zal gezien de bezetting van de theaterzaal voor een horecaondernemer, zeker met de bezettingsgraad en het vertrek van de Amstel Gold Race, niet interessant zijn.

6. De functie van de theaterzaal wordt maatschappelijk gezien minimaal benut. De gebruikers kunnen elders onderdak vinden. Daarom is sluiting van de theaterzaal en vergaderzalen verantwoord. Dat werd in 2017 (raadsnota 10 juli 2017) reeds geconstateerd en geldt nog steeds voor 2019.
7. Bij behoud van de sporthal/zaal en sloop van de overige onderdelen van de Polfermolen kan de vrijgekomen grond leiden tot substantiële herontwikkelingsopbrengsten. Immers, een groot deel van de accommodatie zal worden gesloopt en de vrijgekomen grond kan worden herontwikkeld in het kader van de omgevingsvisie.
8. Om te onderzoeken of de overige voorzieningen energievriendelijk te maken zijn dient een gedegen onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek neemt enige tijd in beslag en zal minimaal € 20.000 aan kosten met zich meebrengen. En het betreft hier dan met name of de installaties toegerust zijn op het energiezuinig maken. Daarnaast dienen de installaties van de diverse onderdelen van de Polfermolen 'oude stijl' afgekoppeld dan wel vervangen te worden wat een aanzienlijk kostenpost met zich mee zal brengen. Ook de kosten van het duurzaam maken van het energiegebruik middels zonnepanelen is in het eerdere bedrag niet meegenomen. Zie ook onder 1 ontmanteling.

We komen in dit voorstel tot de conclusie dat het in stand houden van de theaterzaal en overige ruimtes financieel en bedrijfseconomisch niet realistisch is. Daarnaast stellen wij dat voor de verenigingen die momenteel gebruik maken van de Polfermolen op 1-1-2021 vervangende ruimte gegarandeerd wordt.

Wij stellen de raad voor:

- af te zien van behoud van de theaterzaal en overige ruimtes per 1-1-2021 waardoor de taakstelling behaald kan worden
- verenigingen welke momenteel gebruik maken van de theaterzaal/overige ruimtes van de Polfermolen te garanderen dat zij per 1-1-2021 vervangende oefenruimtes hebben.
- Indien noodzakelijk en als escape de theaterzaal incidenteel in te zetten zolang deze nog niet ontmanteld is.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het Polfermolenproject kent een lange geschiedenis waarbij de jaarlijkse exploitatiekosten van € 1,8 miljoen te zwaar drukken op de begroting. In 2016 is een taakstelling van € 1,2 miljoen in de begroting opgenomen. Deze taakstelling moet vanaf 2021 gerealiseerd zijn.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Valkenburg aan de Geul staat voor de opgave de Polfermolen zodanig aan te passen dat de opgelegde taakstelling gerealiseerd wordt.

5. Samenwerking

Wij zijn en blijven in gesprek met de huidige gebruikers van de theaterzaal en overige ruimtes met betrekking tot hun nieuwe locatie. Alsmede daar waar nodig de verenigingen blijven ondersteunen bij de ontwikkelingen en gesprekken met nieuwe verhuurders.

6. Aanbestedingen

De aanbestedingen van ontmantelingen zal zodra de situatie van de Polfermolen helder is, gestart worden.

7. Duurzaamheid

Bij de ontmanteling zullen zoveel mogelijk betaalbare en haalbare duurzaamheidsaspecten worden meegenomen.

8. Financiën

De financiële uitwerking van de ontmanteling zal later dit jaar gepresenteerd worden.

9. Communicatie

Wij blijven het personeel, de huurders en de verenigingen van de Polfermolen informeren over de zaken aangaande de Polfermolen. Tevens zal het vermeld worden in de Nieuwsbrief Polfermolen.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u

- af te zien van behoud van de theaterzaal en overige ruimtes per 1-1-2021 waardoor de taakstelling behaald kan worden
- dat verenigingen welke momenteel gebruik maken van de theaterzaal/overige ruimtes van de Polfermolen wordt gegarandeerd dat zij per 1-1-2021 vervangende oefenruimtes hebben.
- indien noodzakelijk en als escape de theaterzaal incidenteel in te zetten zolang deze nog niet ontmanteld is.

11. Bijlage

Overzicht mogelijke repetitielocaties verenigingen.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 1 september 2020

Gehoord de raadsadviescommissie Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato 15 september 2020

B e s l u i t :

- Af te zien van behoud van de theaterzaal en overige ruimtes per 1 januari 2021.
- Dat verenigingen die momenteel gebruik maken van de theaterzaal/overige ruimtes van de Polfermolen wordt gegarandeerd dat zij per 1 januari 2021 vervangende oefenruimtes hebben.
- Indien noodzakelijk en als escape de theaterzaal incidenteel in te zetten zolang deze nog niet ontmanteld is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 5 oktober 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter