

Raadsnota

Raadsvergadering de dato
Onderwerp: Vervolg Polfermolenproject

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Tijdens de behandeling van de kadernota op 29 juni 2015 heeft de raad de opdracht gegeven een nader onderzoek uit te voeren naar de wijze waarop de lasten van de Polfermolen structureel omlaag bijgesteld kunnen worden. Een analyse van de kosten versus de baten en het maatschappelijk gebruik wees uit dat de Polfermolen een “maatje te groot” voor Valkenburg aan de Geul is. Die omvang brengt kosten met zich mee die niet worden gecompenseerd met voldoende inkomsten.

De sporthal heeft een hoge bezetting en een groot maatschappelijk belang voor scholen en verenigingen. Het zwembad en de theaterzaal kennen een veel lager maatschappelijk gebruik, waarbij het zwembad de duurste component van het complex is.

Pogingen om functies van de Polfermolen met andere functies te combineren bleken helaas niet haalbaar. In 2018 is in het coalitieakkoord als één van de speerpunten aangegeven: “Een goed afgewogen toekomstige (her)bestemming van het Polfermolencomplex met behoud van de noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen.”

In 2019 heeft een maatschappelijke raadpleging plaats gevonden op basis waarvan de raad besloten heeft middels een aanbesteding een poging te ondernemen om naast de sporthal de realisatie van een zwemvoorziening binnen de financiële kaders mee te nemen.

Deze aanbesteding is vanaf juni 2019 gestart. Helaas hebben de 2 partijen die deelnamen aan de aanbesteding zich gedurende het proces teruggetrokken. Een partij trok zich terug omdat zij vond dat de planning te krap was en het financiële kader onvoldoende was. De tweede partij trok zich terug omdat een van de participanten van deze partij zich had teruggetrokken.

De gemeente staat nu voor de opgave om voor de korte termijn (vanaf 1-1-2021) de financiële taakstelling van 1,2 miljoen euro in te vullen. Voor de langere termijn moeten nieuwe plannen passen binnen de financiële taakstelling. De Provincie heeft vanuit haar financiële toezicht op de gemeente al meerdere jaren opgemerkt dat de taakstelling ingevuld moet worden. Indien dit niet gebeurt heeft de gemeente een groot structureel tekort binnen de meerjarenbegroting en zal de gemeente onder preventief financieel toezicht komen te staan.

Dit staat nog los van het gegeven dat wij ervan uit dienen te gaan dat de Coronacrisis zeer waarschijnlijk voor een langere tijd grote nadelige financiële consequenties voor onze gemeente gaat krijgen, waardoor de financiële ruimte beperkt zal worden.

Wij komen in dit voorstel tot de conclusie dat het in stand houden of het nieuw realiseren van zwembadvoorziening binnen de beschikbare financiële kaders niet realistisch is. Marktpartijen achten het financiële kader daarvoor onvoldoende groot, terwijl het oprekken van de financiële kaders niet verantwoord is. Onze gemeente staat voor veel taken en verantwoordelijkheden waar nu al te weinig geld voor is: regulier onderhoud wegen, toezichttaken,

dienstverleningstaken en nog vele andere wensen. Het past dan niet om een zwembadvoorziening aan te leggen, terwijl het maatschappelijk gebruik relatief laag is en in de regio voldoende alternatieven aanwezig zijn.

Voor wat betreft het in stand houden van de sporthal voorziening stellen wij voor om op korte termijn een aantal scenario's te onderzoeken, ook in samenhang met de sporthalvoorziening in Berg.

Wij stellen uw raad voor:

- Af te zien van het realiseren van een zwembadvoorziening;
- Het college opdracht te geven de 4 geschetste scenario's uit te werken voor de toekomstige sporthalvoorziening, waarbij extra scenario's mogelijk zijn op basis van inbreng door gebruikers van de sporthallen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het Polfermolenproject kent een lange geschiedenis. Voor Valkenburg aan de Geul is in 2002 een multifunctioneel centrum gerealiseerd. Echter, de jaarlijkse exploitatiekosten van € 1,8 miljoen drukken zwaar op de begroting. Het complex met theaterzaal, zwembad en sporthal is een maat te groot voor Valkenburg aan de Geul. In 2016 is een taakstelling van € 1,2 miljoen in de begroting opgenomen. Deze taakstelling moet vanaf 2021 ingevuld worden. Voor het invullen van de taakstelling zijn diverse mogelijkheden onderzocht. Dit heeft nog niet tot een structurele oplossing geleid.

3. Relatie met bestaand beleid

N.v.t.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Invulling taakstelling vanaf 1-1-2021

De financiële taakstelling voor de Polfermolen van 1,2 miljoen geldt vanaf 1 januari 2021. Op basis van de actuele financiële cijfers van de Polfermolen brengen wij momenteel de verschillende bezuinigingsmogelijkheden die wij vanaf 1 januari 2021 kunnen doorvoeren in beeld.

U moet hier denken aan de sluiting van de barvoorziening, theaterzaal, fitness en het zwembad. Bestaande contracten zijn opgezegd per 1 januari 2021 en het personeel is op de hoogte gesteld. De sporthalvoorziening wordt gecontinueerd binnen het bestaande Polfermolencomplex. Met een pakket aan maatregelen verwachten wij tot een voorstel te komen dat financieel passend is. Wij zullen de uitwerking van de maatregelen medio mei aan uw raad voorleggen.

Invulling taakstelling structureel

Valkenburg aan de Geul staat voor de opgaven de Polfermolen zodanig aan te passen dat voor de lange termijn een sporthal voorziening wordt aangeboden die past bij de maat van Valkenburg aan de Geul en voorziet in de belangrijkste maatschappelijke behoefte. Dit moet passen binnen het maximale budget van structureel € 600.000,=.

Eerst behandelen wij de vragen die door de fractievoorzitters gesteld zijn.

Is het mogelijk om de sporthal én het zwembad te handhaven en de rest van het gebouw te slopen?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn de werkelijke cijfers van de Polfermolen uit 2019 gebruikt. De kosten van de verschillende onderdelen van de Polfermolen zijn uitgesplitst op basis

van ervaringen binnen de Polfermolen maar ook op basis van ervaringen van andere sport- en recreatiecomplexen. De cijfers zijn opgesteld door de Hospitality Group en afgestemd met en akkoord bevonden door de directie van de Polfermolen en de gemeentelijke afdeling Begroting en Jaarrekening.

POLFERMOLEN 2019	Fitness	Zwembad	Sporthal	Zalen	Totaal
OMZET					
Fitness	205				205
Zwembad		299			299
Verhuur			76	41	117
Diversen	5	11	5	5	25
TOTAAL	210	310	81	46	646
DIRECTE KOSTEN					
Inkoopkosten	4	10	8	4	26
Personeelskosten	215	506	108	11	840
Overige directe expl.kosten	18	48	36	19	121
TOTAAL DIRECTE KOSTEN	237	564	152	34	987
INDIRECTE KOSTEN					
Administratie en Algemeen	23	23	13	7	66
Energiekosten	44	137	39	26	246
Onderhoudskosten	3	6	6	3	18
TOTAAL INDIRECTE KOSTEN	70	166	58	36	330
VASTE LASTEN					
Verzekeringen/belastingen	8	31	15	9	63
Huur	15	58	28	16	117
Kapitaallasten (betreft subsidie ihkv rijksregeling)	-3	-12	-6	-3	-24
TOTAAL VASTE LASTEN	20	77	37	22	156
KOSTEN GEMEENTE					
Onderhoudsfonds	16	64	31	19	130
Technische begeleiding	3	11	5	3	22
Rente	23	90	44	26	183
Afschrijving	56	222	108	65	451
TOTAAL KOSTEN GEMEENTE	98	387	188	113	786
TOTAAL RESULTAAT	-215	-884	-354	-159	-1.613*

*Dit bedrag is lager dan € 1,8 miljoen omdat in 2019 in afwachting van de ontwikkeling van de Polfermolen een 2 ton lagere dotatie aan het onderhoudsfonds is gedaan.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het handhaven van de zwemvoorziening én van de sporthal nooit binnen de maximale bijdrage van € 600.000,- kan blijven. Nog los van de investeringen die de aanpassing van het gebouw kosten. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld het handhaven van enkel het wedstrijdbad en een sporthal.

Kan het bestaande Programma van Eisen met een nieuwe aanbesteding nogmaals in de markt gezet worden?

Wij hebben hier geen vertrouwen in. Een van de partijen is afgehaakt vanwege een te krap financieel kader. De andere partij gaf aan dat het financiële kader een hele uitdaging vormde. Deze laatste partij was een samenwerkingsverband van meerdere marktpartijen. Een van de partijen (met name de partij die de zwembad voorziening voor haar rekening zou nemen) is uit de samenwerking gestapt. Gebleken is dat de combinatie van de realisatie van een sporthal en zwemvoorziening en tevens de realisatie van woningen binnen één aanbesteding voor marktpartijen een moeilijke en complexe opgave is. Daarvoor moeten samenwerkingspartners gevonden worden. Deze zullen vervolgens risico's gaan mijden en daarmee een hogere prijs vragen. De opmerking van de overblijvende partners dat een andere partij deze positie zou willen overnemen, gaf nog steeds geen enkele garantie dat deze partij daadwerkelijk aan boord zou komen en over de vereiste expertise beschikte. In deze context is er een groot risico dat een nieuwe aanbestedingsprocedure opnieuw vastloopt en dat daarmee veel tijd verloren gaat. Kortom, wij hebben geen enkele indicatie dat een nieuwe aanbesteding met het bestaande programma van eisen zal passen binnen het financiële kader van € 600.000,-. Het bestaande plan achten wij inmiddels niet meer realistisch.

Inzichten met betrekking tot de zwemvoorziening

In de aanbesteding was naast het handhaven van de sporthal, de realisatie van een zwemvoorziening opgenomen. Daarbij zijn 2 afmetingen meegenomen. Een zwemvoorziening van 8 x 15 meter (dit is een instructiebad) en een zwemvoorziening van 8 x 25 meter (geschikt voor baantjes trekken, lezwemmen en instructie).

De Hospitality Group heeft in 2019 een analyse uitgevoerd naar de investeringen en exploitatie van deze zwemvoorzieningen, in combinatie met de sporthal. Het rapport is in de bijlagen opgenomen.

Samenvattend het resultaat van deze analyse:

Bezoekersgroepen	2018	zwemvoorziening 8 bij 25 meter	zwemvoorziening 8 bij 15 meter
Recreatief zwemmen	42.750	23.500	0
Leszwemmen	10.000	9.500	6.500
Doelgroepen zwemmen	6.500	6.500	4.250
Verhuur zwembad	11.000	8.250	3.750
Totaal	70.250	47.750	14.500

	Exploitatiebegroting Polfermolen 2.0	zwemvoorziening 8 bij 25 meter	zwemvoorziening 8 bij 15 meter
	Inkomsten		
	Zwembad	€ 229.000	€ 83.000
	Sporthal	€ 116.000	€ 116.000
	Totaal	€ 345.000	€ 199.000
	Kosten		
	Directe exploitatiekosten	€ 363.000	€ 276.000
	Indirecte exploitatiekosten	€ 136.000	€ 118.000
	Vaste lasten	€ 516.000	€ 446.000
	Totaal	€ 1.015.000	€ 840.000
1	Exploitatieresultaat	€ -669.000	€ -642.000
2	Extra kosten opties		
	Nieuw dak sporthal	€ 33.000	€ 33.000
	Flexibele scheiding bassin	€ 36.000	n.v.t.
	Exploitatieresultaat na extra kosten	€ -738.000	€ -675.000
3	Extra exploitatietekort stresstest		
	Effect vertrek Stella Maris	€ 20.000	€ 20.000
	Effect 20% minder zwembezoekers	€ 39.000	€ 12.000
	Demografie	€ 7.000	€ 4.000
	Exploitatieresultaat incl stresstest	€ -735.000	€ -678.000
	Exploitatieresultaat incl stresstest en incl extra kosten opties (2)	€ -804.000	€ -711.000

Uit bovenstaand financieel overzicht blijkt uit onderdeel 1 dat de taakstelling van € 600.000,- niet gehaald zal kunnen worden. De jaarlijkse lasten komen uit op € 669.000 . Door de opbrengsten van woningbouw te verrekenen met de investeringslasten, konden de vaste lasten omlaag gebracht worden. Echter ook in dit geval komen de jaarlijkse lasten nog steeds boven de € 600.000 uit. Hierbij merken wij op dat deze cijfers gebaseerd zijn op cijfers uit begin 2019. De marktprijzen van de bouwkosten zijn daarna alleen maar toegenomen. In de analyse van de Hospitality Group zijn tevens extra wensen doorgerekend (onderdeel 2): het vervangen van het dak van de sporthal en het maken van een flexibele scheiding in het zwembad. Daardoor zouden de jaarlijkse lasten met € 69.000,- stijgen.

Als laatste heeft de Hospitality Group een zogenaamde stresstest doorgerekend (onderdeel 3) waarbij Stella Maris uit Valkenburg vertrekt, het aantal zwembadbezoekers toch tegenvalt en de demografische ontwikkelingen negatief doorzetten. Daardoor zouden de jaarlijkse lasten met € 66.000,- stijgen. Helaas is de stresstest nu al realiteit geworden. Het schoolbestuur van het Limburgs Voortgezet Onderwijs heeft laten weten dat het Stella Maris college met ingang van 1 augustus 2021 uit Valkenburg vertrekt.



Daarmee komen de jaarlijkse lasten van een aangepaste Polfermolen met een beperkte zwemvoorziening fors hoger uit dan het maximale kader van € 600.000,-. Een minimale jaarlijkse bijdrage van € 800.000,- zal de realiteit veel meer benaderen.

Daarnaast spelen de volgende overwegingen een belangrijke rol bij het bepalen van ons standpunt:

- Ook wanneer het zwembad in de huidige vorm zou blijven bestaan dan nemen de bezoekersaantallen verder af. Ten opzichte van eerder onderzoeken zien wij het aantal bezoekers al afnemen.
- Als de ramingen en bezoekersaantallen van de zwemvoorziening nog verder tegenvallen, zal het exploitatietekort stevig toenemen (zie rapport Hospitality Group).
- Zwembaden hebben meestal een regiofunctie. Voor onze gemeente zijn in de regio zwembaden beschikbaar: in Gulpen, Maastricht en Voerendaal. Er is dus een acceptabel alternatief.
- Wanneer alleen de huidige sporthal gerenoveerd wordt, dan verwachten wij op een structureel tekort van minimaal € 350.000 uit te komen. Tevens dient geïnvesteerd te worden in sporthal de Bosdries (zie verderop in dit voorstel). Ook daarvoor moet nog financiële ruimte gevonden worden. Dan is het niet verantwoord ook nog in een zwemvoorziening te investeren.
- Onze gemeente staat - nog los van de Polfermolen - voor grote financiële uitdagingen. Denk hierbij aan het landelijk gegeven dat de budgetten in het sociaal domein ontoereikend zijn, ook in Valkenburg aan de Geul. Ook het nog op te stellen sport- en accommodatiebeleid zal met zekerheid financiële consequenties hebben omdat er waarschijnlijk sprake zal zijn van renovaties en investeringen.
- Onze gemeente staat voor veel taken en verantwoordelijkheden waar nu al te weinig geld voor is: regulier onderhoud wegen, toezichttaken, dienstverleningstaken en nog vele andere wensen.

Daar komt de meest recente ontwikkeling nog bij. De corona-crisis zal de komende jaren grote financiële gevolgen hebben voor alle overheden. Verwachting is dat dat zijn effect zal hebben op bijvoorbeeld de omvang van het gemeentefonds (zie ook de kredietcrisis van 2008). Voor Valkenburg aan de Geul komt daar nog bij dat nu al blijkt dat aan toerisme gerelateerde inkomsten in 2020 aanzienlijk lager zullen uitvallen. Het effect naar volgende jaren is nog uiterst onzeker. Het is onze verwachting dat de inkomsten niet direct en snel zullen herstellen. Dit gaat onze gemeente nog voor een grote (financiële) uitdaging plaatsen.

Op basis van de voorgaande informatie en de ervaringen met de aanbesteding, komen wij tot de conclusie dat een zwemvoorziening niet haalbaar is.

Wanneer onze gemeente geen zwemvoorziening meer aanbiedt, dan willen wij wel een verbindende en faciliterende rol op ons nemen bijvoorbeeld voor het leszwemmen, Meer Bewegen voor Ouderen (MBVO) en het baantjes trekken voor onze inwoners. Wij zullen deze alternatieven in het hierop volgende raadsvoorstel aangeven. Dit geldt natuurlijk ook voor de andere voorzieningen die al of niet gesloten worden.

Sporthallen

Gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt op dit moment over 2 grote sporthallen (de Bosdries in Berg en de Polfermolen in Valkenburg) waarin alle sporten kunnen plaatsvinden. Uit analyses van het huidige gebruik, het toekomstige gebruik en het vertrek van Stella Maris uit onze gemeente blijkt dat naast één grote sporthal tevens een sporthal nodig is die qua oppervlakte 2/3 van de huidige omvang van de sporthal Polfermolen bedraagt. Omdat de twee grootste basisscholen (in Berg en in Valkenburg) de meeste uren in de sporthallen gebruiken, dient -afhankelijk waar de grote sporthal geplaatst wordt - óf bij de school in Berg óf bij de basisschool de Plenkert een kleinere 2/3 sporthal gerealiseerd te worden. Wanneer op de Polfermolenlocatie helemaal geen sporthal gerealiseerd wordt (afhankelijk van het te kiezen scenario), dan zullen de leerlingen van basisschool de Plenkert met schoolvervoer naar de sporthal vervoerd moeten worden.

Wij zullen met de huidige gebruikers van de beide sporthallen in overleg treden zodat wij ook de visie en wensen van deze gebruikers kunnen meenemen in de toekomstige ontwikkelingen. In het volgende raadsvoorstel zal de visie van de gebruikers van de huidige sporthallen weergegeven worden. Ook wanneer de gebruikers meer scenario's uitgewerkt willen zien, dan zullen wij hierop ingaan. Uit de te onderzoeken scenario's volgt dat wij benaderingen en ramingen hebben voor verschillende losse onderdelen die daarmee transponeerbaar zijn naar andere locaties.

Ontwikkellocaties

Naast de Polfermolenlocatie zijn ook ander locaties mogelijk voor nieuwe ontwikkelingen:

- In Berg wordt een nieuwe basisschool gerealiseerd. Deze zal beperkter zijn in oppervlakte t.o.v. de huidige basisschool. Hierdoor ontstaat ruimte voor andere ontwikkelingen. De nabijgelegen sporthal de Bosdries is inmiddels 40 jaar oud en dient gerenoveerd of nieuw gebouwd te worden.
- In Broekhem Noord wordt het hockeyveld vernieuwd en komt wellicht de Stella Maris locatie vrij wanneer Stella Maris uit Valkenburg zou vertrekken.

Voor deze drie ontwikkellocaties geldt dat hier eventueel ook aanvullend andere voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Afhankelijk van de keuze die uw raad maakt, kan daar verder invulling aan worden gegeven.

Toekomstscenario's

In de toekomstscenario's nemen wij voor Valkenburg aan de Geul de realisatie van voldoende capaciteit aan sporthallen mee. Zoals hierboven is aangegeven nemen wij de ontwikkeling van een zwemvoorziening niet mee. Wij laten de volgende scenario's verder uitwerken:

	Polfermolenlocatie	Berg	Broekhem Noord
1	<p>Renoveren bestaande sporthal en slopen overig bouwdeel Polfermolen. Of nieuwbouw van een grote sporthal op de Polfermolenlocatie en slopen gehele Polfermolen.</p> <p>Op de resterende gronden van de Polfermolenlocatie een planontwikkeling passend bij de visie voor de Plenkertstraat en omgeving</p>	Nieuwe 2/3 sporthal of huidige sporthal Bosdries renoveren	-
2	<p>Polfermolen in zijn geheel slopen</p> <p>2/3 sporthal nabij Basisschool Valkenburg</p> <p>Op de resterende gronden van de Polfermolenlocatie een planontwikkeling passend bij de visie voor de Plenkertstraat en omgeving</p>	Renovatie Bosdries of realisatie nieuwe grote sporthal	-
3	Op de gronden van de Polfermolenlocatie een planontwikkeling passend bij de visie voor de Plenkertstraat en omgeving	Nieuwe 2/3 sporthal of huidige sporthal Bosdries renoveren	Nieuwe grote sporthal
4	Op de gronden van de Polfermolenlocatie een planontwikkeling passend bij de visie voor de Plenkertstraat en omgeving	Renovatie Bosdries of realisatie nieuwe grote sporthal	Nieuwe 2/3 sporthal

Deze 4 scenario's laten wij verder uitwerken met cijfers (investerings en exploitatie), voor- en nadelen en andere (maatschappelijke) effecten. Op basis van deze uitwerking wordt uw raad in de positie gebracht keuzes te maken voor het vervolgtraject. Wij verwachten medio mei deze uitwerking te kunnen presenteren.

5. Samenwerking

Wij zullen de scenario's met betrekking tot de sporthallen bespreken met de huidige gebruikers van de sporthallen. Daarbij bieden wij uiteraard de mogelijkheid dat extra scenario's door de gebruikers van de sporthallen worden ingebracht.

6. Aanbestedingen

Wanneer uw raad een keuze voor een scenario heeft gemaakt, dan zal voor dat scenario een aanbesteding worden gestart. Daar kan iedereen aan meedoen. Ook de partijen die in de vorige procedure betrokken waren. Wij zullen alle bijbehorende procedures zo spoedig mogelijk in gang zetten.

7. Duurzaamheid

In de aanbesteding zullen zoveel mogelijk betaalbare en haalbare duurzaamheidsaspecten worden meegenomen.

8. Financiën

De financiële uitwerking van de scenario's wordt half mei gepresenteerd.

9. Communicatie

Wij blijven het personeel, de huurders en de verenigingen van de Polfermolen informeren over de actuele zaken aangaande de Polfermolen. Tevens sturen wij een nieuwsbrief naar alle mensen die zich daarvoor hebben aangemeld.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

- Af te zien van het realiseren van een zwembadvoorziening;
- Het college opdracht te geven de 4 geschetste scenario's uit te werken, waarbij extra scenario's mogelijk zijn op basis van inbreng door gebruikers van de sporthallen.

11. Bijlagen

Rapport Update calculaties Polfermolen van de Hospitality Group 28 mei 2019.

Het college van burgemeester en wethouders van 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 21 en 28 april 2020;

Gehoord de raadsadviescommissie Economie Financiën Toerisme en Recreatie de dato

B e s l u i t :

- Af te zien van het realiseren van een zwembadvoorziening;
- Het college opdracht te geven de 4 geschetste scenario's uit te werken, waarbij extra scenario's mogelijk zijn op basis van inbreng door gebruikers van de sporthallen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van

De raad voornoemd,

Mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter