



Exploitiemaatschappij  
Polfermolen B.V.  
Plenkertstraat 50  
6301 GM  
Valkenburg aan de Geul

+31(0)43 601 61 73  
+31(0)43 601 82 60

IBAN: NL 41 Rabo 038 595 1744  
BTW: NL 0015 99 720 B01  
KvK: 14 63 35 97

[info@polfermolen.org](mailto:info@polfermolen.org)  
[www.polfermolen.org](http://www.polfermolen.org)

*Aan:* Aan alle raadsleden van de  
gemeente Valkenburg aan de Geul

*Onze referentie:* WD / LB  
*Datum:* 19 november 2018

*Betreft:* Raadsnota 10 december 2018

Geachte Raadsleden,

Met veel belangstelling hebben we de raadsnota over de Polfermolen en de haalbaarheidsstudie van de Brinkgroep gelezen. Graag willen wij namens de OR en alle medewerkers u enkele suggesties en aanbevelingen meegeven.

Om te beginnen zijn we positief over de voorstellen, zeker omdat er gesproken wordt over een 25 meter bad. We zijn van mening dat het realiseren van een wedstrijdbad een positieve invloed heeft op de omzet, omdat de gebruiksmogelijkheden enorm toenemen t.o.v. alleen een doelgroepen bad en ook het maatschappelijke belang hiermee gediend is. In deze zou o.i. de ideale maat zodanig moeten zijn dat er 4 zwembanen naast elkaar gerealiseerd kunnen worden i.p.v. de voorgestelde 3. De mogelijke meer omzet wordt voorzichtig geschat op € 100.000 bij het hebben van een dergelijk bad. Het wordt op deze manier namelijk mogelijk om:

- Alle soorten zwemlessen te blijven aanbieden
- Meer verhuur aan te kunnen bieden aan externe partijen
- Meer omzet te halen uit recreatief- en doelgroep zwemmen.
- Met gelijkblijvende toezichtkosten een groter bad te realiseren.

We stellen voor om samen met de Brinkgroep hiervoor een nauwkeurigere inschatting te maken.

De inschatting die in het haalbaarheidsonderzoek staat, dat het mogelijk moet zijn om € 115.000 omzet te behalen met alleen een doelgroepen bad achten wij te hoog. Zie bovengenoemde redenen.

Gaarne zouden we ook betrokken willen worden in het opstellen van het PVE door de Brinkgroep. Tot op heden is hierover nauwelijks contact geweest met de Brinkgroep en omdat de Exploitiemaatschappij immers ook als toekomstige exploitant gezien wordt, lijkt ons dat zeer raadzaam en welkom.

Tevens willen wij adviseren om naast een design en constructie aanbesteding uit te schrijven, hier ook een langjarige maintenance opdracht aan toe te voegen. Als de ontwikkelaar/aannemer ook verantwoordelijk is voor het onderhoud, zal de kans kleiner zijn dat er tijdens de bouw voor goedkopere, lees kwalitatief mindere oplossingen gekozen wordt.

Uit gesprekken met de huidige externe huurders komt de nadrukkelijke wens naar voren om ook in de nieuwe situatie ruimte te creëren voor:

- Een horecavoorziening
- Een sportmedische fysioruimte
- Een sportmedische fitnessruimte

Deze kunnen door de ontwikkelaar gerealiseerd worden en verhuurd worden aan de (huidige) ondernemers. De plint van de nieuwbouw lijkt daarvoor geschikt. Omdat deze niet de meest geschikte ruimte biedt voor woningbouw (privacy).

Dit zorgt voor extra omzet voor de exploitatiemaatschappij zonder dat dit risico's voor de exploitatie met zich meebrengt en het zorgt ook voor diversiteit, reuring en werkgelegenheid in het gebied dat anders wel heel sterk alleen op woningbouw gericht is.

Vanuit maatschappelijk oogpunt zou het hebben van een multifunctionele ruimte van maximaal 100m<sup>2</sup> zeer welkom zijn. Deze is te verhuren aan diverse verenigingen, sportclubs en is in te zetten als repetitie- vergaderfysio-, volksdans-, koersbal-, tai chi-, JOGG-, MBVO-ruimte enz.

Ook willen wij vragen voldoende kantoorruimte in te plannen voor medewerkers en ook voor de combifunctionarissen. Het hebben van een adequate personeelsruimte is ook een wens. Deze ontbreekt nu in de huidige Polfermolen.

Een punt van zorg is de continuïteit in het kunnen aanbieden van een sporthal en zwembad.

Het streven moet zijn om de periode tussen de oude respectievelijk nieuwe voorzieningen zo goed als mogelijk op elkaar te laten aansluiten. Het vinden van tijdelijk zwemwater in andere baden is zeer moeilijk en kostbaar en zal ervoor zorgen dat ouders een keuze maken om de zwemlessen elders te gaan boeken, waardoor we ze verliezen en ook niet meer terug krijgen. Vooral voor de meer seniore gebruikers speelt dit, omdat zij minder mobiel zijn en ook niet zo gemakkelijk op een andere plek zich zullen thuis voelen. Hoe langer deze overbrugging duurt, des te groter zal het omzetverlies worden. Dit geldt natuurlijk ook voor alle gebruikers van de sporthal.

We hopen dat u iets met onze welgemeende aanbevelingen kunt doen.

Met vriendelijke groeten,



Radboud Muurmans  
Voorzitter OR



Wim Dupont  
Directeur