

GEHEIM

Beantwoording vragen inzake dossier Polfermolen naar aanleiding van besloten raadsinformatiebijeenkomst d.d. 10 mei 2017.

Hoe is de financiële bijdrage aan de Polfermolen exact opgebouwd?

De bijdrage aan de Polfermolen is als volgt opgebouwd (begroting 2018):

Rente en afschrijvingen	653.657,=
Onderhoudslasten	389.034,=
Netto Exploitatiebijdrage (huur is verrekend)	483.791,=
Eigenaarlasten	<u>29.889,=</u>

TOTAAL 1.556.371,=

Hoe hoog is de taakstelling Polfermolen?

In de meerjarenraming is de volgende financiële taakstelling m.b.t. de Polfermolen opgenomen:

	2018	2019	2020	2021	2022
Taakstelling	15.000	475.000	475.000	475.000	1.175.000

Welke alternatieven zijn er?

In 2016 heeft Hospitality consultants een onderzoek gedaan en een rapport uitgebracht over de verschillende alternatieven voor de Polfermolen. Voor de volledigheid hebben wij het onderzoeksrapport van Hospitality Consultants en het raadsvoorstel dat daarover is opgesteld als bijlage toegevoegd.

Op 27 september 2016 is de raadsnota en het onderzoeksrapport van Hospitality Consultants in de commissie besproken. Naar aanleiding van de commissiebehandeling heeft geen verdere raadsbehandeling van het raadsvoorstel plaats gevonden. Ingezet is op een haalbaarheidsonderzoek door Wijckerveste.

Hospitality Consultants heeft de volgende scenario's uitgewerkt:

- Scenario 0: In huidige situatie afgeslankt doorgaan
De exploitatie zo optimaal mogelijk inrichten en de fitness uitbesteden
- Scenario 1a: Gefaseerd afbouwen
*Op korte termijn stoppen met de exploitatie van de theaterzaal en fitness
De sporthal en het zwembad nog 3 tot 4 jaar exploiteren. Daarna sloop van de Polfermolen.*
- Scenario 1b: Versneld afbouwen
Op korte termijn stoppen met de exploitatie van de theaterzaal, fitness en Zwembad. De sporthal nog 3 tot 4 jaar exploiteren. Daarna sloop van de Polfermolen.
- Scenario 2a: Gezondheidscentrum in Polfermolen
De sporthal en het zwembad worden gehandhaafd. De rest van het gebouw wordt verbouwd tot gezondheidscentrum.
- Scenario 2b: Gezondheidscentrum bij Polfermolen
Via een van de scenario's gefaseerd afbouwen of versneld afbouwen wordt de Polfermolen uiteindelijk gesloopt. Op de plaats van de Polfermolen wordt een nieuw gezondheidscentrum gerealiseerd in combinatie met een sporthal. Eventueel met een doelgroepenbad.

GEHEIM

Financieel effect van de scenario's

In het overzicht is gewerkt met de jaren 2019 en 2020. Jaar 2020 als het jaar waarin een eventuele nieuwe situatie gaat gelden. Afhankelijk van de besluitvorming kunnen deze jaren uiteraard naar voren of achteren verschuiven.

Scenario's	Kosten 2019	Kosten vanaf 2021
Afgeslankt doorgaan Instandhoudingskosten gemeente	1.410.000	Toenemend tekort: > 1.410.000
Scenario 1a Gefaseerd afbouwen Instandhoudingskosten gemeente Enmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde	1.352.000	372.000 (sporthal) 578.000 (sporthal + doelgroepenbad) 4.280.000
Scenario 1b Versneld afbouwen Instandhoudingskosten gemeente Enmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde	1.046.000	372.000 (sporthal) 578.000 (sporthal + doelgroepenbad) 4.280.000
Scenario 2a Gezondheidscentrum in Polfermolen Instandhoudingskosten gemeente	1.186.000	Toenemend tekort: > 1.186.000
Scenario 2b Gezondheidscentrum bij Polfermolen Instandhoudingskosten met alleen sporthal Instandhoudingskosten met sporthal en zwembad Enmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde	1.046.000 1.352.000	372.000 (sporthal) 578.000 (sporthal + doelgroepenbad) 4.280.000

In het raadsvoorstel dat in de commissie besproken is, heeft ons college de voorkeur uitgesproken voor het scenario 1a "Gefaseerd afbouwen". De financiële gevolgen daarvan zijn als volgt weergegeven:

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Geraamd exploitatietekort	-1.549.998	-1.556.371	-1.562.724	-1.569.823	-1.569.823	-1.569.823
Correctie loonkosten	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248	5.248
Correctie exploitatie gemeentegrot						-100.000
Netto	-1.544.750	-1.551.123	-1.557.476	-1.564.575	-1.564.575	-1.664.575
Effect van de voorstellen:						
Budgettair voordeel bij beëindiging exploitatie						1.664.575
Derving bespaarde rente						-88.000
Sluiting de Bosdries						125.000
Beëindiging fitness	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Idem exploitatie theater en vergaderzalen		15.000	15.000	15.000	15.000	
Beëindiging exploitatie zwembad			240.000	240.000	240.000	
Vermindering overhead			220.000	220.000	220.000	
Exploitatiekosten nieuwe sporthal						-372.000
Afrondingen en onvoorzien						-19.575
Per saldo	0	15.000	475.000	475.000	475.000	1.310.000
Taakstelling	85.000	85.000	210.000	210.000	210.000	210.000
Structureel effect	-85.000	-70.000	265.000	265.000	265.000	1.100.000

Scenario/aanbod Wijckerveste.

Het aanbod dat Wijckerveste heeft gedaan, komt in principe overeen met het scenario “Gefaseerd afbouwen” zoals dat door Hospitality consultants is uitgewerkt.

Het aanbod van Wijckerveste luidt als volgt:

Wyckerveste is bereid het vastgoed van de Polfermolen, zijnde gronden en opstallen inclusief parking over te nemen per 1-1-2018 onder de volgende voorwaarden:

- Wij gaan uit van scenario 4.3b uit ons projectplan “Herontwikkeling Polfermolen”, zijnde een her invulling van indoor Leisure functies (obv verbouwing).
- Overnameprijs voor gronden en opstallen inc parking bedraagt 1 euro.
- Gemeente garandeert de bijdrage voor sporthal en zwembad tot en met 31-12-2020 voor de in de intentieovereenkomst genoemde jaarlijkse bijdrages.
- Gemeente stelt eenmalig 80.000 ter beschikking tbv het exploitatietekort voor de jaren 2018-2020.
- het gebouw wordt aan ons geleverd, vrij van alle contractuele verplichtingen, uitgezonderd de lopende huurovereenkomsten.
- Gemeente zal in de periode tot 1 januari 2018 op verzoek van Wyckerveste de lopende huurovereenkomsten van de Polfermolen aanzeggen.
- het staat ons vrij om na 1-1-2018 de fitness en andere exploitatieactiviteiten welke nu binnen Polfermolen exploitatie BV plaatsvinden (ex zwembad/sporthal) na 1-1-2018 commercieel te exploiteren.
- Het gebouw wordt inclusief de thans aanwezige roerende inventaris geleverd (voor zover eigendom gemeente / Polfermolen exploitatie BV)
- Het is ons vrij om tav de exploitatie zwembad/sporthal efficiency slagen te maken zoals Heton heeft voorgesteld (oa aanpassing programmering).
- Gemeente werkt mee aan bestemmingswijziging voor het perceel zodat Leisure is toegestaan.
- Gemeente zal geen medewerking verlenen aan gelijkwaardige indoor Leisure concepten.
- Gemeente zal invulling geven aan een upgrade van de Plenkertstraat (refererend aan de afspraken Leeuw terrein).
- De overeenkomsten van ons project Leeuw terrein dienen finaal en ondertekend te zijn.

Naar aanleiding van de besloten informatiebijeenkomst van uw raad is Wijckerveste gevraagd welke exploitatiebijdrage de gemeente moet betalen wanneer de exploitatie van de sporthal en het zwembad ook na 2020 moet worden voortgezet. Het antwoord van Wijckerveste is als volgt:

In ons projectplan gingen wij bij scenario 3a en 3b ervan uit dat de exploitatie van zwembad en sporthal zou stoppen per 1-1-2021. De exploitatieverliezen van de jaren 2018-2020 wilden wij compenseren met de restwaarde van het gebouw (scenario 3b), dan wel de residuele waarde van de grond (3a).

Bij voortzetting van de exploitatie zwembad en sporthal per 1-1-2021 is hier geen sprake van. Het huidige achterstallig onderhoud welke wij obv het onderhoudsrapport van Bremen Bouwadviseurs inschatten op 1.4 Mio blijft ook een probleem.

Uitgaande van scenario 3b bedraagt ons jaarlijks exploitatietekort voor de jaren 2018-2020, 365.866. Dit verlies zullen wij voor de jaren 2021 en verder kunnen terugbrengen door hogere huurinkomsten voor het gedeelte buiten sporthal en zwembad. Deze ruimtes kunnen we dan immers commercieel invullen. Wij schatten in dat wij vanaf 2021 25.000 hogere huurinkomsten kunnen genereren waardoor het exploitatietekort vanaf 1-1-2021 340.000 bedraagt. Als wij het gebouw niet kunnen herontwikkelen, maar de exploitatie van zwembad en sporthal voortzetten impliceert dit vanaf 2021 een jaarlijkse bijdrage van:

Sporthal 110.000

Zwembad 300.000

Dekking exploitatieverlies (365.000-25.000 =) 340.000

Totaal bijdrage sporthal en zwembad 750.000

GEHEIM

Voor de jaren 2018-2020 wordt de bijdrage dan:

Sporthal 110.000

Zwembad 300.000

Dekking exploitatieverlies 365.000

Totaal bijdrage sporthal en zwembad 775.000

Wanneer de gemeente vanaf 2020 alleen de sporthal wil exploiteren, dan geeft Wijckerveste als volgt aan

Zoals bekend willen wij de exploitatieverliezen na 2020 goedmaken met de resterende opstallen/gronden. Wij waarderen deze m2 in ons rapport op 70 euro jaarhuur. Uitgaande van ca 1.500 m2 sporthal zou dit een huur betekenen van 1500 m2 x 70 euro/m2 = 105.000. Samen met de exploitatiebijdrage (welke wij aan Heton betalen) ad 110.000 zou dit een totale bijdrage betekenen van 215.000.

Uiteraard zouden wij ook in 2020 opnieuw kunnen onderhandelen over een exploitatiebijdrage voor de sporthal. Als we meer weten over de invulling van het zwembad zouden wij jullie wellicht een scherper aanbod kunnen doen.

Wat is de stand van zaken van de onderhoudsvoorziening?

Op basis van het Meerjarenonderhoudsplan wordt het onderhoud van de Polfermolen uitgevoerd. De afgelopen jaren is in het kader van de discussie rondom de toekomst van de Polfermolen kritisch omgegaan met het uitvoeren van het onderhoudsplan. Het noodzakelijke onderhoud is uitgevoerd. De onderhoudsmiddelen die niet zijn uitgegeven, zijn gereserveerd. In onze financiële doorrekening van het scenario 1a “gefaseerd afbouwen” is rekening gehouden met de besteding van deze middelen voor het eenmalig afdekken van de boekwaarde.

	2014	2015	2016	2017
Begroot cfm onderhoudsplan	597.290	468.694	208.277	764.540
Uitgaven	295.043	234.422	83.067	567.077
Niet uitgevoerd onderhoud (gereserveerd)	302.274	234.272	125.210	197.463
Cumulatief gereserveerd (achterstallig onderhoud)				859.219

Voor de komende jaren zijn de volgende onderhoudsmiddelen gereserveerd:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Begroot cfm onderhoudsplan	597.290	468.694	208.277	764.540	468.694	208.277	764.540

In het scenario “gefaseerd afbouwen” zullen ook in de jaren 2018-2021 onderhoudsmiddelen vrijvallen.

Kapitaallasten

Gevraagd is op welke wijze omgegaan kan worden met het afboeken van de kapitaallasten/boekwaarde. Binnen de regels van de gemeentebegroting kan hier als volgt mee worden omgegaan:

Bij verkoop à 1 euro of sloop door de gemeente zelf, is de gemeente verplicht de boekwaarde af te boeken. Dit gebeurt door inzet van de reserves. Daarvan is het structurele nadelige effect ongeveer 4% van het afgeboekte bedrag (in dit geval rond de € 200.000,=). Maar hierbij wordt tevens naar de reservepositie gekeken en wordt bepaald welke reserveringen in de onderhoudsvoorziening gebruikt kunnen worden voor het afboeken van de boekwaarde. Daardoor kan ook een post ineens worden afgeboekt, zonder structureel effect.

Wat gebeurt wanneer de Polfermolen wordt omgebouwd tot leisure centrum?

Wanneer de Polfermolen wordt omgebouwd tot leisure centrum, dan zal dit ten aanzien van de huidige functies van de Polfermolen de volgende consequenties hebben:

Fitness: deze functie wordt aan de markt overgelaten. Waarschijnlijk komt op het Leeuw terrein een fitnessvoorziening. Daarnaast bestaan in Valkenburg al particuliere fitnessvoorzieningen waar de fitnessleden van de Polfermolen terecht kunnen.

Horeca: deze voorziening wordt aan de markt overgelaten. Over de locatie van de Amstel Gold Experience vinden gesprekken tussen Wijckerveste en de horecaondernemer plaats.

Theaterzaal: de verenigingen die gebruik maken van de theaterzaal zullen elders een alternatief moeten zoeken. Dit kan bij verschillende horecagelegenheden, gemeenschapshuizen of in de toekomstige zalen die op het Leeuw terrein gerealiseerd worden (boven het Shimanogebouw wordt een eventcentrum gerealiseerd waar ook grotere uitvoeringen mogelijk zijn).

Sporthal: van de sporthal staat op basis van de hoge bezetting vast dat hiervoor een nieuwe sporthal in de plaats moet komen. Daarvoor dient een geschikte locatie gevonden te worden. Wijckerveste is bereid te praten over het handhaven van de sporthal in de Polfermolen of wanneer Wijckerveste kiest voor sloop van de Polfermolen, de realisatie van een sporthal bij het nieuw te realiseren leisure centrum. Tevens wil Wijckerveste de mogelijkheid bieden op het terrein van de Leeuw brouwerij een sporthal te realiseren. Afhankelijk van de te kiezen optie is wellicht sprake van een overbruggingsperiode tussen het moment van sloop van de Polfermolen en de oplevering van de nieuwbouw van het leisurecentrum/sporthal. De sporthal de Bosdries, de gymzaal van voormalige basisschool St Jozef en sporthallen in de omgeving kunnen hiervoor tijdelijk een uitkomst bieden. Wanneer Wijckerveste de gehele Polfermolen nodig heeft voor leisure functies, dan kan gedacht worden aan de locatie van de voormalige basisschool St. Jozef voor de realisatie van een nieuwe sporthal, of zoals al aangegeven op het terrein van de Leeuw brouwerij.

Zwembad: de gebruikers van het zwembad kunnen uitwijken naar zwembaden in de omgeving. Bijvoorbeeld Mosaqua in Gulpen, de Joffer in Voerendaal en de Geusselt in Maastricht. Wijckerveste is bereid te praten over het handhaven van het zwembad in de Polfermolen. Dit kan alleen wanneer Wijckerveste niet kiest voor sloop van de Polfermolen.

Kiest de gemeente zelf voor sloop, dan heeft Hospitality consultants berekend dat een nieuwe sporthal in totaal € 372.000,= per jaar kost. Wanneer deze sporthal gecombineerd wordt met een klein doelgroepenbad, dan bedragen de kosten in totaal € 578.000,= per jaar. Dit doelgroepenbad is enkel geschikt voor kleinschalige zwemactiviteiten.

De vraag werd gesteld of Valkenburg als toeristenplaats zonder een zwembad kan. Wij zijn van mening dat de toeristische functie van het zwembad beperkt is. De Polfermolen heeft met Landal en enkele andere bedrijven een afspraak over het gebruik van het zwembad. Voor deze gasten vervalt de zwemmogelijkheid. Deze bedrijven kunnen uiteraard met andere zwembaden afspraken maken. Verder constateren wij dat het toeristisch bezoek aan Valkenburg steeds meer kort verblijf betreft van mensen die vooral in hotels verblijven. Een aantal hotels heeft zelf

GEHEIM

zwemvoorzieningen. Maar voor de meeste gasten zal de zwemmogelijkheid geen motief zijn om voor Valkenburg te kiezen. Op de meeste campingplaatsen is een eigen zwemvoorziening aanwezig.

De rol van de Provincie bij de regionale functie van voorzieningen

De Provincie wil in principe geen rol spelen in de financiering van sporthallen/zwembaden. De Provincie is wel geïnteresseerd in projecten die bijdragen aan duurzaamheid. Zo wordt met de Provincie gesproken over de mogelijkheid van Riothermie (warmtewinning uit het riool). De tot nu toe bekende gegevens laten echter geen substantiële besparing in de exploitatie zien. Het is meer een duurzame oplossing voor het verwarmen van het zwembad.

Moet de exploitatiemaatschappij Polfermolen BV ontvlochten worden?

De Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV moet ingericht worden ten behoeve van de in de BV overgebleven functies. Wanneer Wijckerveste de sporthal en het zwembad gaat exploiteren (of laat exploiteren door de Heton groep), dan zal de exploitatiemaatschappij ingericht moeten worden op de drie overgebleven functies:

- gemeentegrot
- sporthal de Bosdries
- combinatiefunctionarissen.

Met het aanpassen van de activiteiten in de BV zijn geen substantiële kosten verbonden. Uiteraard wel met de overgang of het ontslag van personeel. Daarover gaat het volgende punt.

Wat gebeurt met het personeel van de Polfermolen?

Het personeel dat werkzaam is voor de sporthal en het zwembad moet door de nieuwe exploitant overgenomen worden. In deze situatie is namelijk sprake van een overgang van een onderneming. Ingeval van een overgang van een onderneming is het voor zowel de vervreemder (Polfermolen BV) als de verkrijger (Wijckerveste/Heton) verboden werknemers te ontslaan (artikel 7:670, lid 8 BW).

Voor wat betreft het gedeelte van de overneming dat niet mee overgaat en waarvan de activiteiten worden gestaakt, geldt het volgende. Grondslag voor een ontslag is dan het einde van de werkzaamheden van de onderneming. Het beëindigen van (een deel van) de bedrijfsactiviteiten van de onderneming kan worden gezien als een ontslag om bedrijfseconomische redenen in de zin van artikel 7:669 lid 3 onderdeel a BW. Er dient voor een dergelijk ontslag een ontslagvergunning te worden aangevraagd bij het UWV. De werkgever zal in een dergelijk geval aannemelijk moeten maken dat het treffen van maatregelen die leiden tot het structureel vervallen van arbeidsplaatsen noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van de onderneming.

Ingeval van een gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging zoals bij Polfermolen BV aan de orde is, is sprake van een bijzondere vorm van organisatorische veranderingen. De werkgever zal de beweegredenen voor de bedrijfsbeëindiging uiteen dienen te zetten. Kort gezegd komt het erop neer dat de Polfermolen aan de hand van financiële gegevens zal moeten aantonen dat het bedrijfseconomisch gezien noodzakelijk is om een deel van de bedrijfsactiviteiten te staken en het andere deel over te dragen.

Ingevolge de Wet melding collectief ontslag (Wmco) en artikel 3a van de Cao Recreatie dient de werkgever bij overname, overdracht van zeggenschap of fusie van het bedrijf, inkrimping van de activiteiten, sluiting dan wel een reorganisatie anderszins, waarbij meer dan tien werknemers betrokken zijn, overleg te voeren met de vakbonden. Wanneer de plannen gevolgen hebben voor de werknemers zal de werkgever in overleg met de vakbond een sociaal plan moeten opstellen.

Op grond van artikel 25 onder a, d en e van de Wet op de ondernemingsraden (Wor) heeft de ondernemingsraad adviesrecht over de overdracht aan Wyckerveste en de staking van de bedrijfsactiviteiten fitness en theaterzaal. Polfermolen B.V. is een onderneming met op dit moment meer dan 50 werknemers en heeft ingevolge de wettelijke verplichting daartoe (artikel 3 Wor) recent een ondernemingsraad ingesteld.

GEHEIM

In een sociaal plan zal sprake zijn van opleidingsvergoedingen, trainingsmogelijkheden en een transitievergoeding in het kader van een ontslag. Hiervoor is een bedrag berekend van € 250.000,=.

Wat is het risico voor Wijckerveste?

Vanaf het moment van overname door Wijckerveste (1-1-2018) zullen alle eigenaars- en onderhoudslasten voor rekening van Wijckerveste komen (ongeveer € 100.000,00 per jaar: € 30.000,= eigenaarslasten en € 70.000,00 onderhoudslasten). Voor het afdekken van deze kosten moet Wijckerveste huurders voor de vrijgekomen ruimten zien te vinden. Vanaf 2021 zal ook voor de sporthal en het zwembad een invulling gevonden moeten worden. Dan nemen ook de onderhoudslasten toe omdat de bijdrage van de gemeente voor de sporthal en het zwembad vervalt. Door de ongunstige indeling van de Polfermolen en de vele en grote “verkeersruimtes”, drukken de onderhouds- en exploitatielasten op de te verhuren onderdelen van de Polfermolen. Het is het risico van Wijckerveste om voldoende huurinkomsten te genereren. Uit de overlegde berekeningen is af te lezen dat, onder de door Wijckerveste gestelde voorwaarden, de exploitatie binnen normale rendementspercentages net sluitend te krijgen is. De kengetallen waarmee gewerkt is voor de verbouwkosten en huuropbrengsten zijn zeer scherp berekend. Tegenvallers daarin zijn voor risico van Wijckerveste.

Wat is het risico voor de gemeente?

Wanneer de gemeente maatschappelijk functies in een gebouw afneemt dat niet van haar zelf is, dan is de gemeente in bepaalde mate afhankelijk van de prestaties van de eigenaar. Wanneer de eigenaar verlies draait en op een gegeven moment de deuren moet sluiten, dan zijn ook de sporthal en het zwembad niet meer beschikbaar. De maatschappelijke druk ligt dan bij de gemeente. Hoe groter de resterende maatschappelijke functie in de Polfermolen is en hoe langer daarover een overeenkomst wordt afgesloten, des te groter is het risico.

Daarnaast loopt de gemeente het risico dat de lasten blijven stijgen bij een tekort op de exploitatie van de sporthal en het zwembad. Wanneer Heton/Wijckerveste aangeeft niet uit te komen met de bijdrage, dan is het moeilijk onderhandelen.

Vanwege de geschetste risico's is het verstandiger om geen afspraken te maken over de periode na 2020, maar vanaf dat jaar zelf een sporthal (en eventueel doelgroepenbad) te realiseren.

Wanneer Wijckerveste de Polfermolen zou slopen en geen leisurecentrum op de vrijgekomen locatie terugbouwt, dan voorziet een antispeculatiebeding in de mogelijkheid dat eventuele ontwikkelingswinsten aan de gemeente toekomen.

Wat zijn de kosten van een nieuw dak, vol met zonnepanelen en wanneer zou zich dit terugverdienen?

Hierover is op dit moment niets te zeggen. In het algemeen geldt dat de investering in zonnepanelen zich na 8 tot 9 jaar terugverdient. Wanneer investeringen in de aanpassing van het dak moeten plaatsvinden, dan zal de totale terugverdientijd waarschijnlijk niet meer interessant zijn. Dit laatste zal zeker het geval zijn omdat grote delen van het dak golvend zijn en voor zonnepanelen plat moet zijn, tevens speelt de belastbaarheid van het dak een rol.

Bij de bouw van een nieuw leisurecentrum met sporthal, in plaats van de Polfermolen, kan dit uitgangspunt natuurlijk meegenomen worden.

Wat kost de upgradering van de Plenkertstraat?

Rekening houdend met:

- Herinrichting volledige rijbaan incl. trottoirs, van Tivoli tot de aansluiting op de Wilhelminalaan/Grendelplein
- Klein parkeerterreintje bij Tivoli
- Het 15 febr. Plein
- De voormalige motorenparkeerplaats

moet 7.760 m² opnieuw worden ingericht. Grosso modo geldt een prijs van €300,-/m². Dit brengt het benodigde budget op € 2.328.000,-. Afgerond € 2,5 mln.

De upgradering van de Plenkertstraat is ook een voorwaarde voor het Leeuw project. Daarnaast is de Plenkertstraat sowieso een straat die in de komende jaren moet worden heringericht. Op dit moment ontbreekt samenhang en kwaliteit in de inrichting.

De benodigde middelen zullen in de komende jaren in de begroting moeten worden opgevoerd.

Welke aanpassingen voert Heton in de exploitatie door?

Heton heeft als volgt op deze vraag geantwoord:

Onze visie op de exploitatie is breed en er zeker op gericht dat wij de sportdeelname willen verhogen. Dit willen wij doen volgens ons Center Court model waarbij dan ook leefbaarheid en gezondheid een voorname rol speelt. Hiervoor gaan wij vanaf september ook een samenwerking aan met Fontys Sporthogeschool waardoor circa 35 studenten worden ingezet ten behoeve van uitvoering geven aan het Center Court gedachtegoed en dus hiermee concreet aan de slag gaan. Een presentatie hiervan door Ed kan altijd gegeven worden en ben ervan overtuigd dat dit zeer goed valt bij de betrokkenen.

Naast onze betrokkenheid omtrent de inhoud van ons concept is er zonder meer oog voor de facilitaire kant van de exploitatie. Dat betekent dat wij deze zeer efficiënt exploiteren waarbij kritisch gekeken wordt op alle kosten waarbij gericht targets worden gesteld op de drie hoofdonderdelen personeel, energie en onderhoud. Targets worden ook gesteld met betrekking tot de omzet en de verhoging hiervan. Dit valt voornamelijk te behalen door het uitvoeren van projecten, activiteiten en commerciële activiteiten.

Uiteraard gaat onze visie verder dan alleen bovenstaande. Zoals gezegd zou een presentatie hiervan mogelijk zijn en een compleet beeld opleveren.

Binnen onze eerdere analyse zijn wij uitgegaan van het behoud van de huidige tarieven en de jaarlijkse indexering hiervan cf CPI. Dus wij zullen niet de tarieven voor de verenigingen cq reguliere activiteiten gaan verhogen. Mocht uit de nadere diepere analyse blijken dat er een groter exploitatietekort ontstaat dan wij nu zien, dan is het een optie om de tarieven iets te verhogen echter dat zal altijd in overleg met gemeente gebeuren en een marktconform tarief is wel voorwaarde voor een goede exploitatie. Met andere woorden, we schatten in dat de tarieven gelijk blijven en als ze al verhoogd moeten worden zal het beperkt zijn.

Met betrekking tot de openingstijden zijn wij ook uitgegaan van de huidige openstellingstijden echter ook hier speelt de nadere analyse een rol. Wij zullen kritisch zijn op de openstellingstijden van het recreatief zwemmen want deze zeer ruime openstelling drukt zwaar op de exploitatie ons inziens. Uit de diepere analyse moet blijken of dat klopt. Volgens ons zou deze openstelling van recreatief zwemmen dan ook beperkt moeten worden tot vaste tijden per week.

Is er sprake van staatssteun? Is er sprake van een aanbestedingsplicht van de exploitatie?

Weebers Vastgoed advocaten heeft getoetst of het projectplan en bijbehorende voorstel van Wyckerveste mogelijk zijn binnen de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV), zodat er zonder melding bij de Europese Commissie subsidies c.q. vergoedingen/betalingen aan Wyckerveste kunnen worden overeengekomen. In principe is het voorstel van Wyckerveste mogelijk. Bij de uitwerking van de afspraken zal er echter wel met een aantal kaders rekening moeten worden gehouden. Een daarvan is dat Wyckerveste een business case zal moeten maken waarin de investeringskosten en exploitatieopbrengsten nader zijn gespecificeerd en onderbouwd.

Hoe om te gaan met de geheimhouding?

Het college heeft geheimhouding op de verstrekte stukken gelegd (onderzoeksresultaten Wijckerveste en aanbod Wijckerveste). Deze geheimhouding moet de eerstvolgende raadsvergadering door de raad bekrachtigd worden. De raad wil echter zoveel als mogelijk een open discussie voeren. Voorafgaand aan de raadsvergadering op 29 mei 2017 vindt een informatiebijeenkomst plaats over de Polfermolen. Daarin worden verdere vragen beantwoord en discussie gevoerd. Op dat moment zou besloten moeten worden of nog sprake is van geheimhouding. Wanneer de raad de geheimhouding niet bekrachtigt, dan zijn de stukken vanaf dat moment openbaar.

De raad kan er ook voor kiezen de geheimhouding te bekrachtigen tot een bepaalde datum. Bijvoorbeeld tot en met woensdag 31 mei 2017. Daardoor heeft het college de gelegenheid het personeel, de gebruikers en de contractanten te informeren voordat de stukken openbaar worden.

Informereren belanghebbenden

Zie ook het vorige punt.

Wanneer uw raad besluit dat de stukken van Wijckerveste en het aanbod dat zij gedaan heeft openbaar gemaakt kunnen worden, dan zal ons college zorgdragen voor een zorgvuldige communicatie richting medewerkers, gebruikers, contractpartners en inwoners.

Wat betaalt de gemeente aan Wijckerveste?

De heer Aussems heeft het volgende gevraagd:

Als de gemeente het aanbod van Wijckerveste accepteert, dan betekent dat wij 6 miljoen uit de boeken schrappen?

Erbij opgeteld de exploitatietekorten t/m 2020 volgens scenario B is 2,6 miljoen.

Daarnaast moet nog eenmalig € 80.000 betaald worden.

Waarde grond en parkeerplaats is dan ook weg want die hebben wij afgedragen voor 1 euro
Dan zou dit een bedrag moeten zijn van 4.117.000 euro

Totaal is dit 13 miljoen. Klopt dat?

Zijn wij dan tussen nu en 2020 13 miljoen kwijt? En daarna als wij de sporthal en het zwembad willen behouden, minimaal 410.000, maar als het blijft in het bestaande gebouw, gaat dat waarschijnlijk nog fors omhoog. Dit wordt wellicht tussen de 500.000 en 600.000 per jaar. De vraag is of dit correct is?

Als we dit niet zouden doen, dit allemaal opgeteld, wat zouden we dan nog kunnen?

GEHEIM

Antwoord:

De Boekwaarde bedraagt per 1-1-2018 € 5.400.000,00 miljoen

De exploitatiebijdrage aan Wijckerveste over de jaren 2018, 2019 en 2020 bedraagt opgeteld 3 x € 410.000,00 = € 1.230.000,00

De eenmalige bijdrage aan Wijckerveste bedraagt € 80.000,=

De grondwaarde bedraagt volgens de berekeningen van Wijckerveste € 823.529,00 (deze berekening is reëel).

Opgeteld: € 7.533.529,00

Wanneer wij dit vergelijken met het doorgaan met de huidige exploitatie, dan bedragen de lasten € 1.560.000,= per jaar. Opgeteld over de jaren 2018, 2019 en 2020: € 4.680.000,=

Een verschil van € 2.853.529,=

Je kunt stellen dat deze investering van € 2.853.529,= vanaf 2021 een structureel voordeel gaat opleveren van:

€ 1.560.000 - € 372.000 (structurele lasten van een sporthal) = € 1.188.000,=

Of:

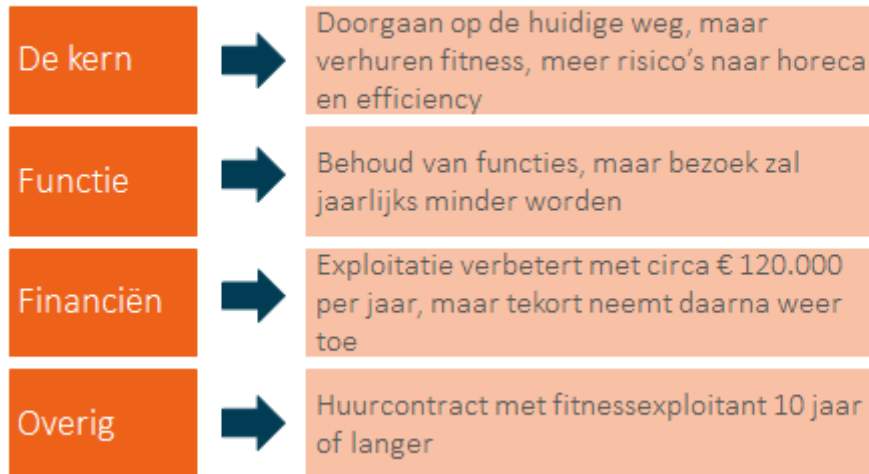
€ 1.560.000 - € 578.000 (structurele lasten sporthal + doelgroepenbad) = € 982.000,=

Daarmee wordt deze investering vanaf 2021 in respectievelijk 2,4 en 2,9 jaar terugverdiend.

RESUMÉ SCENARIO'S

AFGESLANKT DOORGAAN	Kosten 2019	Kosten vanaf 2021
Instandhoudingskosten gemeente	1.410.000	Toenemend tekort: > 1.410.000 Taakstelling wordt niet gehaald

SCENARIO 0, AFGESLANKT DOORGAAN

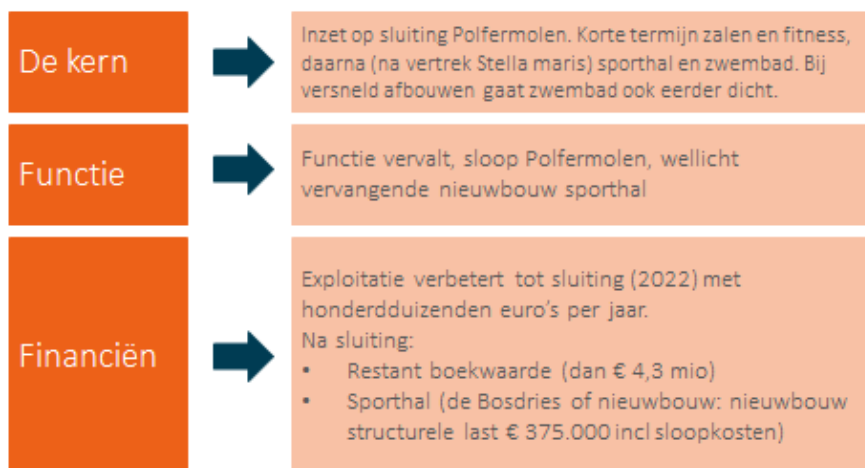


GEHEIM

Scenario 1a Gefaseerd afbouwen	Kosten 2019	Kosten vanaf 2021
Instandhoudingskosten gemeente	1.352.000	372.000 (sporthal)
Eenmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde (per 1-1-2021)		578.000 (sporthal + doelgroepenbad) 4.280.000
		Taakstelling wordt gehaald bij terugbouwen van alleen een sporthal

Scenario 1b Versneld afbouwen	Kosten 2019	Kosten vanaf 2021
Instandhoudingskosten gemeente	1.046.000	372.000 (sporthal)
Eenmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde (per 1-1-2021)		578.000 (sporthal + doelgroepenbad) 4.280.000
		Taakstelling wordt gehaald bij terugbouwen van alleen een sporthal

SCENARIO 1A+B, GEFASEERD SLUITEN



HOSPITALITYGROUP | 4

SCENARIO 1A+B, GEFASEERD SLUITEN



HOSPITALITYGROUP | 5

GEHEIM

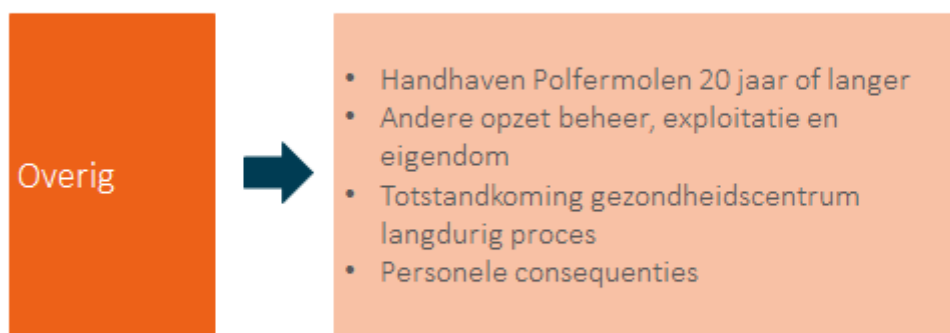
Scenario 2a Gezondheidscentrum in Polfermolen	Kosten 2019	Kosten vanaf 2021
Instandhoudingskosten gemeente	1.186.000	Toenemend tekort: > 1.186.000 Taakstelling wordt niet gehaald

SCENARIO 2A, SPORT/ZORG



HOSPITALITYGROUP | •

SCENARIO 2A, SPORT/ZORG

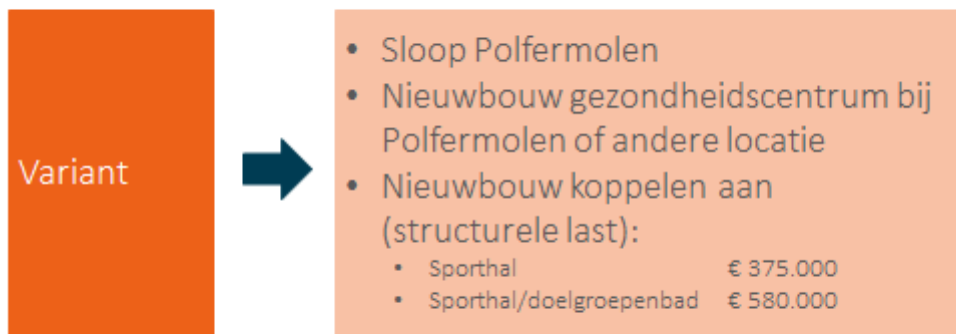


HOSPITALITYGROUP | •

GEHEIM

Scenario 2b Gezondheidscentrum bij Polfermolen	Kosten 2019	Kosten vanaf 2021
Instandhoudingskosten met alleen sporthal Instandhoudingskosten met sporthal en zwembad Eenmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde (per 1-1-2021)	1.046.000 1.352.000	372.000 (sporthal) 578.000 (sporthal + doelgroepenbad) 4.280.000 Taakstelling wordt gehaald bij terugbouwen van alleen een sporthal

SCENARIO 2B, VARIANT



GEHEIM

Scenario Wijckerveste - zonder voortzetting exploitatie na 2020	Kosten t/m 2020	Kosten vanaf 2021
Exploitatiebijdrage	410.000	372.000 (sporthal) 578.000 (sporthal + doelgroepenbad)
Enmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde (per 1-1-2018)	5.650.000	Taakstelling wordt gehaald bij terugbouwen van alleen een sporthal

Scenario Wijckerveste - met voortzetting exploitatie na 2020	Kosten t/m 2020	Kosten vanaf 2021
Exploitatiebijdrage	775.000	Sporthal en zwembad 750.000 Alleen sporthal 215.000
Enmalige kosten sloop en afboeken boekwaarde (per 1-1-2018)	5.650.000	Taakstelling wordt gehaald bij terugbouwen van alleen een sporthal

SCENARIO'S OM TAAKSTELLING IN TE VULLEN

Wanneer de gemeente de financiële taakstelling van € 1.175.000,= geheel wil invullen binnen de mogelijkheden van de toekomstscenario's voor de Polfermolen, dan resteren een tweetal opties. Uiteraard heeft elke optie maatschappelijke effecten. Zoals aangegeven bij het antwoord op de vraag "Wat gebeurt wanneer de Polfermolen wordt omgebouwd tot leisure centrum?" (pagina 5), zullen verenigingen en gebruikers naar andere voorzieningen moeten uitwijken.

1. Zelf gefaseerd/versneld afbouwen van de exploitatie

Begin 2018 sluiten van de theaterzaal en fitness.
Eind 2020 sluiten van de sporthal en het zwembad.
In 2021 slopen van de Polfermolen.

Op de vrijgekomen locatie een nieuwe sporthal bouwen.

Een projectontwikkelaar de mogelijkheid bieden daarnaast een andere functie te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld een gezondheidscentrum of een leisurecentrum zijn. De gemeente verkoopt enkel de grond daarvoor.

Jaarlijkse kosten van een sporthal bedragen € 372.000,=
De besparing bedraagt € 1.556.371 - € 372.000 = € 1.184.371,=

De effecten van het afboeken van de boekwaarde en andere zaken laten wij hier nu buiten beschouwing. Dit is van zoveel factoren afhankelijk, waardoor nu geen juist beeld te schetsen is. Voor de lange termijn kan uitgegaan worden van het geschetste structurele voordeel.

2. Ingaan op het aanbod van Wijckerveste

Wijckerveste:

Begin 2018 worden theaterzaal en fitness gesloten c.q. Wijckerveste besteedt de fitness uit.
Eind 2020 stopt de exploitatie van de sporthal en het zwembad.
In 2021 slopen of verbouwen Polfermolen.
Realisatie van een leisurecentrum in de Polfermolen of op de locatie van de Polfermolen

Gemeente:

In 2020 een nieuwe sporthal bouwen die vanaf 1-1-2021 in gebruik genomen kan worden. Potentiële locaties: terrein Leeuw brouwerij, voormalige basisschool St. Jozef
Of eventueel de Polfermolenlocatie indien Wijckerveste besluit de Polfermolen te slopen. In dit geval zal tijdelijk uitgeweken moeten worden naar andere sporthallen.

Jaarlijkse kosten van een sporthal bedragen € 372.000,=
De besparing bedraagt € 1.556.371 - € 372.000 = € 1.184.371,=

De effecten van het afboeken van de boekwaarde en andere zaken laten wij hier nu buiten beschouwing. Dit is van zoveel factoren afhankelijk, waardoor nu geen juist beeld te schetsen is. Voor de lange termijn kan uitgegaan worden van het geschetste structurele voordeel.

BIJLAGEN

Onderzoek Hospitality Consultants
Raadsvoorstel 10 oktober 2016