
Van:
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 15:58
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Stand van zaken onderzoek Mosaqua

Beste en

Bedankt voor de toelichting mbt de stand van zaken en een fijn weekend toegewenst.

Met vriendelijke groet,

   | **Gemeente Gulpen-Witterm**
T043   gulpen-witterm.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-witterm.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: @bremenba.nl>
Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 12:33
Aan: @Gulpen-Witterm.nl>
CC: @bremenba.nl>
Onderwerp: Stand van zaken onderzoek Mosaqua

Dag

Via deze weg wilde ik je kort bijpraten over de stand van zaken m.b.t. ons onderzoek voor Mosaqua.

Afgelopen woensdag ben ik bij Technisch Bureau Hermans geweest voor het interview en hebben we de het MJOP besproken.

Daarnaast heb ik de facturen beoordeeld die we bij hebben opgevraagd.

Momenteel ben ik bezig de gegevens te ordenen en hiervan een verslag te maken met onze bevindingen. Mijn streven is om volgende week mijn stukken aan te leveren.

Daarnaast heb ik de inspectie voor het MJOP ingepland voor komende donderdag 22 juni. Deze moet ik nog met definitief vastleggen.

Hopende je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



| NEN2767 gecertificeerd

045 -

06 -



@bremenba.nl



www.bremenba.nl

Bremen Bouwadviseurs BV

Vanuit onze vestigingen in Rotterdam en Heerlen adviseren wij u zowel:

Bouwkundig, installatietechnisch, bouwfysisch (waaronder akoestiek) en qua brandveiligheid.

Maanstaete | Parallelweg 2B | 6411 ND Heerlen | 045 571 39 39 | KvK 14043332

Het Blauwe Huis | Mariniersweg 151V | 3011 NK Rotterdam | 010 750 35 85 | KvK 14043332



Van: @bremenba.nl>
Verzonden: maandag 19 juni 2023 12:23
Aan: @mosaqua.nl);
CC:
Onderwerp: Tekeningen zwembad en sporthal

Dag en ,
A.s. donderdag hebben wij de inspectie van het zwembad en de sporthal.
Graag zouden wij voor donderdag nog de meest actuele tekeningen van de beide gebouwen (incl. kantoren NVVTC en techniek op het terrein) willen ontvangen voor de uitwerking.
Overige informatie zullen we bij de inspectie navragen.
Met vriendelijke groet,



045 -

06 -



bremenba.nl



www.bremenba.nl

| NEN2767 gecertificeerd

Bremen Bouwadviseurs BV

Vanuit onze vestigingen in Rotterdam en Heerlen adviseren wij u zowel:
Bouwkundig, installatietechnisch, bouwfysisch (waaronder akoestiek) en qua brandveiligheid.

Maanstaete | Parallelweg 2B | 6411 ND Heerlen | 045 571 39 39 | KvK 14043332
Het Blauwe Huis | Mariniersweg 151V | 3011 NK Rotterdam | 010 750 35 85 | KvK 14043332



Van:
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 11:10
Aan:
Onderwerp: FW: gegevens Mosaqua

Van:
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 11:09
Aan: @. nl>
CC: @. nl; Gulpen-Wittern.nl>
Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Hallo

Aangezien de laatste jaren met name bij de diverse Orgfit-onderzoeken heel veel (basis)informatie door de NV VTC (veelal ook direct aan de Orgfit-onderzoekers) aangeleverd is, is het nog maar de vraag in welk desbetreffend (informatie)document zich bepaalde specifieke informatie bevindt die nu gewenst is?
Ik zal dan ook vanuit de gemeente deze vraag nogmaals stellen.

Met vriendelijke groet,

I Kwaliteit en Control I Gemeente Gulpen-Wittern

043 @gulpen-wittern.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I www.gulpen-wittern.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: .nl>
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 10:41
Aan: @Gulpen-Wittern.nl>
CC: @. nl; @Gulpen-Wittern.nl>
Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Beste

We en ik) zijn vanochtend bij geweest. Een zeer onprettig gesprek waarin werd medegedeeld dat we ons helemaal niet moeten bezig houden met de exploitatie omdat de Raad besloten heeft dat het zwembad in deze vorm blijft. Hij wilde dus ook geen gegevens verstrekken.

Kun jij intern nagaan of deze gegevens beschikbaar zijn of vanuit gemeente deze vraag nogmaals stellen?

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

Van: info@Gulpen-Wittem.nl
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 07:11
Aan: info@Gulpen-Wittem.nl
CC: info@Gulpen-Wittem.nl; info@Gulpen-Wittem.nl
<info@Gulpen-Wittem.nl>
Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Goedemorgen

Het zou best kunnen zijn dat Orgfit bij hun informatie-aanvragen toentertijd bijvoorbeeld de (huidige) hoeveelheid zwemwater opgevraagd hebben.

Dat zou in een of ander toentertijd aan Orgfit verstrekt informatiestuk opgenomen kunnen zijn.

Misschien staat ook ergens iets in een jaarrekening of begroting.

Los daarvan c.q. onder de streep moet de informatie bij de NV VTC gewoon op de plank liggen en deze info simpelweg en snel door de NV verstrekt (kunnen) worden.

Bij de sporthal bijvoorbeeld zou er geen (vaste) beheerder zijn, nu niet en al jaren niet.

Of dat (nog) klopt en wat de verdeling over Mosaqua en sporthal Gulpdal is, staat volgens mij in geen enkel stuk.

We weten alleen het totale aantal NV VTC-FTE zonder kosten-, werk- of salarisindeling.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

T043 info@gulpen-wittem.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: info@mosaqua.nl
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 06:30
Aan: info@mosaqua.nl
CC: info@mosaqua.nl; info@Gulpen-Wittem.nl; info@mosaqua.nl; info@gmail.com
<info@mosaqua.nl>
Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Beste

Deze gegevens zijn allemaal verstrekt en bekend bij jullie opdrachtgever, dit middels het traject dat we de afgelopen jaren samen met de gemeente en Orgfit hebben gedaan. Daarnaast de opmerking dat bezoekersaantallen over de twee corona jaren totaal niet relevant zijn.

We zien ons zo meteen en bespreken het dan

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, wo, do

043- [123456789](tel:043-123456789) mosaqua.nl

www.mosaqua.nl



Disclaimer: De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vernieuwvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. NV Vrijheidscentrum Gulpen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van: mosaqua.nl
Verzonden: woensdag 5 juli 2023 17:50
Aan: mosaqua.nl
CC: mosaqua.nl; @Gulpen-Wittem.nl
<@gulpen-wittem.nl>
Onderwerp: gegevens Mosaqua

U ontvangt niet vaak e-mail van

[I. Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste

Graag zouden we nadere gegevens ontvangen m.b.t. de exploitatie van het complex. Daarbij gaat het in ieder geval om:

- bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);
 - In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepen zwemmers) in Mosaqua ; **23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers**
 - Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
 - Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?
- gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);
 - Aantal uren (jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik
 - Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?
- wat is de huidige hoeveelheid zwemwater

Laten we dit morgen even verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 11:17
Aan:
CC: .nl;
Onderwerp: FW: zestal vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek

Goedemorgen

Onderstaand de beantwoording van de openstaande vragen Gebiedsvisie-onderzoek

Met vriendelijke groet,

T043 **I M** **@gulpen-wittern.nl** **Gemeente Gulpen-Wittern**
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittern.nl
Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: @mosaqua.nl>
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 09:49
Aan: Sv >Gulpen-Wittern.nl>
CC: @mosaqua.nl>
Onderwerp: RE: zestal vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek

Beste

Ik stuur je hierbij de beantwoording van de vragen. Zoals al door jou aangegeven is er de nodige (basis) informatie door de NV aan OrgFit aangeleverd.
We hebben bij de beantwoording deze informatie nu geactualiseerd op jouw verzoek.

1. In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepen zwemmers) in Mosaqua ; 23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers

Leszwemmers: 10.960, Overige doelgroepen: 12.657

2. Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?

Aangezien Mosaqua een combi-bad is (met name in de zomerperiode van mei tot en met augustus) is dit niet aan te geven.

3. Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?

1 Zwemvereniging, 2 uren per week, 70 uren op jaarbasis

4. Aantal uren (jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik van sporthal?

Onderwijs: 1.100 uren, Verenigingen: 1.000 uren, Totaal: 2.100 uren

5. Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?

1.8 FTE's

Direct (HHD / horeca beachbar) 0,9 FTE (1.800 uren afgerond)

Indirect (kantoor / TD): 0,9 FTE

Totaal: 1.8 FTE

Direct: HHD (4,5 uren x 46 weken x 6 dagen = 1.242), Horeca (5 uren x 35 weken x 3 dagen = 525) = 1.767 uren

Indirect: kantoor 185 uren per week / 38 = 4,9 FTE, toe te rekenen 10% = 0,5

Technische dienst: 78 uren per week / 38 = 2,1 FTE, toe te rekenen 20% = 0,4

Totaal indirect = 0,9 FTE

6. Wat is de huidige hoeveelheid zwemwater

2.190 m2 zwemoppervlakte, 3.285 m3 zwemwaterinhoud

Ik ga ervan uit dat de vragen hiermee voldoende zijn beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, do, vr

mosagua.nl

043

www.mosagua.nl



Disclaimer: De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. NV vrijetijdscentrum Gulpen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van:

[>](mailto:@Gulpen-Wittem.nl)

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 11:24

Aan:

[>](mailto:@mosagua.nl); I

[>](mailto:osaqua.nl);

[>](mailto:@mosagua.nl);

[>](mailto:@mosagua.nl)

CC:

[>](mailto:@Gulpen-Wittem.nl)

Onderwerp: zestal vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek

Beste en

De heren en zijn in opdracht van de gemeente belast met het gebiedsvisie-onderzoek dat door de raad op 30 september 2021 (zie bijlage) besloten is.

Klaarblijkelijk bestaat bij de heren een dringende informatiebehoefte. Gisteren heeft de heer en aantal vragen gemaaild.

Als reactie op dit eerdere mailbericht tav de heer heb je aangegeven dat “deze gegevens zijn allemaal verstrekt en bekend bij jullie opdrachtgever, dit middels het traject dat we de afgelopen jaren samen met de gemeente en Orgfit hebben gedaan.”

Aangezien de laatste jaren met name bij de diverse Orgfit-onderzoeken heel veel (basis)informatie door de NV VTC aangeleverd is, is het nog maar de vraag in welk desbetreffend (informatie)document zich bepaalde specifieke informatie bevindt die nu gewenst is?

Hierbij het vriendelijk verzoek om onderstaand zestal (veelal actuele) vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek van (actueel) antwoord te voorzien.

Bij voorbaat hartelijk dank.

1. In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; 23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers
2. Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
3. Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?
4. Aantal uren (jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik van sporthal?
5. Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?
6. wat is de huidige hoeveelheid zwemwater

Met vriendelijke groet,

 **Gemeente Gulpen-Wittem**
043  @gulpen-wittem.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van:

Verzonden:

donderdag 6 juli 2023 11:24

Aan:

@mosaqua.nl;

@mosaqua.nl;

CC:

Onderwerp:

zest al vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek

Bijlagen:

D 001 - Raadsbesluit Toekomst Mosaqua, Gulpdal, NV VTC op korte en lange termijn (1).pdf

Beste : en ,

De heren zijn in opdracht van de gemeente belast met het gebiedsvisie-onderzoek dat door de raad op 30 september 2021 (zie bijlage) besloten is.

Klaarblijkelijk bestaat bij de heren

een dringende informatiebehoefte. Gisteren heeft de heer

) een aantal vragen gemaild.

Als reactie op dit eerdere mailbericht tav de heer

heb je aangegeven dat "deze gegevens zijn allemaal

verstrekkt en bekend bij jullie opdrachtgever, dit middels het traject dat we de afgelopen jaren samen met de gemeente en Orgfit hebben gedaan."

Aangezien de laatste jaren met name bij de diverse Orgfit-onderzoeken heel veel (basis)informatie door de NV VTC aangeleverd is, is het nog maar de vraag in welk desbetreffend (informatie)document zich bepaalde specifieke informatie bevindt die nu gewenst is?

Hierbij het vriendelijk verzoek om onderstaand zestal (veelal actuele) vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek van (actueel) antwoord te voorzien.

Bij voorbaat hartelijk dank.

1. In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; 23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers
2. Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
3. Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?
4. Aantal uren (jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik van sporthal?
5. Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?
6. wat is de huidige hoeveelheid zwemwater

Met vriendelijke groet,



Gemeente Gulpen-Wittem

T043

@gulpen-wittem.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Raadsbesluit

Raadsnummer: D/001

Datum: 30 september 2021

Onderwerp

Toekomst Mosaqua, Gulpdal, NV VTC op korte en lange termijn

Overwegingen

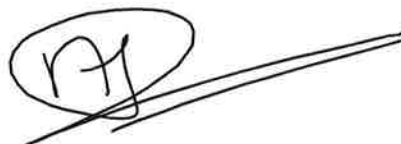
Besluit

- 1 Het volle(dige) eigendom van Gulpdal en Mosaqua terug te brengen naar de gemeente door de erfpachtovereenkomst te beëindigen
- 2 Voor de korte termijn de beide accommodaties te handhaven en voor een nader met de NV VTC overeen te komen periode van enkele jaren de exploitatie ervan onder te brengen bij de NV VTC
- 3 De structurele lasten voor de meerjarenbegroting te maximaleren op € 250.000, de incidentele lasten te maximaleren op € 1 mln. en de budgettaire consequenties te verwerken in de conceptbegroting 2022-2025
- 4 De kosten voor de juridische, fiscale, financiële en jaarrekening-technische begeleiding van het traject van vervroegde beëindiging van de erfpacht, verkrijging volle eigendom en opstellen documenten te maximaleren op € 50.000 en de budgettaire consequentie hiervan verwerken in de slotwijziging 2021
- 5 Voor de lange termijn met ingang van 2022 een gebiedsvisietraject op te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsontwikkeling te onderzoeken
- 6 Voor het gebiedsvisietraject in 2022 en 2023 € 75.000 per jaar ter beschikking te stellen voor projectleiding en coördinatie en € 50.000 per jaar voor aanvullende kosten en de budgettaire consequenties verwerken in de concept begroting 2022-2025

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 30 september 2021.



de plv. raadsgriffier
drs. F.J. van den Bos



de voorzitter
Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

Van: @an-do.nl>
Datum: woensdag 16 augustus 2023 om 15:55
Aan: @Gulpen-Wittern.nl>
CC: " @baueradvies.nl" < @baueradvies.nl>, @Gulpen-Wittern.nl>
Onderwerp: RE: Oplevering gebiedsvisie Landsraderweg

Hoi , Met wie is dat afgesproken? Wie is de opdrachtgever voor deze slooptie??

Zoals afgesproken zijn we ook bezig met een indicatie van de waarde die het perceel van Mosaqua zou kunnen opbrengen bij herontwikkeling en sloop. Ik heb dat plan uitgewerkt en even door een architect in een fatsoenlijke tekening laten zetten. (voor mijn rekening) Met de referentiebeelden daarbij zodat College en Raad een gevoel krijgen bij deze optie.

Nu ben ik op zoek naar actuele grondprijzen. Ik kan deze echter niet terugvinden in jullie nota grondbeleid. Kun jij mij aangeven welk gemiddeld bedrag per m2 bouwrijpe grond de gemeente hanteert voor een bouwkaavel voor een grondgebonden woning?

Op basis daarvan kan ik een eerst grondexploitatie opzetten zodat we een indicatie hebben van de waarde van grond bij dit specifieke scenario.

Ik hoor graag.

Hartelijke groet,

Van: @Gulpen-Wittern.nl>
Verzonden: maandag 17 juli 2023 11:12
Aan: @an-do.nl>; @Gulpen-Wittern.nl>; @baueradvies.nl
CC: @Gulpen-Wittern.nl>
Onderwerp: RE: Oplevering gebiedsvisie Landsraderweg

Goedemorgen

Het is de bedoeling dat het MJOP na de zomervakantie c.q. uiterlijk in de eerste helft van september opgeleverd wordt. Recent heeft Bremen nog diverse vragen aan de NV VTC gesteld om een volledig en allesomvattend MJOP op te kunnen stellen.

Ik ga er hierbij vanuit dat de kosten(raming) van het huidige MJOP van eind vorig jaar wel eens duidelijk overschreden zou kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

 **Gemeente Gulpen-Wittern**
043  @gulpen-wittern.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittern.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: @an-do.nl>
Verzonden: maandag 17 juli 2023 10:49
Aan: @Gulpen-Wittem.nl>; @baueradvies.nl
CC: @Gulpen-Wittem.nl>
Onderwerp: RE: Oplevering gebiedsvisie Landsraderweg

Beste

Prima! Weet jij wanneer Bremen het MJOB oplevert?

Groet,

Van: @Gulpen-Wittem.nl>
Verzonden: maandag 17 juli 2023 09:19
Aan: @an-do.nl>; @baueradvies.nl
Onderwerp: RE: Oplevering gebiedsvisie Landsraderweg

Hoi en

Het college wil jullie graag uitnodigen eind september begin oktober om hun bij te praten over de stand van zaken.

Voordat het college wordt geïnformeerd maken wij nog een afspraak met de portefeuillehouder.

Grt.

Heej, dat moet dus met Van Waaifoort zijn geweest. Of dan al Last?


Gemeente Gulpen-Wittem
☎ +31 6   @gulpen-wittem.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: @an-do.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 09:01

Aan: @Gulpen-Wittern.nl; @baueradvies.nl

Onderwerp: RE: Oplevering gebiedsvisie Landsraderweg

Beste

Zoals je weet is ATM bezig met het onderzoek naar de mogelijkheden voor zwemwater. Dat onderzoek is de eerste week september gereed. We zitten nog te wachten op de uitkomsten van Bremen m.b.t. het MJOB. Daarnaast ben ik bezig met de studie om de herontwikkelingspotentie (financieel) vast te stellen. Er staan nog diverse gesprekken, o.a. met provincie, en gemeente Valkenburg op de agenda.

Als we alle info medio september compleet hebben dan kan er uiterlijk eind september een ge-update versie van het memo liggen met daarin te kiezen richtingen met de onderbouwingen.

Heb jij zo voldoende?

Hartelijke groet,

Van: @Gulpen-Wittern.nl

Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 07:48

Aan: @an-do.nl; @baueradvies.nl

Onderwerp: Oplevering gebiedsvisie Landsraderweg

Heren,

Gisteren heeft wethouder Waaifoort in de raad toegezegd de raad zo snel als mogelijk te informeren over de ontwikkeling van de gebiedsvisie Landsraderweg. Mijn vraag is dan ook wat is de stand van zaken. Met andere woorden wat is de aanvulling op jullie memo van 24 april. Kunnen jullie mij hierover informeren.

Met vriendelijke groet,

+31 6



@gulpen-wittern.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittern.nl



GEMEENTE
Gulpen-Wittern



Onze dienstverlening is Betrouwbaar, Flexibel, Efficiënt, Respectvol en Mensgericht.

Van:  >
Verzonden: donderdag 26 oktober 2023 16:11
Aan:
CC: ;@ .nl
Onderwerp: Notitie Mosaqua
Bijlagen: Bijlage 1 conceptrapport 2510.pdf; Bijlage 1.1 Ruimtestaat Gulpen-Wittern.pdf;
Bijlage 1.2 Budgetraming Gulpen-Wittern.pdf; Bijlage 1.3 Energiekosten Gulpen-
Wittern.pdf; Bijlage 2 Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231025 memo
Landsraderweg_Mosaqua.pdf

Beste (en :)

Zoals toegezegd bijgaand het concept memo voor de bespreking van as. dinsdag.

We hebben een aantal aannames moeten doen voor de verduurzaming en de kosten voor het voldoen aan de nieuwe omgevingswet. Ook hebben we een index toegepast van 2% op de onderhoudskosten. Bremen zal een en ander nog nader inkaderen. Voor nu zijn wij van mening dat het voor de discussie weinig uitmaakt wat de exacte bedragen zijn (sorry !). We rekenen nu ook met een rente van 2%. Dat zou ook zo maar kunnen wijzigen.

We hebben nu even bewust niet naar de dekking binnen de gemeentelijke begroting gekeken. Dat zouden we nog kunnen verwerken. Maar je kunt er ook voor kiezen dat te doen in combinatie met een bepaald scenario.

Hopelijk is het ook voor jullie een helder en begrijpbaar stuk waarmee we verder kunnen richting college en Raad.

, wil jij dit stuk doorsturen naar Rob?

Met vriendelijke groet,

Zwemmen in Gulpen

Conceptrapport

Gemeente Gulpen-Wittern



Datum

25 oktober 2023

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittern



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Samenvatting	3
Hoofdstuk 2	Inleiding en vraagstelling	1
	1. Inleiding en vraagstelling	1
	2. Visie op de opdracht	1
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	2
	3.1 Aanbod	2
	3.2 Tarieven	3
	3.3 Bezetting en animocijfer zwembad	4
	3.4 Bezetting sporthal	5
	3.5 Trends en ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 4	Toekomstige vraag	7
	4.1 Toekomstige vraag	7
	4.2 Overzicht bezoeken	8
Hoofdstuk 5	Configuratie en investering	10
	5.1 De configuratie	10
	5.2 Plusvariant	10
	5.3 Duurzaamheid	11
	5.4 Investeringsraming	12
	5.5 Kapitaallasten	12
Hoofdstuk 6	Exploitatie	13
	6.1 Inleiding	13
	6.2 Tarievenoverzicht	13
	6.3 Personeel en organisatie	13
	6.4 Exploitatiebegroting	14

Het huidige bezoek aan Mosaqua ligt rond de 250.000 waarvan er 226.000 (>90%) recreatieve bezoekers zijn, voornamelijk vanuit de regio. En stevig deel daarvan maakt gebruik van het buitenbad. Hierover zijn geen gegevens bekend. Wij schatten in dat op basis van onze ervaringscijfers dat er 2022 ca 60.000 recreatieve bezoekers van het buitenbad gebruik hebben gemaakt.

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

- Recreatief; 167.000 (87%)
- Leszwemmen; 11.000 (6%)
- Doelgroepen; 12.000 (7%)

De totale badbezetting is met 238 bezoekers per m2 overdekt zwemwater weliswaar goed -veel water en veel recreanten-, maar als het zwemaanbod zou worden afgestemd op het in stand houden van een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem, dan is 250 m2 overdekt zwemwater ruim voldoende. Een doelgroepenbad van 250 m2 kan alle maatschappelijke activiteiten herbergen.

Een bezoekraming hiervoor ziet er dan als volgt uit;

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Het huidige binnenbad heeft echter een 12,5 x 50 meterbad en het totale overdekte wateroppervlak bedraagt ca. 800 m2.

Voor het geraamde bezoek van 50.000 bezoekers is dat veel te veel. Ook de functionaliteit van het 50 meterbad is beperkt voor leszwemmen en doelgroepen, met name door het ontbreken van een beweegbare bodem.

Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

Een nieuw te bouwen zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte. Daarbij geldt voor de nieuwgebouwde zwembaden dat zij duurzaam zijn (Gasloos en met een EPC van 0,0).

De Investeringsraming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, - exclusief BTW.

Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving. Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

1. Inleiding en vraagstelling

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van zwembad Mosaqua (en de naastgelegen sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittem. De in standhouding van het zwembad vergt de komende jaren echter forse investeringen, waardoor de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op;

- circa € 550.000, - aan onderhoudskosten (exclusief de kosten van verduurzamen)
- € 250.000, - aan exploitatiebijdrage
- De kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.
- Tegenover de bovenstaande kosten staan de huurinkomsten van € 100.000, -

Daarnaast blijkt uit onderzoek door Visit Limburg en de omliggende gemeenten dat er geen belang meer wordt gehecht aan het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittem; Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/ buitenbad) niet als belangrijk geclassificeerd.

Dat betekent dat diverse toekomstscenario's moeten worden onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's

In de gevoerde gesprekken binnen de gemeente komt ook de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor lezwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol. Deze maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden en uitgewerkt in een zwembadscenario dat hierbij past.

De primaire onderzoeksvraag is derhalve: *“Welke configuratie voor een zwembad met een maatschappelijke functie voor de gemeente Gulpen-Wittem zou passend zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd, voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaalslasten”.*

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen. In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

De uitwerking van dit scenario dient met name om het gemeentebestuur in staat te stellen een principekeuze te maken welk scenario het best past bij de keuze om een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittem te handhaven; instandhouding/renovatie of nieuwbouw. Daarbij is een eerste verkenning naar nieuwbouw in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar nu direct diep (en duur) in te 'duiken'. Van ons mag worden verwacht dat de uitkomsten van deze verkenning in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken.

3.1 Aanbod

Zwemcomplex Mosaqua ligt in de kern Gulpen en bestaat uit de volgende voorzieningen:

3.1.1 Binnenbad



- 50- meter wedstrijdabad (met golfslag)
- Stroomversnelling
- "Jungle"bad
- Wildwaterbaan
- Whirlpools
- Glijbanen
- Stoomcabine/infradoor en neveldouche
- Horeca en terrassen

3.1.2 Buitenbad



- 50 meterbad
- Peuterbaden
- Ligweide
- Natte en droge Speeltoestellen en speelvelden
- Horeca en terrassen

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

- 1 uur zwemles; € 12,- (10 leskaart € 100,-)
- Trimzwemmen; € 8,50 (10-leskaart 78,-)
- Aquajoggen; € 10,- (10-leskaart € 93,-)
- Banen zwemmen € 7,25 (inwoners € 5,75)
- Vitaliteitszwemmen € 7,75 (10/20/40-lessen € 69,-/ € 130,-/ € 250,-)
- Babyzwemmen € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Hart- en vaat patiënten € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Recreatief zwemmen;
 - Los bad € 11,50 vanaf 3 jaar
 - Los bad € 3,95 tot 3 jaar
 - Los bad € 6,25 na 19.00 u
 - Los bad € 5,75 inwoners gemeente
 - 10-badenkaart € 100,-
 - Diverse abonnementen gezin en individueel; zomer/winter/jaar met relatief hoge korting

De gehanteerde tarieven zijn marktconform. De verschillende kortingsregelingen compenseren het relatief dure los bad tarief met aantekening dat de abonnementenregeling - met name voor gezinnen - een erg hoge korting geeft; (een gezin met 2 kinderen met een jaarpas betalen ca € 4,- per persoon per keer als ze regelmatig zwemmen).

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving in 2022 de volgende bezoekers;

- 226.092 recreatieve bezoekers
- 10.960 leswemmers 6 uur per week
- 12.657 deelnemers aan de volgende doelgroepen;
 - Aquajoggen 1 uur per week
 - Banenzwemmen 3 uur per week
 - Vitaliteitszwemmen 7 uur per week
 - Babyzwemmen 2,5 uur per week
 - Trimzwemmen 1 uur per week
 - Hart- en vaat patiënten 1 uur per week

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

De Maastrichtse Zwem- & Polo Club (MZ&PC) maakt 2 uur per week gebruik van de accommodatie en ook geven twee zwemscholen zwemles in Mosaqua; Zwemschool Mechelerhof 3 uur en 15 minuten in het weekend en Zwemschool Cauberg Plaza 1 uur op zondag.

De islamitische zwemvereniging Zuid-Limburg organiseert maandelijks zwemavonden voor moslims en moslima's.

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft weer hoe goed een bad wordt bezet. Met andere woorden: dit cijfer geeft aan hoe goed het beschikbare zwemwater wordt benut en of er sprake is van een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Voor overdekte zwembaden geldt een landelijk gemiddelde van 225 -275 bezoeken per vierkante meter zwemwater.

Mosaqua heeft binnen en buiten in totaal 2.190 m2 zwemoppervlakte. Dat zou neerkomen op ca. 114 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat binnen- en buitenbadbezoek niet bij elkaar kan worden geteld. Voor zwembaden met onoverdekt zwemwater kan geen zinvol gemiddelde worden berekend, omdat het bezoek van buitenbaden door de invloed van de weersgesteldheid veel minder sterk van de omvang van het aanbod afhankelijk is dan dat van binnenbaden.

Op basis van het voorzieningenaanbod en benchmarkcijfers wordt het gemiddelde aandeel van het buitenbad op minimaal 25% van het recreatieve bezoek geraamd. Dit hangt uiteraard mede met de weersgesteldheid gedurende de zomerperiode. Het recreatieve bezoek is sterk afhankelijk van het buitenbad.

Gaan we ervan uit dat het buitenbad ca. 60.000 recreatieve bezoekers telde in 2022. dan resteren er in totaal 190.000 bezoekers aan het binnenbad. Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 800 m2. Dat geeft een bezetting van ca. 238 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). Dit zijn voor 85% recreatieve bezoekers.

3.3.2 Animocijfer

Het animocijfer is het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Indien de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem - 14.210- als primair verzorgingsgebied worden genomen dan is de animo als volgt;

	animo	bandbreedte
Recreatief zwemmen	• 15,9	• 2 à 2,5
Doelgroepen	• 0,89	• 0,5-1,0
Leszwemmen	• 0,77	• 0,7-1,0
Totaal	• 17,56	• 3,7-4,5

Het hoge animocijfer voor recreatief zwemmen vindt zijn oorzaak met name - door het zeer ruime aanbod van binnen- en buitenvoorzieningen op recreatief gebied dat zorgt voor veel bezoek uit de regio. (meer dan 90% van het totale bezoek is recreatief).

De deelname aan doelgroepen en leszwemmen is keurig binnen de bandbreedte die verwacht mag worden bij een gemeente als Gulpen- Wittem en de omliggende dorpen en kernen. Ook de aangeboden uren van leszwemmen en doelgroepen zijn in orde voor wat betreft de bezetting.

3.4 Bezetting sporthal

Bij het bepalen van de bezettingsgraad van de binnensportaccommodaties worden in den lande verschillende norm-openstellingen gehanteerd (NOC*NSF, VNG). Wij gaan uit van de volgende normering;

Sporthal: **2800 uur** per jaar als norm-openstelling (organisatorisch/praktijk realiteit: gemiddeld **40 weken per jaar**, namelijk: onderwijs: 40 weken, sportverenigingen: 35 weken en overig gebruik 44 weken).

Sporthal Gulpdal is onderdeel van het Mosaqua-complex en heeft een bezetting van 1.100 uur bewegingsonderwijs en 1.000 uur gebruik door verenigingen. Totaal: 2.100 uur.

Dat is een bezettingsgraad van 75% hetgeen redelijk is te noemen.

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

Op verschillende niveaus doen zich trends voor die invloed op de vraag naar sport- en zwemactiviteiten uitoefenen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen algemene landelijke trends en zeker ook lokale of regionale ontwikkelingen die kansen of bedreigingen vormen voor zwemmen in de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast zijn er ook concrete ontwikkelingen op het gebied van de diverse sport- en zwemactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de lokale situatie.

3.5.2 Zwemmen

- In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ook demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemfaciliteiten en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen hierin een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.
- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek geleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat er regionaal en lokaal, bij individuele verenigingen, grote verschillen bestaan.
- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten en de invloed van de sportakkoorden is er een forse toename in populariteit van (individueel) banen zwemmen.
- Mede onder invloed van de bezuinigingen is het schoolzwemmen in veel gemeenten in de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen spelen de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol.

- Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.
- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz - 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De moderniseringsslag leidt tot meerkosten voor de exploitant van het zwembad vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen-luchtmetingen moeten worden uitgevoerd. De zwembadbeheerder/exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid en stuurt en houdt toezicht op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.
- Bij alle gemeenten is er veel aandacht en budget voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig standaard van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

In gemeente Gulpen-Wittem is sprake van krimp, ontgroening en vergrijzing. Gulpen-Wittem vormt op deze thema's een afspiegeling van de regio. Concreet krimpt de bevolking op personenniveau in de gemeente Gulpen-Wittem conform de bevolkingsprognose tot 2035 met ongeveer 10% (van 14.494 in 2017 naar 13.039 in 2035).
Demografie Gemeente Gulpen-Wittem Jaar 2017 2025 2035 totale bevolking 14.494 14.031 13.039

De komende twintig jaar zal de demografische structuur van de gemeente ook verder veranderen. Daarbij ontstaat een nieuwe verdeling jeugd-beroepsbevolking-65plussers. Deze wijzigt van een (afgerond) 20-55-25 verhouding naar een 20-40-40 verhouding. Daarbij daalt het aantal jeugdigen.

Het aantal 65-plussers is de enige groep die in absolute aantallen toeneemt. Specifiek groeit het aantal 85plussers met een factor 2,28.

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

Dit uit te werken scenario is de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittert vormt. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt in eerste instantie niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan.

Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Gulpen-Wittert en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket.

Het uitgangspunt voor de locatie is dat een nieuw zwembad gerealiseerd zal worden op het buitenterrein van Mosaqua.

Onderstaand beschrijven wij het maatschappelijke productaanbod en ramen wij de toekomstige vraag.

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- Banenzwemmen: dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als banenzwemmers. Banenzwemmen vindt meestal plaats in de (vroeg) ochtenduren, tussen de middag en op de latere uren van de doordeweekse avonden. De verblijfsduur is maximaal één uur;
- Vrijzwemmen: de verblijfsduur is beperkt tot circa 1 à 2 uur. De aangeboden uren voor vrijzwemmen hebben meer en meer een specifiek karakter gekregen:
 - de woensdagmiddag is voor de jeugd van 6 – 12 jaar;
 - de vrijdagavond is voor de opgroeiende jeugd van 10 – 18 jaar;
 - de doordeweekse avonden in de vooravond is voor de jeugd van 12 – 20 jaar en later op de avond volwassenen van 25 jaar en ouder;
 - gezinszwemmen vooral op de zondagen;
 - speciale uren voor bijv. dameszwemmen, seniorenzwemmen en minderheden. (worden vaak aangemerkt als doelgroepen)
- Recreatiezwemmen: De doelgroep bestaat vooral uit jongeren, groepen en gezinnen met een verblijfsduur van minimaal enkele uren. De bezoekers van recreatiebaden of baden met recreatieve voorzieningen zijn voor een deel vaak van bovenlokale afkomst. Een goed uitgeruste horecagelegenheid (nat en droog) is essentieel.

Naast de landelijke tendens dat de belangstelling voor met name de laatstgenoemde activiteit afneemt, zorgen de demografische ontwikkelingen, en de wens van veel gemeenten om een zwembad niet als recreatieve

voorziening te beschouwen maar als een maatschappelijke voorziening ervoor, dat de vraag naar recreatief zwemwater daalt.

Voor dit scenario ramen wij het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 20.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 1,4). Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het recreatieve aanbod zoals beschreven in de derde bullit hierboven vervalt.

4.1.2 Doelgroep zwemmen

De behoefte aan zwemwater voor doelgroepactiviteiten zal nog wat verder stijgen. Dat geldt vooral ten aanzien van activiteiten voor senioren, sociaal maatschappelijke groeperingen en activiteiten in het kader van preventie en revalidatie/mobiliteit. Door de gesloten sport- en preventieakkoorden van de gemeenten mag een hogere vraag worden verwacht.

Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen vooralsnog op 13.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,9). Dat is vergelijkbaar met huidige aantal deelnemers.

4.1.3 Leszwemmen

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het activiteiten aanbod en de vraag zal niet significant wijzigen.

Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 12.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,85). Dat is iets hoger dan het huidige aantal deelnemers, omdat dit zwembad optimaal is afgestemd op leszwemmen (onder meer door een beweegbare bodem).

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten.

Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

Op basis van de bovenstaande overwegingen is de toekomstige vraag als volgt geraamd:

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Op basis van het verwachte aantal bezoekers is in de volgende tabel het benodigde aantal openstellingsuren geraamd, indien van een efficiënte openstelling wordt uitgegaan. Ter voorkoming van eventuele misverstanden: er wordt niet aangenomen dat het bad bijvoorbeeld gedurende 44 weken per jaar voor doelgroepen geopend is, maar wel dat er in de overige 8 (vakantie)weken geen regulier rooster wordt gehanteerd. Het zou daarom niet reëel zijn om met bijvoorbeeld 50 weken jaar het rooster te bepalen, omdat dan het aantal uren per week lager zou zijn dan feitelijk nodig.

activiteit	bezoek	weken / jaar	bezetting / uur	uren / week
vrijzwemmen	8.000	51	20	8,0
banen	12.000	51	20	11,0
doelgroepen	13.000	44	15	20,0
les zwemmen	12.000	46	30	9,0
verenigingen/ver huur	5.000	44	20	6,0
totaal	50.000			54,0

5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m² zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien.

Het beoogde zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte.

5.2 Plusvariant

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor bepaalde doelgroepactiviteiten en gezinnen.

Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden – niet in die mate nodig.

Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openluchtrecreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van c. € 40.000, - wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn.



5.3 Duurzaamheid

Vanwege het belang dat aan duurzaamheid wordt toegekend, zijn een aantal eisen c.q. wensen voor een nieuw zwembad te formuleren. De eisen zijn wel en de wensen niet in de investeringsraming opgenomen.

5.3.1 Eisen

- Toepassen van PV-panelen (zonnepanelen) op het dak van het zwembad;
- Zorgen voor een groene stroomaansluiting, waarbij zo veel mogelijk de door de PV-panelen geleverde energie wordt gebruikt;
- Zwaar isoleren van alle vloeren, wanden en de kelderconstructie en het in triple glas uitvoeren van glas;
- Toepassen van energiezuinige installaties, zoals: alle verlichting uitvoeren in LED, kiezen voor zo efficiënt mogelijke motoren voor de zwemwaterpompen en luchtbehandelingsinstallaties;
- Gebruiken van daglicht als basisverlichting, aangevuld met energiezuinige kunstverlichting.

5.3.2 Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwemwater en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
- Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwemwater zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.

Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 1 en 2) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op 1.470 m² bvo, de bouwkosten op circa € 5,4 miljoen en de stichtingskosten op circa € 6,6 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

5.4.2 De sporthal

De sporthal heeft een redelijk goede bezetting en een wettelijke taak in het kader van het bewegingsonderwijs. De sporthal is weliswaar al een flink aantal jaren in gebruik, maar is onderhoud technisch nog in goede staat. Het is aan te bevelen om de sporthal in stand te houden als de gemeente voor het nieuwbouwsce­nario mocht kiezen. Het “aanhelen” van de muur die openvalt als de rest van de accommodaties wordt geamoveerd heeft geen grote investering te zijn. In het kader van deze verkenning is dit in dit stadium nog niet geraamd.

5.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepen­zwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, -
Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 1 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

	2023	rente 4,00%	oplevering T			T +1	T+2
			zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten
investering		6.600.000	165.000	264.000	429.000	422.400	415.800

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -

Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de exploitatie van het zwembad het geraamde bezoek en de openstelling. In de volgende paragrafen zijn alle posten verder toegelicht.

6.2 Tarievenoverzicht

De tarieven zijn mede op de bestaande tarieven van Mosaqua gebaseerd, waarbij uiteraard rekening is gehouden met de beperkte omvang van het nieuwe bad in dit scenario. Het recreatieve tarief van € 11,50 vervalt uiteraard. De bij dit scenario gehanteerde gemiddelde tarieven zijn;

Vrijzwemmen en banenzwemmen;	€ 7,25
Doelgroepen;	€ 8.00
Leszwemmen;	€ 12,00
Commerciële verhuur per uur;	€ 135,-
Maatschappelijke verhuur;	€ 80,00

6.3 Personeel en organisatie

Mede op basis van het activiteitenrooster is voor de verschillende typen werkzaamheden de jaarlijkse personele inzet geraamd:

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	1.035	1.218	0,62
instructie	2.068	2.433	1,23
receptie/horeca	2.245	2.641	1,34
administratie	504	593	0,30
schoonmaak en technische dienst	1.236	1.454	0,74
management en coördinatie	1.680	1.976	1,00
totaal	8.767	10.315	5,22

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

- De manager verricht niet alleen managementtaken, maar functioneert voor een deel ook als 'meewerkend voorman' en coördinator bij de zwemlessen, zoals dat bijvoorbeeld ook in zwemscholen gebruikelijk is;
- De taken op het gebied van receptie en horeca worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- De receptie/horeca is niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig. Tijdens die momenten kunnen de betreffende medewerkers taken op het gebied van schoonmaak en administratie uitvoeren;
- Tijdens een groot deel van de uren van verenigingen/verhuur is geen toezicht.

De personele lasten zijn gebaseerd op de loonschaal van de cao-zwembaden die nu ook in Mosaqua wordt gehanteerd, vermeerderd met de werkgeverslasten en overige personeelskosten.

6.4 Exploitatiebegroting

Onderstaand is de exploitatiebegroting weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil augustus 2023;
- Baten en lasten exclusief BTW;
- De omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoekraming uit paragraaf 4.2 en de tarieven uit paragraaf 6.2. De tarieven zijn op de bestaande situatie gebaseerd;
- De horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief scholen en verenigingen/verhuur), dat op de cijfers van vergelijkbare kleinschalige zwembaden met een beperkte horecafunctie is gebaseerd en opgenomen na aftrek van 35% inkoopkosten;
- De personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet zoals aangegeven in paragraaf 6.3
- De lasten van elektra zijn opgenomen zoals geraamd in bijlage 3 met de maximale variant in de bandbreedte van het huidige aanbod voor grootverbruikers
- De kosten van water en chemicaliën zijn geraamd op het gemiddelde verbruik in vergelijkbare accommodatie;
- De schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De kosten van dagelijks (huurders)onderhoud zijn op basis van 0,5% van de bouwkosten berekend;
- De kosten van groot (eigenaars) onderhoud zijn op basis van 2 % van de bouwkosten berekend;
- De kosten van kantoor, verkoop, beheer en administratie, accountant, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De inkoopkosten van de horeca zijn op basis van 35 % van de horecaomzet berekend.

Doelgroepenbad 25 x 10	
baten	
vrijzwemmen	58.000
banenzwemmen	96.000
doelgroepen	104.000
les zwemmen	144.000
horeca	10.000
overige baten	5.000
totaal	417.000
lasten	
personeel	260.000
overige personeelskosten	18.200
water en chemicalien	10.000
electra	40.000
onderhoud	40.500
verkoopkosten	7.500
schoonmaak	10.000
kantoorkosten	15.000
acc. kosten	7.500
algemeen	50.000
totaal	458.700
expl.resultaat	-41.700
kapitaallasten (ann)	323.000
Groot (eigenaars)onderhoud	108.000

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

STRAMAN				aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwembazen							566
1	Multifunctioneel bad diepte 0 tot 2 m instelbaar			10,0 x 25,0	1	250	250
2	Perrons	langsijde 1	3,0 x 25,0	1	75	75	
		langsijde 2	2,5 x 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 x 15,5	1	47	47	
		kopse zijde 2	4,0 x 15,5	1	62	62	
7	Bergingen multifunctioneel bad			2	20	40	
9	EHBO ruimte /massageruimte			1	15	15	
11	Badmeesterpost			1	15	15	
B. Entree/centrale hal							81
1	Entreehal met tochtportaal, garderobehoek en buggyruimte			1	15	15	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie			1	20	20	
3	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)			2	16	32	
4	Toilet miva, droge gedeelte			1	8	8	
5	Werkkast			1	6	6	
C. Horeca/verenigingsruimte							93
1	Horecaruimte met bar			1	50	50	
2	Bereidingskeuken			1	15	15	
3	Spoelkeuken			1	10	10	
4	Keukenberging			1	10	10	
5	Containerruimte			1	8	8	
D. Kleedruimten zwembazen							207
1	Groepskleedruimten			2	15	30	
2	Kleedcabines			12	1,7	20	
3	Gezinskleedcabines			2	4	8	
4	lockers 700x300x500 mm			50	0,25	6	
5	Gangzone toeslag schone/vuile voeten			2	35	70	
6	Toiletten natte gedeelte			8	2	16	
7	Kindertoiletten			4	2	8	
8	Doucheruimte			1	20	20	
9	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)			1	8	8	
10	Fohn/make-up/nawachtruimte			1	6	6	
11	Opslagruimte attributen en (miva)materialen			1	15	15	
E. Personeel/bergingen/techniek							309
1	Personeelsruimte met pantry			1	20	20	
2	Kantoorruimte teamleider			1	12	12	
3	Kantoorruimte/vergaderingruimte			1	12	12	
4	Kleedruimte personeel			2	10	20	
5	Wasruimte/droogruimte personeel			1	12	12	
6	Werkkast			2	8	16	
7	Berging			2	6	12	
8	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)			1	75	125	
9	Toeslag in pandige installatieruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm			1	80	80	
Totaal nuttig vloeroppervlak (no) (conform bijlage B, NEN2580)							1256
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580)							
Toeslag indelingsverlies					1% van bvo	1470	15
Toeslag installatieruimte					1% van bvo	1470	15
Toeslag verkeersruimte					5% van bvo	1470	73
Totaal netto vloeroppervlak (nvo) (conform bijlage B, NEN2580) m2 nvo							1359
Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)					7,00% van bvo		
Bruto vloeroppervlak (bvo) m2 bvo							1470
Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt					1,17		

BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

Wittem, 10 augustus 2023

OVERZICHT INVOER/OPVANG OF HOOFDLINE

ZWEMBAD	BUDGETSOMMARI	MO. RUITER	MO. BVO
Wandhoogte: 25x10 m	Entreekosten	81	379
	Horreo	93	321
	Pe. sanitair (sanitair, herengalen, lechwerk)	109	1066
	Zwembaden	566	3580
	Randruiten en fsc. filter	207	714
	Totaal HO (netto vloeroppervlakte)	1256	
	Totaal BVO (bruto vloeroppervlakte)	1470	5881

OVERZICHT INVOER/OPVANG OF HOOFDLINE

Kwaliteitsniveau architectuur en bouwkunde: gemiddeld tot hoog

EPC=0,0

AA-elektr. (spade)

Dakbedekking PVC/TPU (kruis gipswit (beperking warmteisolatie))

Gevele RC > 8,5

Dak RC > 8,0

Instalaties en LBO's volledig ingeduid

Gefinancierd houten spanden

Onderdeel

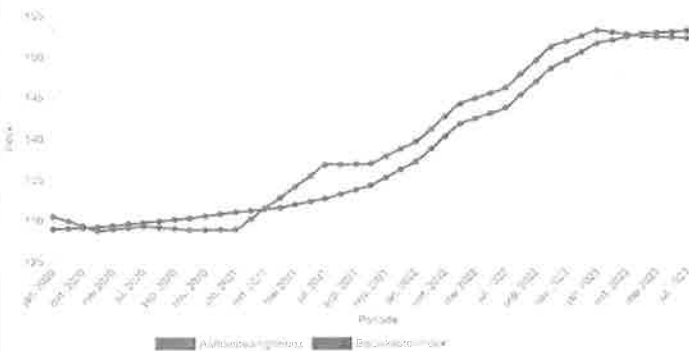
Onderdeel	Investering	waarvan gemeente	waarvan DB&M aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten	€ 225.000	€ -	€ -
1 Inbreng grond (om niet)	€ 35.000	€ -	€ 35.000
2 Bouwrijp maken en grondverzaamheden	€ 90.000	€ 90.000	€ -
3 Parkeerplaatsen aanleggen	€ 60.000	€ 60.000	€ -
4 Terrein inrichten (gedeeltelijk) industrieel verlichting	€ 40.000	€ 40.000	€ -
5 Groenvoorzieningen aanpassen/uitbreiden	€ 5.379.960	€ -	€ -
B. Bouwkosten	€ 5.379.960	€ -	€ -
1 Slooptkosten (n.v.t. zie bouwrijpmaken)	€ 3.219.299	€ -	€ 3.219.299
2 Bouwkosten bouwkundig	€ 1.695.661	€ -	€ 1.695.661
3 Bouwkosten installaties W/E/WZ	€ 250.000	€ -	€ 250.000
4 Toeslag BENG-norm	€ 215.000	€ -	€ 215.000
5 Toeslag energieneutraal (EPC=0,0) All-Electric (bovenop toeslag BENG)	€ 132.914	€ -	€ -
C. Legeskosten gemeente Gulpen-Wittem	€ 132.914	€ 128.914	€ -
1 Omgevingsvergunning	€ 4.000	€ 4.000	€ -
2 Welstandstoets	€ 75.000	€ -	€ 40.000
D. Aansluitkosten nuts	€ 40.000	€ -	€ 40.000
1 Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)	€ 35.000	€ -	€ 35.000
2 Riolering	€ 120.000	€ -	€ 85.000
E. Vaste en losse inrichting	€ 85.000	€ -	€ 35.000
1 Vaste inrichting	€ 35.000	€ -	€ 35.000
2 Losse algemene inrichting	€ 422.952	€ -	€ -
F. Bijkomende kosten	€ 128.914	€ 128.914	€ -
1 Advies/begeleidingskosten gemeente incl. bouwbegeleiding t/m oplevering	€ 269.038	€ -	€ 269.038
2 Architect/adviseurs/engineering marktpartij DB&M	€ 15.000	€ 15.000	€ -
3 Interne kosten gemeente en onderzoeken (sondering etc.)	€ 10.000	€ 10.000	€ -
4 Fictie en pr-kosten	€ 317.791	€ 317.791	€ -
G. Onvoorzien	€ 5,00%	€ 317.791	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil augustus 2023	€ 6.673.618	€ 794.619	€ 5.878.998

Tabel 1: Invoer/overheidskosten

Tabel 2: Invoer/overheidskosten

Tabel 3: Invoer/overheidskosten

Tabel 4: Invoer/overheidskosten



Toelichting op de marktsituatie

De bouwmarkt heeft een turbulente periode achter de rug met excessieve prijsstijgingen en grote leveringsproblemen. Inmiddels is dit achter de rug en laat de bouwkostenindex zoals hiernaast weergegeven (rode lijn) een lichte (normale) stijging zien, ongeveer gelijk aan de huidige inflatie. De aanbestedingsindex (blauwe lijn) laat echter een dalende lijn zien, hetgeen aangeeft dat er onder aannemers vrees is dat er minder opdrachten op de markt zullen komen. Opgelopen rentes, de stikstofproblematiek en een duidelijke terugval in de industrie (veelal een voorbode van een recessie) liggen daaraan ten grondslag. Op dit moment is hiervan echter nog geen effect te verwachten. In de gespecialiseerde nichemarkt van zwembaden is er nog sprake van meer dan voldoende werk, en zijn aannemers kritisch op de keuze van hun projecten waarop ze inschrijven.

Energiekosten zwembad Gulpen-Witterm (all-electric, geen gasverbruik)

STRAMAN/CS/50/9555-1V

10 augustus 2023

EPC waarde	0,00	Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW	275	kW
GPR	8,5+	Zwembad multifunctioneel bad	250	m2
Rc waarde gevels	6,50	Zwembad doelgroepbad	0	m2
Rc waarde dak	8,00	Recreatiewater/overige	0	m2
Qv:10 waarde in dm3/s per m2	0,25	Factor water	98,00	
Max.afmetingen totaal/max LxBxH in m	4,2x3,5x5,5	Vormfactor	75,00	

		gebruikelijk tarief voor grootverbruikers vóór energiecrisis	huidig tariefaanbod (gemiddelde jan t/m juni 2022) bij dynamische contracten	huidig tariefaanbod vaste contracten voor grootverbruikers (aanbod loopt sterk uiteen, meerdere offertes aanvragen!)
		€ 0,07	€ 0,07	€ 0,35
		€ 0,07	€ 0,02	€ 0,20
			€ 0,30	€ 0,50
			€ 0,30	€ 0,25

Tarief afname elektriciteit per kWh			
Tarief teruglevering elektriciteit per kWh			

ELEKTRICITEITSVERBRUIK ZWEMBAD CONFORM UITGANGSPUNTEN		174.250 kWh	
Uitgangspunten bassins en temperatuur conform PVE en UO		€ 12.198	€ 12.198
		€ 34.850	€ 52.275
		€ 60.988	€ 87.125

OPWEKKING ZONNEPANELEN (UITGANGSPUNT 80% EIGEN VERBRUIK, 20% TERUGLEVERING)		134.550 kWh	
PV-panelen 325 stuks 450 Wp rekenfactor 0,92		€ (9.419)	€ (8.073)
		€ (26.910)	€ (40.365)
		€ (43.056)	€ (60.548)

VASTRECHT ELEKTRA (160-630 kVA)		€ 13.900	€ 13.900	€ 13.900	€ 13.900
---------------------------------	--	----------	----------	----------	----------

TOTAAL JAARLIJKSE ENERGIEKOSTEN ELEKTRICITEIT		€ 16.679	€ 18.025	€ 21.840	€ 25.810	€ 31.832	€ 40.478
---	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------



DOORSNEDE OVER HET TERREIN TER INDICATIE
± 11 tot 15 meter hoogtevverschil

TOTAAL AANTAL WONINGEN : 63

9 x	perceel ± 383/288 m ²	met bebouwd: 11,4 x 20 meter
10 x	perceel ± 278 m ²	met bebouwd: 8,4 x 20 meter
8 x	perceel ± 371 m ²	met bebouwd: 11,4 x 22 meter
4 x	perceel ± 342 m ²	met bebouwd: 11,4 x 22 meter
10 x	perceel ± 279 m ²	met bebouwd: 11,4 x 22 meter
11 x	perceel ± 207 m ²	met bebouwd: 6,9 x 24 meter
11 x	perceel ± 269 m ²	met bebouwd: 8,4 x 22 meter

TERREIN MOSAICA
DOSSIER

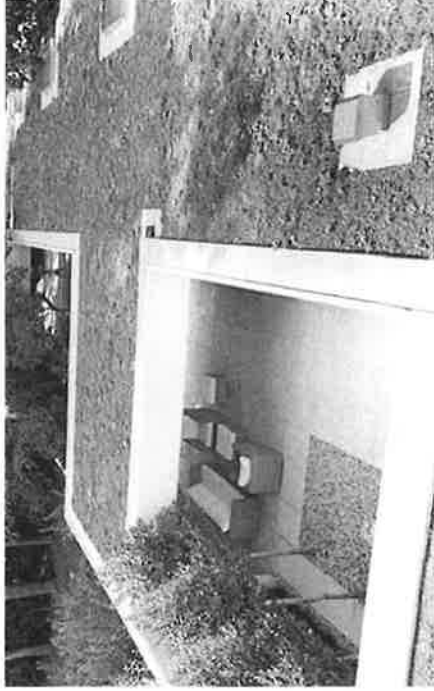
DATUM 14.08.2023
SCHAAL 1:1000

GULPEN
2023.758



MHI architecten

NIEUWE SITUATIE



REFERENTIEBEELDEN

TERREIN MOSAC'IA
DOSSIER

GULPEN
2023.758

DATUM 14.08.2023
SCHAAL

MH1architecten

Van: Frans Derksen (Wethouder)
Verzonden: woensdag 8 november 2023 09:57
Aan:
Onderwerp: Mosaqua

Hallo

Misschien kan jij onderstaande vraag beantwoorden:

Krijgen de inwoners van Vaals korting op de entreprijs van Mosaqua en betaald de gemeente hiervoor een vergoeding naar ons of Mosaqua?

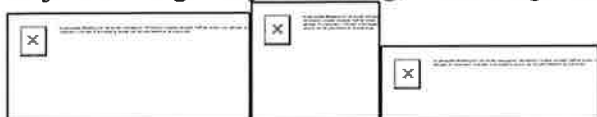
Met vriendelijke groet,

Frans Derksen  **Wethouder Sociaal Domein en Duurzaamheid**
Gemeente Gulpen-Wittem

 043-   [gulpen-wittem.nl](mailto:frans.derksen@gulpen-wittem.nl)

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I www.gulpen-wittem.nl

Mijn werkdagen zijn maandag, woensdag, donderdag v.m. en vrijdag v.m.



Van:
Verzonden: woensdag 8 november 2023 11:35
Aan: Frans Derksen (Wethouder)
CC:
Onderwerp: RE: Mosaqua

Goedemorgen Frans,

De inwoners van zowel Gulpen-Wittem als Vaals kunnen 50% korting krijgen. Ze betalen dan € 5,75 ipv € 11,50. Zie aub de onderstaande voorwaarden.

De minderinkomsten bij de NV VTC worden niet gecompenseerd door de gemeente Gulpen-Wittem.

De minderinkomsten bij de NV VTC van € 5,75 worden gedeeltelijk gecompenseerd door de gemeente Vaals. De gemeente Vaals betaalt per kaartje namelijk € 3,75 aan de NV VTC.

Per inwoner uit Vaals verkrijgt de NV VTC € 9,50 (€ 5,75 bezoeker + € 3,75 gemeente Vaals).

Het bedrag van € 9,50 dat de NV VTC zodoende verkrijgt, is gelijk aan het arrangemententarief (vanaf 25 personen)

PRIJZEN

* Los bad (vanaf 3 jaar)	€ 11,50
* Kindertarief (0-2 jaar)	€ 3,95
* Dagtarief 65+, gehandicapten	€ 9,50
* Groepen vanaf 25 personen	€ 9,50

Zo staat het op de NV VTC-website:

<https://www.mosaqua.nl/nl/veel-gestelde-vragen/>

Hoe kan ik in aanmerking komen voor de inwoners korting ? Om in aanmerking te komen voor het inwonerstarief in de voor de betreffende gemeente geldende periode (gemeente Gulpen-Wittem het hele jaar door en gemeente Vaals van 15 mei tot 15 september) heeft u een geldige ID kaart, paspoort of rijbewijs nodig waarop als instantie Burg. Van Gulpen - Wittem of Vaals staat. Heeft u dit niet dan kunt u een inwoners pas laten maken. U levert dan een uittreksel uit het bevolkingsregister dat niet ouder is dan 6 maanden, een recente pasfoto en een ingevuld inschrijfformulier voor een inwonerspas in bij de kassa van het zwembad. Het inschrijfformulier is uitsluitend te krijgen bij de kassa van het zwembad.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Gulpen-Wittem

T043



gulpen-wittem.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van: Frans Derksen (Wethouder) @gulpen-wittern.nl>

Verzonden: woensdag 8 november 2023 09:57

Aan: Gulpen-Wittern.nl>

Onderwerp: Mosaqua

Hallo

Misschien kan jij onderstaande vraag beantwoorden:

Krijgen de inwoners van Vaals korting op de entreprijs van Mosaqua en betaald de gemeente hiervoor een vergoeding naar ons of Mosaqua?

Met vriendelijke groet,

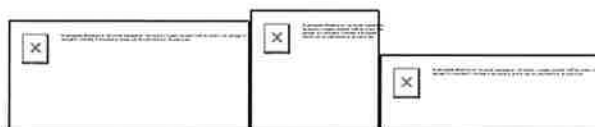
Frans Derksen | Wethouder Sociaal Domein en Duurzaamheid

Gemeente Gulpen-Wittern

043 @gulpen-wittern.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittern.nl

Mijn werkdagen zijn maandag, woensdag, donderdag v.m. en vrijdag v.m.



Van:

Verzonden:

maandag 19 februari 2024 08:45

Aan:

Onderwerp:

FW: 'Laten we nu samen de trend doorbreken' - ZwembadBranche

Beste

Jos Last nu verantwoordelijk?!

Namens stuur ik je onderstaand artikel door.

<https://www.zwembadbranche.nl/laten-we-nu-samen-de-trend-doorbreken/>

'Laten we nu samen de trend doorbreken'

GEPLAATST OP 16/02/2024 DOOR LMCG

Begin februari behaalde GroenLinks-PvdA Tweede Kamerlid Mohammed Mohandis zijn zwemdiploma. Als kind heeft hij nooit leren zwemmen, wat hem eigenlijk altijd heeft belemmerd. Nadat zijn kinderen op zwemles zaten en zich afvroegen waarom hun vader geen diploma had, besloot hij alsnog te leren zwemmen. Een jaar later kreeg hij dan eindelijk dat felbegeerde, welverdiende bewijs van zwemvaardigheid. Het was voor hem een mijlpaal, net als het aannemen van zijn motie die hij samen met SP-Kamerlid Van Nispen had ingediend. "Het is voor mij fundamenteel dat een meerderheid van de Tweede Kamer gisteren heeft ingestemd met het herinvoeren van schoolzwemmen en het benoemen van een overheidstaak om openbare zwembaden open te houden."

Afname zwemdiploma's

Al geruime tijd zet Mohammed zich in voor de zwemveiligheid van kinderen. Als geen ander weet hij dat leren zwemmen niet vanzelfsprekend is en hoe belangrijk het is dat dit wordt geborgd. Wat betekent dat zwemlessen betaalbaar en toegankelijk moeten zijn voor iedereen. Mohammed vond het dan ook zorgelijk dat onderzoek aantoonde dat het aantal kinderen zonder diploma is gestegen, vooral bij kinderen uit gezinnen met een laag inkomen en met een migratieachtergrond of ouders met een migratieachtergrond. Dit kan de politiek niet laten gebeuren, vindt Mohammed. Daarom diende hij samen met Michiel van Nispen een motie in. Gisteren was de stemming en bleek dat een meerderheid achter hun oproep staat. "Het feit dat minder kinderen een zwemdiploma halen, heeft gevolgen voor een hele generatie. Er zullen straks meer tieners en pubers zijn die niet zwemvaardig zijn en ik weet uit eigen ervaring wat dat betekent. Dat mogen wij als overheid niet laten gebeuren. Ik ben dan ook enorm verheugd dat de motie is aangenomen en dat de zo wordt erkend dat inkomen een rol speelt, waardoor er minder kinderen zijn met een diploma."

Essentiële nutsvoorziening

Tevens is Mohammed opgetogen dat nu is vastgesteld dat er een tekort aan zwemwater is. “De bevolking zal de komende tijd alleen maar toenemen, maar het aantal zwembaden daalt. Je kunt op je vingers natellen dat dit problemen gaat opleveren. Het is dan ook een goede ontwikkeling dat door het aannemen van deze motie de politiek nu actie moet ondernemen om ervoor te zorgen dat er voldoende zwemwater is om te leren zwemmen. We zien nu dat het niet gelijk oploopt, het weglekken van zwemwater dat we zo hard nodig hebben, moeten we stoppen. De gemeente moet het zwembad dus zien als een essentiële nutsvoorziening in het belang van onze veiligheid. Dit betekent ook dat gemeenten zwembaden niet meer mogen sluiten om de begroting sluitend te maken.” Hiermee bedoelt Mohammed niet dat hij wil dat alle zwembaden gemeentelijk eigendom worden. “Het gaat erom dat de gemeente ervoor zorgt dat de afstand tot een zwembad niet te groot wordt en dat het betaalbaar blijft. Hiervoor hoeft het bad niet van de gemeente te zijn, wel moet er inspraak zijn om de toegankelijkheid letterlijk en figuurlijk te kunnen waarborgen, zoals afspraken over tarieven en het behoud van zwembaden.”

Lees ook: Herinvoeren schoolzwemmen kost 212 miljoen: doen?

Vrees zwemscholen

Het herinvoeren van schoolzwemmen ziet Mohammed ook als een belangrijke stap. “Uiteraard moeten hierover goede afspraken worden gemaakt met het onderwijs, maar het belangrijkste is dat alle kinderen de kans krijgen om te leren zwemmen.” In de branche zijn veel particuliere zwemlesaanbieders bang dat zij hierin niet worden betrokken en men vreest dat zwemscholen zullen omvallen. Waardoor er vervolgens nog minder zwemlesaanbieders overblijven voor al die kinderen die moeten leren zwemmen. Wat volgens Mohammed ook exact de reden is waarom dit niet zal gebeuren. “Ik begrijp de zorgen van ondernemers, maar naar mijn mening zijn ze ongegrond. Alle zwemlesaanbieders zijn juist heel hard nodig, er is nu al een tekort aan lesgevers. Ik kan me voorstellen dat zwemlessen niet altijd tijdens schooluren zullen plaatsvinden, ze kunnen ook na schooltijd worden georganiseerd in het kader van de Rijke Schooldag. Hoe dan ook, zwemscholen kunnen hierbij ook van grote waarde zijn.” Waarbij Mohammed nadrukkelijk aangeeft dat het niet de verantwoordelijkheid voor scholen is. “Het is zeker niet de bedoeling om dit op het bordje van de scholen te leggen, leraren zijn hiervoor niet verantwoordelijk. Wij zien het als een gezamenlijke inspanning.”

Keurmerk diploma

Daarnaast zou Mohammed ook graag zien dat er een nationaal zwemdiploma komt, maar volgens hem is het nu aan de branche om hier actie te ondernemen. “Vanuit de politiek willen we graag dat ouders weten dat het zwemdiploma goed is wanneer hun kinderen deze krijgen. De overheid kan hiervoor een keurmerk verstrekken, maar het is aan de branche om tot een consensus te komen over de diplomalijs. Dit kunnen er ook verschillende zijn, maar het is niet aan ons om die discussie te voeren. Onze taak is ervoor te zorgen dat zwemmen toegankelijk is voor iedereen, zodat iedereen veilig is in en om het water. Leren zwemmen is essentieel voor de veiligheid van iedereen. Met het aannemen van de motie heeft de Tweede Kamer dit gelukkig ook eindelijk erkend. Ik ben blij dat ik nu mijn zwemdiploma heb, maar het was duidelijk beter geweest als dit was gewaarborgd vanuit de overheid. Gedane zaken nemen geen keer, maar laten we nu samen de trend doorbreken.”

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, do, vr

www.mosaqua.nl



Disclaimer: De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. NV Vrijtijdscentrum Gulpen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van:

Verzonden: maandag 19 februari 2024 08:39

Aan:

Onderwerp: 'Laten we nu samen de trend doorbreken' - ZwembadBranche

s

<https://www.zwembadbranche.nl/laten-we-nu-samen-de-trend-doorbreken/>

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Van:
Verzonden: dinsdag 20 februari 2024 12:45
Aan:
Onderwerp: Tevredenheidsonderzoek zwemonderwijs

[https://www.linkedin.com/posts/mosaqua-subtropisch-zwemparadijs_%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F-%3F%3F%3F%3F%3F%3F-activity-7165662999003791360-9 Pm?utm_source=share&utm_medium=member android](https://www.linkedin.com/posts/mosaqua-subtropisch-zwemparadijs_%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F%3F-%3F%3F%3F%3F%3F%3F-activity-7165662999003791360-9?utm_source=share&utm_medium=member_android)

Bijdrage van Mosaqua subtropisch Zwemparadijs



Mosaqua subtropisch Zwemparadijs

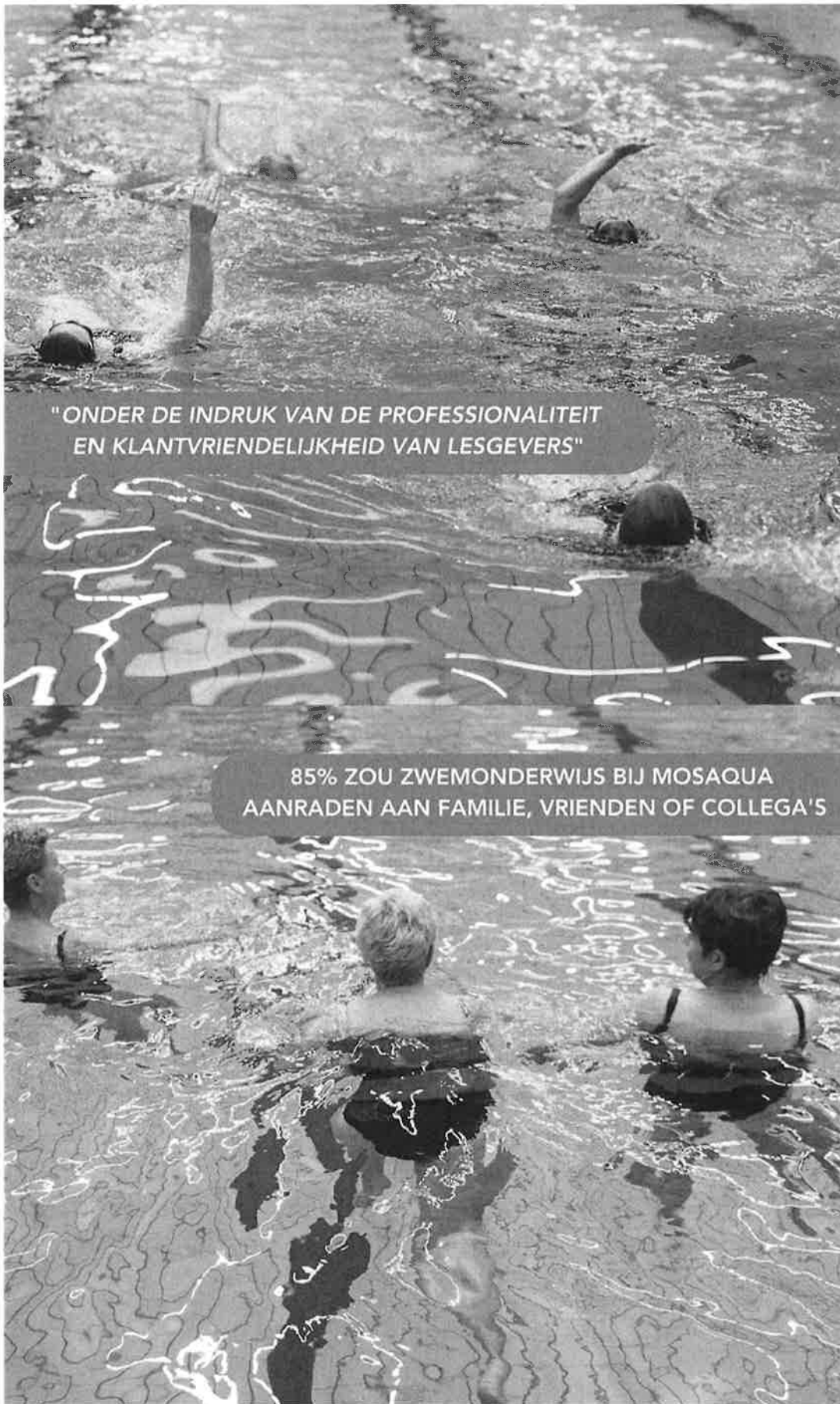
139 volgers
33 m Bewerkt

ZWEMONDERWIJS MOSAQUA SCOORT EEN 8,5 Het nieuwe jaar is begonnen met een tevredenheidsonderzoek naar de doelgroepen en zwemlessen bij Mosaqua. Mosaqua scoort een 'zeer goed'. Meer dan 200 respondenten hebben de vragenlijst ingevuld. Jaarlijks heeft Mosaqua gemiddeld ruim 20.000 lesbezoekers (2023). Het merendeel van de personen die lessen volgt bij Mosaqua is inwoner van Gemeente Gulpen-Wittern. Het zwembad is belangrijk voor inwoners van de gemeente. 95 procent van de respondenten geeft aan het belangrijk te vinden dat het zwembad in de toekomst blijft bestaan. De zwemonderwijzers bij Mosaqua worden gemiddeld beoordeeld met een 8,8. Respondenten zijn onder de indruk van de professionaliteit en klantvriendelijkheid van de lesgevers. 85 procent zou zwemonderwijs bij Mosaqua aanraden aan familie, vrienden of collega's, wat duidt op een mooie NPS-score. Er zijn ook enkele algemene verbeterpunten naar voren gekomen, zoals het onderhoud van lockers en omkleedcabines, deze zaken worden meegenomen. Lees het volledige bericht via onze website: <https://lnkd.in/eU7TvTxA>



ZWEMONDERWIJS MOSAQUA BEOORDEELD MET EEN 8,5

95% GEEFT AAN HET BELANGRIJK TE VINDEN DAT
MOSAQUA IN DE TOEKOMST BLIJFT BESTAAN



[31 commentaar](#)

InteressantCommentaar

Delen

Algemeen directeur bij Mosaqua subtropisch Zwemparadijs
8 m

Heel heel veel complimenten aan alle medewerkers van Mosaqua 👍 we zijn superblij met deze score en het gegeven van onze gasten aangaande het belang van mosaqua voor Gulpen-witten en de regio. We zijn trots op deze resultaten

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, do, vr

www.mosaqua.nl



Disclaimer: De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. NV Vrijtijdscentrum Gulpen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van:

Verzonden: dinsdag 20 februari 2024 12:39

Aan:

Onderwerp:

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Van:
Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 17:55
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Collegeadvies en raadsvoorstel

Hoi

Op voorblad raadsvoorstel staat: Behandeling college: 5 maart 2024

Is het niet bedoeling: Behandeling college: 12 maart 2024 ??

Dus na besloten raadsconferentie, of moet het misschien qua termijnplanning toch al op 5 maart in college ??

Met vriendelijke groet,

   | Gemeente Gulpen-Wittem
@gulpen-wittem.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van:
Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 08:35
Aan:
Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: ·
Telefoon: · -mail: @gulpen-wittem.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-wittem.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagmorgen

De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittem sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van:

Verzonden: maandag 26 februari 2024 22:32

Aan:

CC:

Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel

Hoi

kreeg jouw mail terug als onbestelbaar. Vandaar een nieuwe poging vanuit mijn account.

Hartelijke groet,

Van:

Verzonden: maandag 26 februari 2024 21:37

Aan:

CC: Rob Sluijsmans <Rob.Sluijsmans@Gulpen-Wittem.nl>

Onderwerp: Collegeadvies en raadsvoorstel

Hallo

Zoals afgesproken ontvang je van ons de twee gevraagde stukken. In concept tref je deze aan in de bijlage. We hebben daarbij paar opmerkingen / vragen:

- Moeten we nog opnemen dat er financiële middelen voor fase II moeten worden opgenomen om eerste fase voorbereidingskosten, sloop etc. af te dekken? Anders moet je straks terug naar de raad voordat je kunt doorpakken na besluit. Lijkt ons een bestuurlijke keuze, die wij onvoldoende kunnen inschatten.
- Informeren NV VTC: dat kan ingepland worden op 8 maart in de ochtend. Ons voorstel is om door de wethouder, ondersteund door en ik, een toelichting te laten geven aan de directeur en voorzitter RvC. Het is daarna aan om zijn personeel te informeren. Gemeente kan indien gewenst wel uitleg geven aan personeel (reactief, op verzoek directie Mosaqua).
- Persgesprek (toelichting op raadsnota) kan ingepland worden op 8 maart aansluitend aan gesprek met NV VTC.
- De afdeling communicatie moet inhoudelijk aangehaakt worden zodat ze eea kunnen voorbereiden zoals beschreven in het raadsvoorstel. Daartoe zouden ze het voorstel onder embargo (vertrouwelijkheid) moeten ontvangen.

Graag reactie op collegeadvies en raadsvoorstel en de 3 bullets hierboven. Jullie kunnen zelf best inschatten of je relevante opmerkingen in bullets morgen nog even in college aankaart.

Met vriendelijke groet, mede namens



adviesmarketingcommunicatie

Kerkstraat 10
6301BX Venkenburg aan de Geul
M +31
E J
KvK-nr.
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015

Van: i @mosaqua.nl>
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 06:13
Aan:
Onderwerp: FW: Art. 32 vraag regionaal zwembad VSP AB VVD_ (003).doc
Bijlagen: Art. 32 vraag regionaal zwembad VSP AB VVD_ (003).doc

Mooie ontwikkeling. Dit is de coalitie in Valkenburg

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, wo, do

mosaqua.nl

043-

www.mosaqua.nl



Disclaimer: De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vernieuwsgeldigen. Als u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. NV Vrijtijdscentrum Gulpen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van: i @home.nl>
Verzonden: maandag 11 maart 2024 17:05
Aan: i @mosaqua.nl>
Onderwerp: Art. 32 vraag regionaal zwembad VSP AB VVD_ (003).doc

Verstuurd vanaf mijn iPhone



VSP
Valkenburgse Senioren Partij



Valkenburg a/d Geul, 11 maart 2024..

Aan: het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenburg a/d Geul.

Betreft: schriftelijke vragen ex. art. 32 RvO van de gemeente Valkenburg a/d Geul.

Geacht college,

Afgelopen vrijdag 8 maart zagen wij het bericht van de gemeente Gulpen-Wittem waarin werd aangekondigd dat het College van Gulpen-Wittem bij de raad wil voor leggen om over te gaan tot slopen van zwembad Mosaqua in Gulpen.

N.a.v. het bovenstaande willen wij de volgende vragen ex. art. 32 RvO aan u stellen die wij graag schriftelijk beantwoord willen zien.

Na het sluiten van het zwembad in de Polfermolen is dit wederom een aderlating voor de bewoners van het Heuvelland.

We hebben tegenwoordig onze mond vol om te strijden tegen eenzaamheid en dat iedereen meer moet bewegen. Ook moeten wij constateren dat in toeristisch Valkenburg lees ook Heuvelland een overdekt of openluchtzwembad niet kan ontbreken.

De coalitiepartijen in Valkenburg a/d Geul zijn van mening dat ook het schoolzwemmen weer heringevoerd dient te worden.

Ook in de Tweede Kamer horen we deze roep ook gelukkig vaker. Valkenburg kende tot voor enkele jaren een zwemclub welke een regionale functie vervulde. Deze is helaas komen te vervallen bij het sluiten van de Polfermolen.

1. Zijn er cijfers beschikbaar van het aantal zwemmers uit Valkenburg a/d Geul in het zwembad in Gulpen?
2. Is het College met ons van mening dat een (overdekt) zwembad in een regio als het heuvelland noodzakelijk is?
3. Is het College met ons eens dat nu blijkt dat een kleine gemeente niet in staat blijkt om zelf een zwembad in stand te houden er gekeken moet gaan worden naar regionale samenwerking? Dit in samenspraak en mogelijke regie vanuit de Provincie.
4. Is het College bereid om in overleg te treden met provincie en de aanliggende Heuvelland gemeenten om te onderzoeken om te komen tot een regionaal zwembad beleid?

Namens de raadsfracties van VSP, AB & VVD.

Onderwerp: Presentatie onderzoeksresultaten gebiedsvisie i.a.v. NV VTC
Locatie: Raadzaal gemeentehuis

Begin: vr 8-3-2024 09:15
Einde: vr 8-3-2024 10:45
Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator:
Verplichte deelnemers: Jos Last;

9/10 personen
Koffie/thee

Beste

Het tijdstip voor de presentatie kan op 9.15 uur gezet worden. We zullen in ieder geval met 4 personen aanwezig zijn, de heer waarschijnlijk niet.

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, do, vr

info@mosaqua.nl

043

www.mosaqua.nl



Van:
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 07:11
Aan: @mosaqua.nl;
CC:
Onderwerp: De stukken voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024
Bijlagen: D 012 - Raadsvoorstel toekomst zwemwater Gulpen-Wittern (G.24.02154).pdf; D 012 - (concept) Raadsbesluit Toekomst zwemwater Gulpen-Wittern (G.24.02240).pdf; D 012 - Bijlage presentatie raad 7 maart 2023 Landsraderweg fase 1 (B.24..pdf; D 012 - Bijlage Budgetraming nieuwbouw zwembad Gulpen-Wittern (B.23.05081).pdf; D 012 - Bijlage Energiekosten Gulpen-Wittern (B.23.05082).pdf; D 012 - Bijlage Rapportage Landsraderweg Mosaqua (B.23.05086).pdf; D 012 - Bijlage Ruimtestaat Gulpen-Wittern (B.23.05083).pdf; D 012 - Bijlage zwemmen in Gulpen eindrapport (B.23.05080).pdf

Beste NV VTC-ers,

En de trein dendert voort. De machinist en zijn bemanning kijken niet links en niet rechts. Enkel eindbestemming "Slopen en sluiten" staat op de trajectkaart.

Conform toezegging van wethouder Last d.d. vrijdag 8 maart jongstleden doe ik jullie bij deze de stukken voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024 tijdig toekomen.

Terwijl de (bijgevoegde) stukken gisteren in de namiddag op de gemeentelijke website geplaatst zijn, verwijs ik hierbij naar <https://gulpenwittern.bestuurlijkeinformatie.nl/> en <https://gulpenwittern.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/0b54fbed-a65e-46c5-b35e-599629884f75> waar tevens de overige agendapunten vermeld staan.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

T043 I M @gulpen-wittern.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I www.gulpen-wittern.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.





G.24.02154 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: D/012

Steller: J. Bauer/A. van de Pol

Portefeuillehouder: Wethouder Last

Behandeling college: 5 maart 2024

Behandeling commissie: 10 april 2024

Behandeling gemeenteraad: 25 april 2024

Onderwerp

Toekomst zwemwater in Gulpen-Wittem

Samenvatting

Zouden dus ingehuurd
zijn via Maandag
Managed Services

Lijkt heel onwaarschijnlijk.
Of is het een bewuste constructie om
aanbesteding te voorkomen.
Gemeente schijnt contract met MMS te
hebben. Opvragen!!!

Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 30 september 2021 inzake ontwikkelen gebiedsvisie Landsraderweg is als eerste fase een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van Mosaqua, dat per 1-7-2025 weer in volledig eigendom van de gemeente valt. Door de bureaus ANDO. en Bauer Advies is een aantal scenario's onderzocht. De scenariostudie leidt tot de conclusie dat het financieel niet meer te verantwoorden is om zwemwater in Gulpen-Wittem te handhaven. Het college stelt de raad voor te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft. Dit besluit is tevens het startpunt voor fase 2 van de integrale gebiedsvisie Landsraderweg.

Beslispunt(en)

1. Te kiezen voor scenario "sluiten, slopen en herontwikkelen" waarbij de sporthal gehandhaafd blijft
2. Fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg te starten

Inleiding

Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek 'A_20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf' en bijbehorende bijlagen. Het raadsbesluit luidde:

"Voor de lange termijn met ingang van 2022 een gebiedsvisietraject op te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsontwikkeling te onderzoeken".

De positie van Mosaqua binnen het gebied Landsraderweg en het terugvallen van het eigendom naar de gemeente per 1 juli 2025, leidt ertoe dat Mosaqua de sleutelpositie inneemt binnen het gebiedsvisietraject Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.

Niet waar. Het enige
scenario dat uitgewerkt is
betreft "Slopen en sluiten".

Voor Mosaqua zijn diverse toekomstscenario's inhoudelijk en financieel onderzocht zodat college en raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.

Beoogd effect

De reguliere exploitatiebijdragen aan Mosaqua, de extra bijdragen om de exploitatie overeind te houden en de noodzakelijke (verplichte) investeringen op korte en langere termijn leiden tot een voor de gemeentebegroting onverantwoorde financiële situatie. Door te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' wordt het financiële risico voor de gemeente beheersbaar en kan de financiële druk op de begroting worden afgebouwd. Bovendien betekent deze keuze een grote kans voor fase 2, de integrale gebiedsontwikkeling Landsraderweg, waarbij een groot gebied, op een bijzondere en strategische plek binnen de gemeente, nieuw ingevuld kan worden.

Argumenten

De keuze voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' wordt door het college gemaakt op basis van:

- Toeristische ontwikkeling Heuvelland en omliggende regio: in 1979 en nog lang daarna was Mosaqua een van de dagattracties. Inmiddels, zo blijkt uit het onderzoek, is het consumentengedrag fundamenteel veranderd en het toeristisch aanbod en dus de concurrentie gigantisch gegroeid.
- Het handhaven van het zwembad in huidige (of afgeslankte) vorm is financieel niet haalbaar voor gemeente. Noodzakelijke exploitatiebijdragen en investeringen (gedateerde opstal en wettelijke eisen) zijn buitenproportioneel groot voor een gemeente met het inwonersaantal van Gulpen-Witterm. Daarbij is van belang te concluderen dat een groot deel van de bezoekers afkomstig is uit België en Duitsland. De eigen inwoners dragen via de gemeente fors bij, maar profiteren zeer beperkt van de voorziening.
- In 'de markt' bestaat geen interesse om de exploitatie van het zwembad over te nemen, onder voorwaarden die voor de gemeente acceptabel zijn. Marktpartijen leggen alle risico's (energie en investeringen) bij gemeente.
- Door het Mosaquaterrein vrij te spelen voor de bredere gebiedsontwikkeling ontstaan mogelijkheden om een voor de gemeente strategisch gelegen locatie kwalitatief hoogwaardig nieuw in te vullen.

Verdere onderbouwing wordt u verwezen naar de bijlage Rapportage Mosaqua Landsraderweg AvdP_JB en de bijlage Eindrapport zwemmen in Gulpen

Kantttekeningen

Belangrijke kantttekeningen bij de keuze voor het scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' en opstart fase 2 gebiedsvisietraject Landsraderweg zijn:

- Het huidige personeel van Mosaqua is een belangrijk aandachtspunt. De NV VTC wijst daar ook steeds op. In een marktverkenning is gebleken dat de exploitanten van zwem- en sportcomplexen in de regio kampen met personeelsgebrek. De verwachting is dat het vaste personeel voldoende opties heeft om elders gelijkwaardig werk te vinden.
- Helling Gulperberg is en blijft niet beschikbaar voor herontwikkeling.
- Sporthal blijft gehandhaafd, noodzakelijke investeringen om 10 jaar verantwoord te exploiteren zijn in kaart gebracht.
- Sophianumlocatie blijft gehandhaafd en wordt ingepast in gebiedsontwikkeling.

Kosten en dekking

De diverse toekomstscenario's zijn in de rapportage en bijlagen inhoudelijk beschreven en doorgerekend. De samenvatting van kosten en opbrengsten treft u aan in onderstaande matrix (uit: pag. 8 rapportage, bijlage A):

Samenvatting	Scenarios				
	Ongewijzigd doorexploiteren	Grootschalige renovatie	Nieuw zwembad	Geen zwemwater meer, herontwikkelen	Nieuw zwembad, versneld afboeken
Kosten					
Kapitaallasten € 3,2 miljoen	-250.000	-250.000	-250.000		
Kapitaallasten € 6,6 miljoen			-240.000		-240.000
Initiële investering € 5,0 miljoen		-350.000			
Omgevingswet	-78.000				
Onderhoud (MOOP)	-340.000	-150.000	-108.000		-108.000
Verduurzaming	-46.000				
Exploitatiebijdrage	-250.000	-200.000	-50.000		-50.000
Sloop bestaand			-27.500		-27.500
Huurinkomsten	100.000	100.000			
Totaal	-864.000	-890.000	-675.500	1.250.000	-425.500
Alle bedragen in € prijspeil oktober 2023					

Uit dit overzicht en de inhoudelijke toelichting in de rapportage blijkt dat handhaving van zwemwater in de gemeente leidt tot aanzienlijke

	langjarige exploitatiebijdragen en investeringskosten, die in de huidige begroting niet gedekt zijn c.q. niet gedekt kunnen worden. Voor het door ontwikkelen van fase 2 is bij de slotwijziging 2023 een bedrag van € 50.000 overgeheveld van 2023 naar 2024.				
Uitvoering en communicatie	Fase 1 van het gebiedsvisietraject Landsraderweg, het Mosaquadossier is een sensitief dossier. Zowel maatschappelijk als politiek. Een afgestemd communicatieproces is derhalve van belang, met inachtneming van de posities van de diverse stakeholders. Uitgangspunten bij communicatie zijn: transparantie, zorgvuldigheid en pro-activiteit. De aan uw raad voorgelegde keuze van het college, zoals vervat in het raadsvoorstel "Toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg", voor het scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', is 8 maart gecommuniceerd richting de belangrijkste stakeholder, de NV VTC: directie en de RvC. Het personeel kan vervolgens door de directie van Mosaqua worden geïnformeerd. Overige stakeholders worden via de reguliere communicatiekanalen van gemeente Gulpen-Witterm geïnformeerd: - Nieuwsbrief / website / social kanalen, gemeente (na 8 maart): basisinformatie over raadsvoorstel publiceren. - Actief informeren omgeving (bijv. omwonenden, ondernemers centrum). - Actief informeren stakeholders (bijv. school, klimhal, brandweer, intern personeel, gesprekspartners adviseurs etc.). Om de informatievoorziening te stroomlijnen zal "1 loket" gecreëerd worden waar vragen inzake raadsvoorstel "Toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg" binnenkomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregistreerd.				
Bijlage(n)	<table> <tr> <th>Onderwerp</th><th>Poststuknummer en zaakdossier</th></tr> <tr> <td>Rapportage Landsraderweg_Mosaqua AvdP_JB</td><td>B.23.05086</td></tr> </table>	Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier	Rapportage Landsraderweg_Mosaqua AvdP_JB	B.23.05086
Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier				
Rapportage Landsraderweg_Mosaqua AvdP_JB	B.23.05086				

Bijlage Eindrapport zwemmen in Gulpen	B.23.05080
---------------------------------------	------------

Bijlage Budgetraming nieuwbouw zwembad	B.23.05081
--	------------

Bijlage Energiekosten Gulpen-Witterm	B.23.05082
--------------------------------------	------------

Bijlage Ruimtestaat Gulpen-Witterm	B.23.05083
------------------------------------	------------

Presentatie 7 maart 2024	B.24.00903
--------------------------	------------

Raadsbesluit Toekomst zwemwater Gulpen	G.24.02240
--	------------



G.24.02240 **Raadsbesluit**

Raadsnummer: D/012

Datum: 25 april 2024

Onderwerp

Toekomst zwemwater in Gulpen-Witterm

Overwegingen

Gezien de rapportage Landsraderweg Mosaqua (inclusief bijlagen) en de presentatie van 7 maart 2024 Landsraderweg fase 1;

Besluit

Onbestaanbaar voorstel

1. Instemmen met scenario "sluiten, slopen en herontwikkelen waarbij de sporthal gehandhaafd blijft.
2. Fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg te starten

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 april 2024.

de raadsgriffier,

de voorzitter.

mr. R. Reichrath

ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Ando van de Pol
Jos Bauer
Maart 2024

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992



Sporthal: 1979



Context in 1980 - 1990



Hoe vierden
we **vroeger**
vakantie?

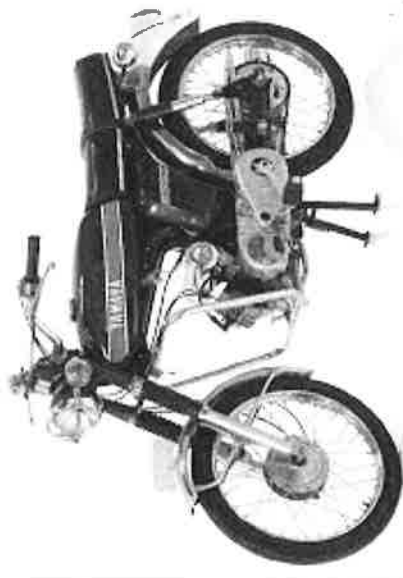
Vanaf vandaag is het nieuwste en mooiste activiteitscentrum van Limburg open. In Gulpen. U weet niet wat u ziet!

PRIMOSA

MOSAQUA

PRIMOSA MOSAQUA

Een dagje Gulpen daar raak je niet over uitgepraat!



- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod

Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

Zuid Limburg lonkt...



☞ Visit Zuid-Limburg

- Ruimere mobiliteit
- Ruimere financiën
- Ruimer aanbod
- Behoeft aan kwaliteit en beleving

Context anno nu

Must see's in het Heuvelland

1 Het Drielandenpunt
Bij de top van de vuurbekers ligt het Drielandenpunt, waar Nederland, België en Duitsland elkaar ontmoeten. Het is een unieke plek om de grenzen te zien en te voelen.

2 ZLSW Wijkvervallei
De Wijkvervallei is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

3 Kloosterbenedictijnen
Het Kloosterbenedictijnen is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

4 Biedouwerveld in het Heuvelland
De gemeente Gulpen-Wittem heeft een prachtig landschap met veel natuur en cultuur. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

5 Outdoor Katholieke
De Outdoor Katholieke is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

6 Dommel bij Meulhuysen
Het Dommel bij Meulhuysen is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

7 Schapevelden Zorghelend
Het Schapevelden Zorghelend is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

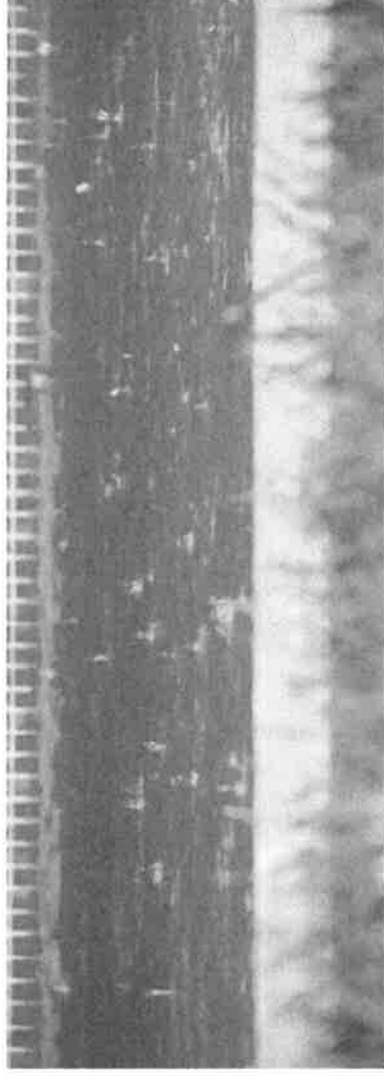
8 Dommel bij Meulhuysen
Het Dommel bij Meulhuysen is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

9 City Tour
De City Tour is een van de mooiste plekken in het Heuvelland. Het is een unieke plek om de natuur te zien en te voelen.

Mosaqua geen trekker meer, een van de vele uitjes in het heuvelland!

Context anno nu

- Gast heeft sterk gewijzigde behoefte.
- Er is een sterk gewijzigd toeristisch aanbod dat daarop inspeelt.
- Omliggende gemeentes geven aan geen belang te zien bij behoud Mosaqua.
- Zwemwater hoort niet bij top-30 triggers om Heuvelland te bezoeken (Visit Zuid-Limburg, 2023).
- Er is concurrerend (buiten) zwemwater in de omliggende EU-regio.



Zomer 2023



Augustus 2023

→ Risico: exploitatie Mosaqua is zeer seizoens- en vakantiegevoelig

Jaarlijkse kosten Mosaqua 2022 – 2025

• Exploitatie	2022	2023	2024	2025
• Afschrijving	189.572	189.572	189.572	189.572
• Rente	40.284	37.914	35.545	33.175
• Onvoorzien	0	22.514	24.883	27.253
• Storting voorziening groot onderhoud	0	100.000	100.000	100.000
• Groot onderhoud t.l.v. exploitatie	106.807	0	0	0
• Erfpacht (verschuldigd door NV VTC aan gemeente)	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
• Totaalkosten gemeente Gulpen-Wittem (per jaar)	236.663	250.000	250.000	250.000

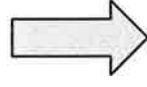
→ Kosten overeenkomstig raadsbesluit van 30 september 2021 (max.) € 250.000,-.

Onderzoek toekomst zwemwater - Mosaqua

- Gemiddeld 220.000+ bezoekers per jaar.
- Aandeel lokale bezoekers / inwoners Gulpen-Witterm gering.
- Mosaqua speelt geen rol meer m.b.t. het verblijfstoerisme in regio.
- Private partijen (parken, zwembadexploitanten) zijn niet geïnteresseerd.
- Scheve verhouding kosten – baten exploitatie en noodzakelijke investeringen in opstallen.

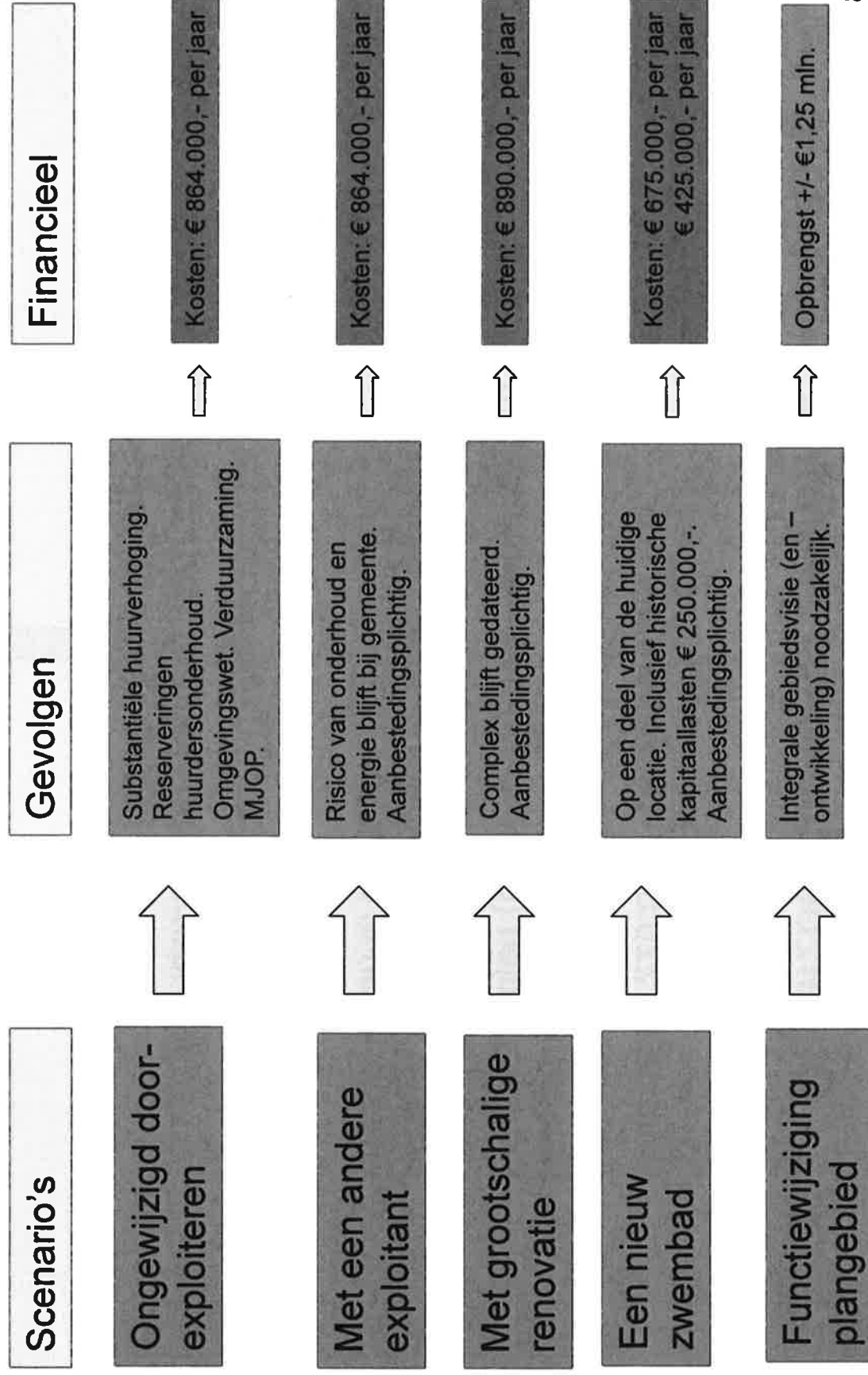
Maar.....

*Het hebben, en houden van, zwemwater is uiteindelijk
een maatschappelijke keuze*



Scenariostudie

Onderzochte scenario's vanaf 1 juli 2025



Raadsvoorstel: besluit nemen toekomst Mosaqua



Onderzochte scenario's: sporthal

- Einde theoretische levensduur.
- Is makkelijk los te koppelen van complex Mosaqua.
- Met geringe investering nog 10 tot 15 jaar door exploiteren (kosten: € 123.000 per jaar). Exclusief inrichting.
- Nieuwe sporthal (€ 165.500 per jaar, 40 jaar). Exclusief inrichting.



Toekomst Mosaqua: sleutel gebiedsvisie

“Het hebben, en houden van, zwemwater is uiteindelijk een maatschappelijke keuze”

- Gemeente neemt verantwoordelijkheid voor harde keuzes.
- Belangrijke voorwaarde voor aanhaken provincie.



Planning en communicatie

- Fase 1: besluitvorming zwemwater door de Raad.
- Fase 2: opstart gebiedsvisie Landsraderweg.
- Bij besluit geen zwemwater:
 - Informeren personeel.
 - ZORG voor het personeel.
 - Inrichten communicatieproces in- en extern.



Vervolgproces: marsroute raad & NV VTC

Zorgvuldigheid staat voorop in aanloop naar besluitvorming op 25 april:

- Informeren gemeenteraad op 7 maart tijdens de besloten bijeenkomst zodat de Raad is geïnformeerd voordat de stukken via IBABS worden gepubliceerd en in de openbaarheid komen.
- Informeren NV VTC & personeel: 8 maart.
 - ZORG voor personeel is hierbij cruciaal.

Doorkijk na raadsbesluit april 2024

Op basis van door raad gekozen scenario vervolgstappen zetten.

- Bij keuze scenario beëindigen zwemwater:
 - Start fase 2 onderzoek integrale gebiedsvisie en –ontwikkeling.
(stap 1 exitscenario Mosaqua: personeel, gebouw)
- Bij keuze scenario behoud zwemwater:
 - Start fase 2 onderzoek gedeeltelijke gebiedsvisie en –ontwikkeling.



BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

Minimale 10%

OVERZICHT INVESTERINGEN OP HOOFDDEELT

ZWEMBAD	SUMMITPROGRAMMA	AGBUTTG	MB&M
Weddinghall: 25x10 m	Entreezone	81	279
	Korrel	93	321
	Perimeterdrain (hangingsluitschoof)	308	1066
	Zwembaden	568	1580
	Randruiten en facade	207	714
	Totaal NO (nuttig vloeroppervl.)	1256	
	Totaal BVO in (nuttig vloeroppervl.)	1470	5881

OVERZICHT INVESTERINGEN KWALITEIT, TECHNIEK EN OUDERAMER

Bouwen en/of architectuur en bouwonder: gemiddeld tot hoog

EPC-0.8

All-electric/zero

Daarbovenop PVC/POE (verpakking warmteisol.)

Glas RC > 6.5

Dak RC > 8.0

Instalaties en L.B.V. volledig opgesteld

Gedetailleerd tekenen opstellen

Tabel 1: Invoer hoeveelheden

Tabel 2: Invoer werktijden

Tabel 3: Invoer specificaties



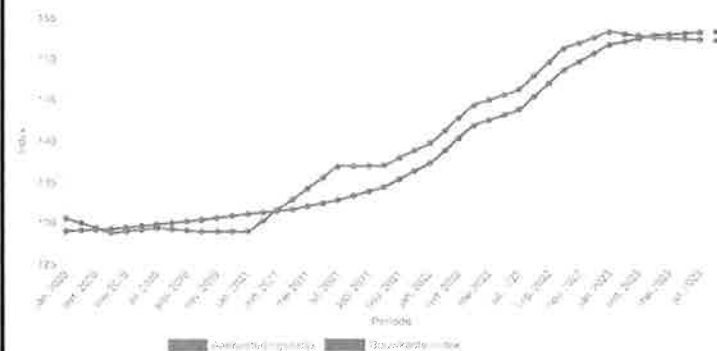
Onderdeel

Onderdeel	Investering	waarvan gemeente	waarvan DB&M aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten	€ 225.000	€ -	€ -
1 Inbreng grond (om niet)	€ 35.000	€ -	€ 35.000
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden	€ 90.000	€ 90.000	€ -
3 Parkeerplaatsen aanleggen	€ 60.000	€ -	€ 60.000
4 Terrein inrichting (gedeeltelijk) inclusief verlichting	€ 40.000	€ 40.000	€ -
5 Groenvoorzieningen aanpassen/uitbreiden	€ -	€ -	€ -
B. Bouwkosten	€ 5.379.960	€ -	€ -
1 Sloopkosten (n.v.t. zie bouwrijp maken)	€ 3.219.299	€ -	€ 3.219.299
2 Bouwkosten bouwkundig	€ 1.695.661	€ -	€ 1.695.661
3 Bouwkosten installaties W/E/WZ	€ 250.000	€ -	€ 250.000
4 Toeslag BENG-norm	€ 215.000	€ -	€ 215.000
5 Toeslag energieneutraal (EPC=0,0) All-Electric (bovenop toeslag BENG)	€ -	€ -	€ -
C. Legeskosten gemeente Gulpen-Wittem	€ 132.914	€ -	€ -
1 Omgevingsvergunning	€ 128.914	€ 128.914	€ -
2 Welstandstoets	€ 4.000	€ 4.000	€ -
D. Aansluitkosten nuts	€ 75.000	€ -	€ -
1 Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)	€ 40.000	€ -	€ 40.000
2 Riolering	€ 35.000	€ -	€ 35.000
E. Vaste en losse inrichting	€ 120.000	€ -	€ -
1 Vaste inrichting	€ 85.000	€ -	€ 85.000
2 Losse algemene inrichting	€ 35.000	€ -	€ 35.000
F. Bijkomende kosten	€ 422.952	€ -	€ -
1 Advies/begeleidingskosten gemeente incl. bouwbegeleiding t/m oplevering	€ 128.914	€ 128.914	€ -
2 Architect/adviseurs/engineering marktpartij DB&M	€ 269.038	€ -	€ 269.038
3 Interne kosten gemeente en onderzoeken (sondering etc.)	€ 15.000	€ 15.000	€ -
4 Fictie en pr-kosten	€ 10.000	€ 10.000	€ -
G. Onvoorzien	€ 317.791	€ 317.791	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil augustus 2023	€ 6.673.618	€ 794.619	€ 5.878.998

INVESTERING

GEMEENTE

AANNEMER



Toelichting op de marktsituatie

De bouwmarkt heeft een turbulente periode achter de rug met excessieve prijsstijgingen en grote leveringsproblemen. Inmiddels is dit achter de rug en laat de bouwmarktsituatie zoals hiernaast weergegeven (rode lijn) een lichte (normale) stijging zien, ongeveer gelijk aan de huidige inflatie. De aanbestedingsindex (blauwe lijn) laat echter een dalende lijn zien, hetgeen aangeeft dat er onder aannemers vrees is dat er minder opdrachten op de markt zullen komen. Opgelopen rentes, de stikstofproblematiek en een duidelijke terugval in de industrie (veelal een voorbode van een recessie) liggen daaraan ten grondslag. Op dit moment is hiervan echter nog geen effect te verwachten. In de gespecialiseerde nichemarkt van zwembaden is er nog sprake van meer dan voldoende werk, en zijn aannemers kritisch op de keuze van hun projecten waarop ze inschrijven.

10 augustus 2023

STRAMAN/CS/SO/9555-1V

EPC waarde		0,00	Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW		275	kW		
GPR		8,5+	Zwermwater multifunctioneel bad		250	m2		
Rc waarde gevels		6,50	Zwermwater doelgroepenbad		0	m2		
Rc waarde dak		8,00	Recreatiewater/overige		0	m2		
Qv:10 waarde in dm3/s per m2		0,25	Factor water		98,00			
Max.afmetingen totaal/max LxBxh in m		42x35x5,5	Vormfactor		75,00			
			gebruikelijk tarief voor grootverbruikers voor energiecrisis	huidig tariefaanbod (gemiddelde jan t/m juni 2022) bij dynamische contracten	huidig tariefaanbod vaste contracten voor grootverbruikers (aanbod loopt sterk uiteen, meerdere offertes aanvragen!)			
Tariefafname elektriciteit per kWh			€ 0,07	€ 0,07	€ 0,20	€ 0,30	€ 0,35	€ 0,50
Tarief teruglevering elektriciteit per kWh			€ 0,07	€ 0,02	€ 0,20	€ 0,30	€ 0,20	€ 0,25
ELEKTRICITEITSVERBRUIK ZWEMBAD CONFORM UITGANGSPUNTEN			174.250 kWh					
Uitgangspunten bassins en temperatuur conform PVE en UO			€ 12.198	€ 12.198	€ 34.850	€ 52.275	€ 60.988	€ 87.125
OPWEKKING ZONNEPANELEN (UITGANGSPUNT 80% EIGEN VERBRUIK, 20% TERUGLEVERING)			134.550 kWh					
PV-panelen 325 stuks 450 Wp rekenfactor 0,92			€ (9.419)	€ (8.073)	€ (26.910)	€ (40.365)	€ (43.056)	€ (60.548)
VASTRECHT ELEKTRA (160-630 kVA)			€ 13.900	€ 13.900	€ 13.900	€ 13.900	€ 13.900	€ 13.900
TOTAAL JAARLIJKSE ENERGIEKOSTEN ELEKTRICITEIT			€ 16.679	€ 18.025	€ 21.840	€ 25.810	€ 31.832	€ 40.478

RAPPORTAGE

Datum : 1 september 2023

Van : Ando van de Pol / Jos Bauer

Aan : (, R. Sluijsmans

Kopie :

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

Inleiding

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van Mosaqua (en sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittem. Op de weg daar naartoe worden diverse toekomstscenario's onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.

Context

Mosaqua is op 1 oktober 1979 feestelijk geopend. In die tijd was er in de regio behoefte aan een toeristische trekker. Binnen het Heuvelland was er weinig of beperkt zwemwater. Door de bundeling van krachten van de randgemeenten is destijds Mosaqua (financieel) mogelijk gemaakt. Mosaqua werd door de markt, de toeristen en inwoners, omarmd. Toch bleef, ook nu nog, de exploitatie sterk afhankelijk van het zomerseizoen. Een slechte zomer gaat direct ten koste van eventuele financiële buffers en kan daarnaast leiden tot een niet te dekken exploitatieresultaat.

Inmiddels is het speelveld van het toeristisch Heuvelland compleet veranderd. Er zijn legio alternatieven voor het dagje zwemmen. De focus van jeugd en gezinnen ligt bij bezoek aan de regio allang niet meer bij een dagje zwemmen. Bezoekers die zwemaanbod belangrijk vinden kiezen steeds vaker voor een korte vakantie bij een thematisch waterpark (bijvoorbeeld Landal, Lommerbergen), of voor dagrecreatie in de regio. Vanuit de thematisering 'waterbeleving' zijn er ook diverse ontwikkelingen binnen en buiten de regio zoals bijvoorbeeld rondom Schatberg Sevenum, waar een groot thematisch waterpark als dagattractie wordt gerealiseerd. Naar verwachting ontstaat ook op korte termijn in de regio een aantrekkelijke nieuwe buitenzwemlocatie: de zilversandgroeves in Heerlen.

Visit Zuid-Limburg merkt op dat ook de grote mobiliteit van de hedendaagse toerist maakt dat men 'op pad' gaat. Men dus zonder problemen zwemwater opzoekt als men daarvoor een stuk moet rijden.

Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittem. Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater / buitenbad) niet als belangrijk geclassificeerd. Er zijn of voldoende (maatschappelijke) alternatieven in de eigen gemeente of op korte afstand, ook in de grensregio's van België en Duitsland. Zwemwater komt ook niet voor in de economische of recreatieve visie van deze gemeenten.

Vanuit Vist Zuid-Limburg zijn diverse onderzoeken gedaan naar de aantrekkelijkheid van het Heuvelland en de beweegredenen van dag- en verblijfstoeristen om hier naartoe te komen. In geen enkel onderzoek komt het motief zwemmen of de aanwezigheid van (subtropisch) zwemwater tot uiting. Zwemwater staat niet in de lijst van de top 30 triggers om het Heuvelland te bezoeken.

Het beeld dat de directie van Mosaqua zelf schetst is volstrekt anders. Zij ervaren de eigen positie als cruciaal voor gemeente, omliggende ondernemers (spin-off financieel) en het Heuvelland als bestemming. Dat rechtvaardigt volgens de directie de investeringen die tot op heden door de gemeente gedaan zijn. Ze zien het ook als gemeentelijke verantwoordelijkheid om investeringen te blijven doen om Mosaqua voor gemeente en regio te behouden.

In de gevoerde gesprekken komt de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor leszwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol, maar vormt onvoldoende basis voor het handhaven van Mosaqua in de huidige vorm.

Voorlopige conclusie

Op basis van de gevoerde gesprekken en deskresearch is de conclusie dat Mosaqua weliswaar 220.000+ bezoekers jaarlijks trekt, echter geen significante rol speelt om verblijfstoerisme in Gulpen-Wittem en de regio aan te jagen. Tegen de achtergrond van de financiële implicaties ligt het doorzetten van Mosaqua in de huidige vorm niet voor de hand. Financiële implicaties zijn aan de hand van een scenariostudie in kaart gebracht, van doorgaan op de huidige weg tot sluiten en slopen. Ook de optie voor behoud van zwemwater als maatschappelijke functie is doorgerekend.

Op basis van bovenstaande analyse en de thematiseringsgolf rondom zwemwater die actueel is, is door ATM adviseurs aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de financiële levensvatbaarheid van een (maatschappelijke) zwembadfunctie in Gulpen-Wittem. De primaire onderzoeksvraag hierbij was:

“Welke configuratie voor een zwembad zou exploitabel kunnen zijn (op welke locatie) en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd. Voor zowel de exploitatiekosten als de kapitaalslasten”.

De resultaten van dit onderzoek treft u in de bijlage 1 aan.

De gedeelde opvatting bij diverse geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde exploitatie en bezit van een zwembad (als maatschappelijke functie) een gemeente circa 15.000 tot 20.000 inwoners zou moeten hebben. Weliswaar heeft Gulpen-Wittem een verzorgende functie, maar de lasten kunnen slechts over ca. 15.000 inwoners worden verdeeld. Dit aantal neemt volgens de ramingen de komende jaren af. Zie ook het rapport van ATM adviseurs.

Exploitatie

Vanuit de gevoerde gesprekken en de uitgevoerde onderzoeken lijken er geen redenen om te twifelen aan de huidige bedrijfsvoering en exploitatie van zwembad en sporthal (Orgfit). Het is en blijft echter een gegeven dat, met de kosten voor het huurdersonderhoud en energie, de jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente ad. € 250.000,-- onvoldoende blijkt bij een “slechte” zomer. Regelmatige cash-flow problemen zijn het gevolg. Het aantal in Nederland actieve exploitanten van zwembaden/sporthallen is beperkt. Een aantal mogelijk andere exploitanten is benaderd. Met hen is de ‘case Mosaqua’ besproken. O.a. Sportfondsen en Optisport geven aan onder voorwaarden geïnteresseerd te zijn in het overnemen van de exploitatie. Men geeft echter als hoofdvoorwaarde aan dat het financiële risico van onderhoud en energie bij de gemeente dient te liggen. Men wil en

kan dit niet meer voor eigen risico dragen. Indien deze risico's toch bij de marktpartij worden neergelegd, dan leidt dit automatisch tot een substantiële verhoging van de jaarlijkse exploitatiebijdrage vanuit de gemeente. Zonder deze voorwaarde is er geen interesse in de exploitatie van de huidige situatie.

Ontwikkelingen korte termijn: impact op financiën bij ongewijzigd door exploiteren

Mosaqua heeft haar deuren in 1979 geopend. Sinds de opening zijn er diverse renovaties en modernisering doorgevoerd. Energiebesparende verlichting, andere typen circulatiepompen, procesoptimalisering etc. De schil van het gebouw (dak, gevel, glas) is zo goed mogelijk aangepast. Richting de nabije toekomst is dat volstrekt onvoldoende. Er doen zich echter nu een drietal ingrijpende zaken voor:

1. Door de komst van de nieuwe omgevingswet zullen er vanuit de regelgeving waarschijnlijk aanpassingen nodig zijn aan de (ventilatie)installaties om aan de nieuwe eisen te voldoen. Er wordt rekening gehouden met een initiële investering van circa € 1 miljoen. De afschrijvingstermijn bedraagt 15 jaar.
2. De warmtevoorziening van het zwembad geschiedt door middel van 5 gasgestookte cv-ketels. Er zijn geen zonnepanelen aanwezig op of rondom het complex. Aan aanpassingen om aan nieuwe duurzaamheidseisen te kunnen voldoen is niet te ontkomen. Er wordt rekening gehouden met een initiële investering van circa € 0.75 miljoen. De afschrijvingstermijn bedraagt 20 jaar.
3. De implicaties van het door Bremen Bouwadviseurs geactualiseerde (okt. 2023) meer jaren onderhoudsplan (MJOP) voor de komende 10 jaar. De laatste grote renovatie heeft in 2013 plaatsgevonden. Voor de komende 10 jaar is een (geïndexeerde) totale kostenpost geraamd ad. € 3.4 miljoen. Gemiddeld over de komende 10 jaar € 340.000 per jaar.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de noodzakelijke investeringen in de sporthal hier nog bij 'opgeteld' moet worden. In voorliggende rapportage wordt dit ook inzichtelijk gemaakt.

Conclusie financieel bij ongewijzigd door exploiteren

Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (10 jaar).

1. Omgevingswet	€ 78.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
2. Verduurzaming	€ 46.000 (20 jaar, 2% annuïteit)
3. MJOP	€ 340.000
4. Kapitaallasten € 3.2 miljoen	€ 250.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
5. Exploitatiebijdrage	€ 250.000
Subtotaal	€ 964.000
Huurinkomsten -/-	€ 100.000
Totaal jaarlijkse kosten	€ 864.000

Kort door de bocht kan gesteld worden dat de gemiddelde minimaal jaarlijks benodigde gemeentelijke bijdrage uitkomt op circa € 864.000,- aan kosten (los van eventuele synergievoordelen door werkzaamheden te combineren). Indien deze kosten via de huurinkomsten gedekt moeten worden dan houdt dit een zeer substantiële huurverhoging in. Vanuit de inventarisatie door Bremen Bouwadviseurs is ook gekeken naar het onderhoud dat door de huurder verricht moet worden. Om dit de komende jaren op peil te houden is een jaarlijks bedrag benodigd van circa € 150.000 binnen

de exploitatie. Uit de begroting die van de NV VTC is ontvangen blijkt dat men circa € 25.000 per jaar begroot heeft over de jaren 2021 t/m 2024. Hier ontstaat een extra 'gat' van € 125.000 per jaar.

Scenario's

Op basis van bovenstaande inhoudelijke conclusies en financiële uitgangspunten én implicaties is een aantal toekomstscenario's globaal onderzocht. Uitgangspunt daarbij is dat een zwembad bestaansrecht heeft in de gemeente, c.q. door de gemeente wordt geclassificeerd als een noodzakelijke maatschappelijke voorziening. De scenario's zijn:

1. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig).
2. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken.
3. Een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op de huidige locatie. Het bestaande zwembad slopen.
4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

Ad 1. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig).

Hiervan is al aangegeven dat exploitanten o.a. het risico van onderhoud en energie niet meer accepteren. Hoe dit risico zich gaat manifesteren in extra kosten voor gemeente Gulpen-Witten is nu niet te overzien. Tenminste moeten de kosten voor de verduurzaming, regelgeving en MJOP worden gemaakt. De totale kosten zullen zeker niet lager zijn dan in het scenario door-exploiteren. De exploitatie risico's nemen significant toe voor de gemeente (energie & onderhoud).

Ad 2. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken.

Ook dit scenario vergt een substantieel voorbereidingsproces en leidt tot forse kosten. De kapitaallasten zullen significant stijgen onder druk van de noodzakelijke investering. Naast de kosten voor de verduurzaming, regelgeving en MJOP is een extra initiële investering nodig die wordt geraamd op circa € 5 miljoen (15 jaar afschrijving). Door synergievoordelen van de uit te voeren werkzaamheden, vallen de totale lasten wel lager uit dan in het scenario door-exploiteren.

Conclusie financieel: scenario's 1 en 2

Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (schatting 10 jaar)

1. MJOP	€ 150.000
2. Kapitaallasten € 3.2 miljoen	€ 250.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
3. Initiële investering € 5 miljoen	€ 390.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
4. Exploitatiebijdrage	€ 200.000
Subtotaal	€ 990.000
Huurinkomsten -/-	€ 100.000
Totaal jaarlijkse kosten	€ 890.000

Bij scenario 1 en 2 zijn de kosten geraamd met een horizon van 10 jaar. Het mag duidelijk zijn dat het risico dat de kosten na deze periode exponentieel oplopen reëel is. Dit houdt direct verband met de technische levensduur van het gebouw en de bijbehorende voorzieningen, die ondanks aanpassingen en renovaties, een keer eindig is. Dit is een substantieel risico voor de toekomst.

Ad 3. Conclusie financieel: een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op de huidige locatie. Het bestaande zwembad slopen.

Door ATM adviseurs zijn de kapitaallasten en exploitatielasten berekend. Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Witterm (schatting 10 jaar).

1. MJOP	€ 108.000
2. Kapitaallasten € 3.2 miljoen	€ 250.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
3. Kapitaallasten € 6.6 miljoen	€ 240.000 (40 jaar, 2% annuïteit)
4. Sloop bestaand zwembad € 0.75 miljoen	€ 27.500 (40 jaar, 2% annuïteit))
5. Exploitatiebijdrage	€ 50.000
6. Opbrengst restpercelen	PM
Subtotaal	€ 675.500
Huurinkomsten -/-	al verdisconteerd
Totaal jaarlijkse kosten	€ 675.500

Bij deze variant is het eventueel mogelijk een nieuw zwembad met maatschappelijke functie te realiseren, terwijl het bestaande zwembad nog in gebruik is. De vrijkomende ruimte door sloop van het bestaande bad heeft een opbrengend vermogen, afhankelijk van de beoogde functie.

Ad 4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

Marktpartijen zijn op dit moment uitsluitend geïnteresseerd in de continuering van de accommodatie voor een beperkt aantal jaren, met daarbij de afspraak daarna te kunnen overgaan tot een (woning) bouwprogramma (na sluiting en sloop van de accommodatie). De risico's van energie en onderhoud worden daarbij (grotendeels) bij de gemeente gelegd.

Exit-scenario: geen zwemwater meer binnen gemeente Gulpen-Witterm

Het meest verregaande scenario betekent sluiten van Mosaqua en afscheid nemen van zwemwater in Gulpen-Witterm (definitieve sloop). De locatie kan dan in de markt gezet worden als ontwikkel/bouwlocatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Er is een eerste verkenning gedaan m.b.t mogelijke woningbouw. Zie bijlage 2. Hierbij is er vanuit gegaan dat de sporthal gehandhaafd blijft.

Opbrengst gronden (ex BTW)	18.000 à € 200.-		€ 3.600.000
Bouw en woonrijp maken	16.000 à € 80.-	-/-	€ 1.280.000
Bijkomend 25%		-/-	€ 320.000
Sloop zwembad		-/-	€ 750.000
Opbrengst			€ 1.250.000

Alternatief scenario

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Dagrecreatie werd niet als kansrijk gezien. Recreatiebungalows wel. Dergelijke initiatieven kunnen echter op weinig steun rekenen van de omliggende gemeente en provincie. Woningbouw ligt het meest voor de hand zodat invulling kan worden gegeven aan de eigen ambities en opgaven van Gulpen-Wittem.

Doorkijk: alternatieve financiële oplossing

In alle scenario's, behalve bij sloop van het zwembadcomplex, blijkt dat de kapitaallasten van € 3.2 miljoen en de daarbij bijhorende jaarlijks lasten, de totale jaarlijkse kosten fors doen toenemen. Indien er op principiële gronden zou worden besloten om een nieuw zwembad te realiseren, dan is daar, vanaf de initiatieffase tot de daadwerkelijk ingebruikname, circa 5 jaar voor nodig. In deze 5 jaar wordt het bedrag van € 3.2 miljoen steeds minder.

Indien ervoor zou worden gekozen om Mosaqua tijdelijk te sluiten, tot het nieuwe zwembad open gaat, dan kunnen de in de begroting gereserveerde kosten om het exploitatietekort te dekken, mogelijk worden ingezet om het bedrag van € 3.2 miljoen zeer sterk af te bouwen. Indien het bedrag in zijn totaliteit in 5 jaar zou worden afgebouwd, dan bedragen de jaarlijkse kosten € 425.500,-. Gemeente Gulpen-Wittem beschikt dan over een nieuw zwembad met relatief geringe exploitatierisico's.

Sporthal

De sporthal heeft een redelijke bezetting (zie rapport ATM adviseurs). De sporthal is afgeschreven. Er spelen in deze geen kapitaallasten. Met het gegeven dat een nieuwe sporthal (afhankelijk van hoogte en afmetingen) een investering vergt van circa € 3 miljoen exclusief sloopkosten en excl. BTW, is door exploiteren de meest logische optie. De theoretisch technische levensduur is weliswaar bereikt, maar praktisch is het gebouw in een dusdanige staat dat door exploiteren voor 10 tot 15 jaar nog mogelijk is. Daarbij dient er wel rekening mee te worden gehouden dat na 2025 ook de kosten van het verhuurdersonderhoud voor rekening van gemeente Gulpen-Wittem komen, indien er geen nieuwe exploitant wordt gevonden. Dit is mede afhankelijk van het toekomstscenario m.b.t. het zwembad. Ook dan blijkt dat vanuit financieel oogpunt de optie om nog 10 à 15 jaar door te exploiteren, de meest voor de hand liggende is.

Conclusie financieel: huidige sporthal door exploiteren

Op basis van jaarlijkse kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (schatting 10 jaar) bij door exploiteren.

1. MJOP verhuurdersdeel	€ 100.000
2. MJOP huurdersdeel (na 1-7-23)	€ 23.500 (nu al reservering meegenomen)
Subtotaal	€ 123.500
Huurinkomsten -/-	PM
Totaal jaarlijkse kosten	€ 123.500

Bij deze jaarlijkse kosten komt nog een eenmalige investering voor het aanhelen van de wand van de sporthal als het zwembad wordt gesloopt ad. € 75.000.

Conclusie financieel: nieuwe sporthal

Op basis van jaarlijkse kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (schatting 10 jaar) bij sloop en nieuwbouw.

1. MJOP huurders en verhuurdersdeel	€ 50.000
2. Kapitaallasten € 3 miljoen	€ 110.000 (40 jaar, 2% annuïteit)
3. Sloop bestaande hal € 0.15 miljoen	€ 5.500 (40 jaar, 2% annuïteit))
Subtotaal	€ 165.500
Huurinkomsten -/-	PM
Totaal jaarlijkse kosten	€ 165.500

Deze rapportage is opgesteld om op basis van kentallen en marktgegevens scenario's met elkaar te kunnen vergelijken zonder dat uitgebreide en kostbare onderzoeken en berekeningen gemaakt hoeven te worden. Indien bestuurlijk wordt gekozen voor een bepaald scenario, dan is het advies om bij de uitwerking van dit scenario deze onderzoeken en gedetailleerde berekeningen wel uit te voeren.

Oktober 2023
Ando van de Pol
Jos Bauer

Samenvatting		Scenarios			
	Ongewijzigd doorexploiteren	Grootschalige renovatie	Nieuw zwembad	Geen zwermwater meer, herontwikkelen	Nieuw zwembad, versneld afboeken
Kosten	Kapitaallasten €3.2 miljoen	-250.000	-250.000	-250.000	-240.000
	Kapitaallasten €6.6 miljoen			-240.000	
	Initiële investering €5.0 miljoen		-390.000		
	Omgevingswet	-78.000			
	Onderhoud (MIOP)	-340.000	-150.000	-108.000	-108.000
	Verduurzaming	-46.000			
	Exploitatiebijdrage	-250.000	-200.000	-50.000	-50.000
	Sloop bestand			-27.500	-27.500
	Huurinkomsten	100.000	100.000		
	Totaal	-864.000	-890.000	-675.500	1.250.000
Alle bedragen in € prijspeil oktober 2023					

RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023



			aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwembaden						566
1	Multifunctioneel bad diepte 0 tot 2 m instelbaar	10,0 x 25,0	1	250	250	
2	Perrons					
	langs zijde 1	3,0 x 25,0	1	75	75	
	langs zijde 2	2,5 x 25,0	1	63	63	
	kopse zijde 1	3,0 x 15,5	1	47	47	
	kopse zijde 2	4,0 x 15,5	1	62	62	
7	Bergingen multifunctioneel bad		2	20	40	
9	EHBO ruimte /massageruimte		1	15	15	
11	Badmeesterpost		1	15	15	
B. Entree/centrale hal						81
1	Entreehal met tochtportaal, garderobeboek en buggyruimte		1	15	15	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie		1	20	20	
3	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)		2	16	32	
4	Toilet miva, droge gedeelte		1	8	8	
5	Werkkast		1	6	6	
C. Horeca/verenigingsruimte						93
1	Horecaruimte met bar		1	50	50	
2	Bereidingskeuken		1	15	15	
3	Spoelkeuken		1	10	10	
4	Keukenberging		1	10	10	
5	Containerruimte		1	8	8	
D. Kleedruimten zwembaden						207
1	Groepskleedruimten		2	15	30	
2	Kleedcabines		12	1,7	20	
3	Gezinskleedcabines		2	4	8	
4	lockers 700x300x500 mm		50	0,25	6	
5	Gangzone toeslag schone/vuile voeten		2	35	70	
6	Toiletten natte gedeelte		8	2	16	
7	Kindertoiletten		4	2	8	
8	Doucheruimte		1	20	20	
9	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)		1	8	8	
10	Fohn/make-up/nawachtruimte		1	6	6	
11	Opslagruimte attributen en (miva)materialen		1	15	15	
E. Personeel/bergingen/techniek						309
1	Personeelsruimte met pantry		1	20	20	
2	Kantoorruimte teamleider		1	12	12	
3	Kantoorruimte/vergadering		1	12	12	
4	Kleedruimte personeel		2	10	20	
5	Wasruimte/droogruimte personeel		1	12	12	
6	Werkkast		2	8	16	
7	Berging		2	6	12	
8	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)		1	75	125	
9	Toeslag in pandige installatie ruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm		1	80	80	
Totaal nuttig vloeroppervlak (no) (conform bijlage B, NEN2580)						1256
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580)						
	Toeslag indelingsverlies		1% van bvo	1470	15	
	Toeslag installatie ruimte		1% van bvo	1470	15	
	Toeslag verkeersruimte		5% van bvo	1470	73	
Totaal netto vloeroppervlak (nvo) (conform bijlage B, NEN2580)						1359
Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.) 7,00% van bvo						
Bruto vloeroppervlak (bvo)					m2 bvo	1470
Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt			1,17			

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittern



Datum

13 november 2023

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittern



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Samenvatting	3
Hoofdstuk 2	Inleiding en vraagstelling	1
	1. Inleiding en vraagstelling	1
	2. Visie op de opdracht	1
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	2
	3.1 Aanbod	2
	3.2 Tarieven	3
	3.3 Bezetting en animocijfer zwembad	4
	3.4 Bezetting sporthal	5
	3.5 Trends en ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 4	Toekomstige vraag	7
	4.1 Toekomstige vraag	7
	4.2 Overzicht bezoekraming	8
Hoofdstuk 5	Configuratie en investering	10
	5.1 De configuratie	10
	5.2 Plusvariant	10
	5.3 Duurzaamheid	11
	5.4 Investeringsraming	12
	5.5 Kapitaallasten	12
Hoofdstuk 6	Exploitatie	13
	6.1 Inleiding	13
	6.2 Tarievenoverzicht	13
	6.3 Personeel en organisatie	13
	6.4 Exploitatiebegroting	14

Hoofdstuk 1

Samenvatting

Het huidige bezoek aan Mosaqua ligt rond de 250.000 waarvan er 226.000 (>90%) recreatieve bezoekers zijn, voornamelijk vanuit de regio. En stevig deel daarvan maakt gebruik van het buitenbad. Hierover zijn geen gegevens bekend. Wij schatten in dat op basis van onze ervaringscijfers dat er 2022 ca 60.000 recreatieve bezoekers van het buitenbad gebruik hebben gemaakt.

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

- Recreatief; 167.000 (87%)
- Leszwemmen; 11.000 (6%)
- Doelgroepen; 12.000 (7%)

De totale badbezetting is met 238 bezoekers per m2 overdekt zwemwater weliswaar goed -veel water en veel recreanten-, maar als het zwemaanbod zou worden afgestemd op het in stand houden van een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem, dan is 250 m2 overdekt zwemwater ruim voldoende. Een doelgroepenbad van 250 m2 kan alle maatschappelijke activiteiten herbergen.

Een bezoekraming hiervoor ziet er dan als volgt uit;

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Het huidige binnenbad heeft echter een 12,5 x 50 meterbad en het totale overdekte wateroppervlak bedraagt ca. 800 m2.

Voor het geraamde bezoek van 50.000 bezoekers is dat veel te veel. Ook de functionaliteit van het 50 meterbad is beperkt voor leszwemmen en doelgroepen, met name door het ontbreken van een beweegbare bodem.

Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

Een nieuw te bouwen zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte. Daarbij geldt voor de nieuwgebouwde zwembaden dat zij duurzaam zijn (Gasloos en met een EPC van 0,0).

De Investeringsraming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, - exclusief BTW.

Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving. Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

1. Inleiding en vraagstelling

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van zwembad Mosaqua (en de naastgelegen sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittern. De in standhouding van het zwembad vergt de komende jaren echter forse investeringen, waardoor de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op;

- circa € 550.000, - aan onderhoudskosten (exclusief de kosten van verduurzamen)
- € 250.000, - aan exploitatiebijdrage
- De kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.
- Tegenover de bovenstaande kosten staan de huurinkomsten van € 100.000, -

Daarnaast blijkt uit onderzoek door Visit Limburg en de omliggende gemeenten dat er geen belang meer wordt gehecht aan het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittern; Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/ buitenbad) niet als belangrijk geclassificeerd.

Dat betekent dat diverse toekomstscenario's moeten worden onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's

In de gevoerde gesprekken binnen de gemeente komt ook de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor leszwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol. Deze maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden en uitgewerkt in een zwembadscenario dat hierbij past.

De primaire onderzoeksvraag is derhalve: *“Welke configuratie voor een zwembad met een maatschappelijke functie voor de gemeente Gulpen-Wittern zou passend zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd, voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaalslasten”.*

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen. In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

De uitwerking van dit scenario dient met name om het gemeentebestuur in staat te stellen een principekeuze te maken welk scenario het best past bij de keuze om een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittern te handhaven; instandhouding/renovatie of nieuwbouw. Daarbij is een eerste verkenning naar nieuwbouw in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar nu direct diep (en duur) in te 'duiken'. Van ons mag worden verwacht dat de uitkomsten van deze verkenning in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken.

3.1 Aanbod

Zwemcomplex Mosaqua ligt in de kern Gulpen en bestaat uit de volgende voorzieningen:

3.1.1 Binnenbad



- 50- meter wedstrijdswad (met golfslag)
- Stroomversnelling
- "Jungle"bad
- Wildwaterbaan
- Whirlpools
- Glijbanen
- Stoomcabine/infradoor en neveldouche
- Horeca en terrassen

3.1.2 Buitenbad



- 50 meterbad
- Peuterbaden
- Ligweide
- Natte en droge Speeltoestellen en speelvelden
- Horeca en terrassen

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

- 1 uur zwemles; € 12,- (10 leskaart € 100,-)
- Trimzwemmen; € 8,50 (10-leskaart 78,-)
- Aquajoggen; € 10,- (10-leskaart € 93,-)
- Banen zwemmen € 7,25 (inwoners € 5,75)
- Vitaliteitszwemmen € 7,75 (10/20/40-lessen € 69,-/ € 130,-/ € 250,-)
- Babyzwemmen € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Hart- en vaat patiënten € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Recreatief zwemmen;
 - Los bad € 11,50 vanaf 3 jaar
 - Los bad € 3,95 tot 3 jaar
 - Los bad € 6,25 na 19.00 u
 - Los bad € 5,75 inwoners gemeente
 - 10-badenkaart € 100,-
 - Diverse abonnementen gezin en individueel; zomer/winter/jaar met relatief hoge korting

De gehanteerde tarieven zijn marktconform. De verschillende kortingsregelingen compenseren het relatief dure los bad tarief met aantekening dat de abonnementenregeling - met name voor gezinnen - een erg hoge korting geeft; (een gezin met 2 kinderen met een jaarpas betalen ca € 4,- per persoon per keer als ze regelmatig zwemmen).

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving In 2022 de volgende bezoekers;

- 226.092 recreatieve bezoekers
- 10.960 leszwemmers 6 uur per week
- 12.657 deelnemers aan de volgende doelgroepen;
 - Aquajoggen 1 uur per week
 - Banenzwemmen 3 uur per week
 - Vitaliteitszwemmen 7 uur per week
 - Babyzwemmen 2,5 uur per week
 - Trimzwemmen 1 uur per week
 - Hart- en vaat patiënten 1 uur per week

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

De Maastrichtse Zwem- & Polo Club (MZ&PC) maakt 2 uur per week gebruik van de accommodatie en ook geven twee zwemscholen zwemles in Mosaqua; Zwemschool Mechelerhof 3 uur en 15 minuten in het weekend en Zwemschool Cauberg Plaza 1 uur op zondag.

De islamitische zwemvereniging Zuid-Limburg organiseert maandelijks zwemavonden voor moslims en moslima's.

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft weer hoe goed een bad wordt bezet. Met andere woorden: dit cijfer geeft aan hoe goed het beschikbare zwemwater wordt benut en of er sprake is van een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Voor overdekte zwembaden geldt een landelijk gemiddelde van 225 -275 bezoeken per vierkante meter zwemwater.

Mosaqua heeft binnen en buiten in totaal 2.190 m2 zwemoppervlakte. Dat zou neerkomen op ca. 114 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat binnen- en buitenbadbezoek niet bij elkaar kan worden geteld. Voor zwembaden met onoverdekt zwemwater kan geen zinvol gemiddelde worden berekend, omdat het bezoek van buitenbaden door de invloed van de weersgesteldheid veel minder sterk van de omvang van het aanbod afhankelijk is dan dat van binnenbaden.

Op basis van het voorzieningenaanbod en benchmarkcijfers wordt het gemiddelde aandeel van het buitenbad op minimaal 25% van het recreatieve bezoek geraamd. Dit hangt uiteraard mede met de weersgesteldheid gedurende de zomerperiode. Het recreatieve bezoek is sterk afhankelijk is van het buitenbad.

Gaan we ervan uit dat het buitenbad ca. 60.000 recreatieve bezoekers telde in 2022. dan resteren er in totaal 190.000 bezoekers aan het binnenbad. Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 800 m2. Dat geeft een bezetting van ca. 238 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). Dit zijn voor 85% recreatieve bezoekers.

3.3.2 Animocijfer

Het animocijfer is het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Indien de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem - 14.210- als primair verzorgingsgebied worden genomen dan is de animo als volgt;

	animo	bandbreedte
Recreatief zwemmen	• 15,9	• 2 à 2,5
Doelgroepen	• 0,89	• 0,5-1,0
Leszwemmen	• 0,77	• 0,7-1,0
Totaal	• 17,56	• 3,7-4,5

Het hoge animocijfer voor recreatief zwemmen vindt zijn oorzaak met name - door het zeer ruime aanbod van binnen- en buitenvoorzieningen op recreatief gebied dat zorgt voor veel bezoek uit de regio. (meer dan 90% van het totale bezoek is recreatief).

De deelname aan doelgroepen en leszwemmen is keurig binnen de bandbreedte die verwacht mag worden bij een gemeente als Gulpen- Wittem en de omliggende dorpen en kernen. Ook de aangeboden uren van leszwemmen en doelgroepen zijn in orde voor wat betreft de bezetting.

3.4 Bezetting sporthal

Bij het bepalen van de bezettingsgraad van de binnensportaccommodaties worden in den lande verschillende norm-openstellingen gehanteerd (NOC*NSF, VNG). Wij gaan uit van de volgende normering;

Sporthal: **2800 uur** per jaar als norm-openstelling (organisatorisch/praktijk realiteit: gemiddeld **40 weken per jaar**, namelijk: onderwijs: 40 weken, sportverenigingen: 35 weken en overig gebruik 44 weken).

Sporthal Gulpdal is onderdeel van het Mosaqua-complex en heeft een bezetting van 1.100 uur bewegingsonderwijs en 1.000 uur gebruik door verenigingen. Totaal: 2.100 uur.

Dat is een bezettingsgraad van 75% hetgeen redelijk is te noemen.

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

Op verschillende niveaus doen zich trends voor die invloed op de vraag naar sport- en zwemactiviteiten uitoefenen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen algemene landelijke trends en zeker ook lokale of regionale ontwikkelingen die kansen of bedreigingen vormen voor zwemmen in de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast zijn er ook concrete ontwikkelingen op het gebied van de diverse sport- en zwemactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de lokale situatie.

3.5.2 Zwemmen

- In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ook demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemfaciliteiten en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen hierin een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.
- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek geleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat er regionaal en lokaal, bij individuele verenigingen, grote verschillen bestaan.
- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten en de invloed van de sportakkoorden is er een forse toename in populariteit van (individueel) banen zwemmen.
- Mede onder invloed van de bezuinigingen is het schoolzwemmen in veel gemeenten in de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen spelen de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol.

- Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.
- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz - 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De moderniseringsslag leidt tot meerkosten voor de exploitant van het zwembad vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen-luchtmetingen moeten worden uitgevoerd. De zwembadbeheerder/exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid en stuurt en houdt toezicht op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.
- Bij alle gemeenten is er veel aandacht en budget voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig standaard van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

In gemeente Gulpen-Wittem is sprake van krimp, ontgroening en vergrijzing. Gulpen-Wittem vormt op deze thema's een afspiegeling van de regio. Concreet krimpt de bevolking op personenniveau in de gemeente Gulpen-Wittem conform de bevolkingsprognose tot 2035 met ongeveer 10% (van 14.494 in 2017 naar 13.039 in 2035).
Demografie Gemeente Gulpen-Wittem Jaar 2017 2025 2035 totale bevolking 14.494 14.031 13.039

De komende twintig jaar zal de demografische structuur van de gemeente ook verder veranderen. Daarbij ontstaat een nieuwe verdeling jeugd-beroepsbevolking-65plussers. Deze wijzigt van een (afgerond) 20-55-25 verhouding naar een 20-40-40 verhouding. Daarbij daalt het aantal jeugdigen.

Het aantal 65-plussers is de enige groep die in absolute aantallen toeneemt. Specifiek groeit het aantal 85plussers met een factor 2,28.

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

Dit uit te werken scenario is de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittern vormt. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt in eerste instantie niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan.

Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Gulpen-Wittern en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket.

Het uitgangspunt voor de locatie is dat een nieuw zwembad gerealiseerd zal worden op het buitenterrein van Mosaqua.

Onderstaand beschrijven wij het maatschappelijke productaanbod en ramen wij de toekomstige vraag.

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- Banenzwemmen: dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als banenzwemmers. Banenzwemmen vindt meestal plaats in de (vroeg) ochtenduren, tussen de middag en op de latere uren van de doordeweekse avonden. De verblijfsduur is maximaal één uur;
- Vrijzwemmen: de verblijfsduur is beperkt tot circa 1 à 2 uur. De aangeboden uren voor vrijzwemmen hebben meer en meer een specifiek karakter gekregen:
 - de woensdagmiddag is voor de jeugd van 6 – 12 jaar;
 - de vrijdagavond is voor de opgroeiende jeugd van 10 – 18 jaar;
 - de doordeweekse avonden in de vooravond is voor de jeugd van 12 – 20 jaar en later op de avond volwassenen van 25 jaar en ouder;
 - gezinszwemmen vooral op de zondagen;
 - speciale uren voor bijv. dameszwemmen, seniorenzwemmen en minderheden. (worden vaak aangemerkt als doelgroepen)
- Recreatiezwemmen: De doelgroep bestaat vooral uit jongeren, groepen en gezinnen met een verblijfsduur van minimaal enkele uren. De bezoekers van recreatiebaden of baden met recreatieve voorzieningen zijn voor een deel vaak van bovenlokale afkomst. Een goed uitgeruste horecagelegenheid (nat en droog) is essentieel.

Naast de landelijke tendens dat de belangstelling voor met name de laatstgenoemde activiteit afneemt, zorgen de demografische ontwikkelingen, en de wens van veel gemeenten om een zwembad niet als recreatieve

voorziening te beschouwen maar als een maatschappelijke voorziening ervoor, dat de vraag naar recreatief zwemwater daalt.

Voor dit scenario ramen wij het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 20.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 1,4). Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het recreatieve aanbod zoals beschreven in de derde bullit hierboven vervalt.

4.1.2 Doelgroep zwemmen

De behoefte aan zwemwater voor doelgroepactiviteiten zal nog wat verder stijgen. Dat geldt vooral ten aanzien van activiteiten voor senioren, sociaal maatschappelijke groeperingen en activiteiten in het kader van preventie en revalidatie/mobiliteit. Door de gesloten sport- en preventieakkoorden van de gemeenten mag een hogere vraag worden verwacht.

Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen vooralsnog op 13.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,9). Dat is vergelijkbaar met huidige aantal deelnemers.

4.1.3 Leszwemmen

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het activiteiten aanbod en de vraag zal niet significant wijzigen.

Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 12.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,85). Dat is iets hoger dan het huidige aantal deelnemers, omdat dit zwembad optimaal is afgestemd op leszwemmen (onder meer door een beweegbare bodem).

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten.

Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

Op basis van de bovenstaande overwegingen is de toekomstige vraag als volgt geraamd:

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Op basis van het verwachte aantal bezoekers is in de volgende tabel het benodigde aantal openstellingsuren geraamd, indien van een efficiënte openstelling wordt uitgegaan. Ter voorkoming van eventuele misverstanden: er wordt niet aangenomen dat het bad bijvoorbeeld gedurende 44 weken per jaar voor doelgroepen geopend is, maar wel dat er in de overige 8 (vakantie)weken geen regulier rooster wordt gehanteerd. Het zou daarom niet reëel zijn om met bijvoorbeeld 50 weken jaar het rooster te bepalen, omdat dan het aantal uren per week lager zou zijn dan feitelijk nodig.

activiteit	bezoek	weken / jaar	bezetting / uur	uren / week
vrijzwemmen	8.000	51	20	8,0
banen	12.000	51	20	11,0
doelgroepen	13.000	44	15	20,0
les zwemmen	12.000	46	30	9,0
verenigingen/ver huur	5.000	44	20	6,0
totaal	50.000			54,0

5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m² zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien.

Het beoogde zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte.

5.2 Plusvariant

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor bepaalde doelgroepactiviteiten en gezinnen.

Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden – niet in die mate nodig.

Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openluchtrecreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van c. € 40.000, - wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn.



5.3 Duurzaamheid

Vanwege het belang dat aan duurzaamheid wordt toegekend, zijn een aantal eisen c.q. wensen voor een nieuw zwembad te formuleren. De eisen zijn wel en de wensen niet in de investeringsraming opgenomen.

5.3.1 Eisen

- Toepassen van PV-panelen (zonnepanelen) op het dak van het zwembad;
- Zorgen voor een groene stroomaansluiting, waarbij zo veel mogelijk de door de PV-panelen geleverde energie wordt gebruikt;
- Zwaar isoleren van alle vloeren, wanden en de kelderconstructie en het in triple glas uitvoeren van glas;
- Toepassen van energiezuinige installaties, zoals: alle verlichting uitvoeren in LED, kiezen voor zo efficiënt mogelijke motoren voor de zwemwaterpompen en luchtbehandelingsinstallaties;
- Gebruiken van daglicht als basisverlichting, aangevuld met energiezuinige kunstverlichting.

5.3.2 Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwemwater en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
- Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwemwater zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.

Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 1 en 2) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op 1.470 m² bvo, de bouwkosten op circa € 5,4 miljoen en de stichtingskosten op circa € 6,6 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

5.4.2 De sporthal

De sporthal heeft een redelijk goede bezetting en een wettelijke taak in het kader van het bewegingsonderwijs. De sporthal is weliswaar al een flink aantal jaren in gebruik, maar is onderhoud technisch nog in goede staat. Het is aan te bevelen om de sporthal in stand te houden als de gemeente voor het nieuwbouwsce­na­rio mocht kiezen. Het “aanhelen” van de muur die opvalt als de rest van de accommodaties wordt geamoveerd heeft geen grote investering te zijn. In het kader van deze verkenning is dit in dit stadium nog niet geraamd.

5.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepen­zwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, -
Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 1 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

	2023	rente 4,00%					
			oplevering T	oplevering T	oplevering T	T +1	T+2
		zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten	kap.lasten
investering		6.600.000	165.000	264.000	429.000	422.400	415.800

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -

Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de exploitatie van het zwembad het geraamde bezoek en de openstelling. In de volgende paragrafen zijn alle posten verder toegelicht.

6.2 Tarievenoverzicht

De tarieven zijn mede op de bestaande tarieven van Mosaqua gebaseerd, waarbij uiteraard rekening is gehouden met de beperkte omvang van het nieuwe bad in dit scenario. Het recreatieve tarief van € 11,50 vervalt uiteraard. De bij dit scenario gehanteerde gemiddelde tarieven zijn;

Vrijzwemmen en banenzwemmen;	€ 7,25
Doelgroepen;	€ 8.00
Leszwemmen;	€ 12,00
Commerciële verhuur per uur;	€ 135,-
Maatschappelijke verhuur;	€ 80,00

6.3 Personeel en organisatie

Mede op basis van het activiteitenrooster is voor de verschillende typen werkzaamheden de jaarlijkse personele inzet geraamd:

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	1.035	1.218	0,62
instructie	2.068	2.433	1,23
receptie/horeca	2.245	2.641	1,34
administratie	504	593	0,30
schoonmaak en technische dienst	1.236	1.454	0,74
management en coördinatie	1.680	1.976	1,00
totaal	8.767	10.315	5,22

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

- De manager verricht niet alleen managementtaken, maar functioneert voor een deel ook als 'meewerkend voorman' en coördinator bij de zwemlessen, zoals dat bijvoorbeeld ook in zwemscholen gebruikelijk is;
- De taken op het gebied van receptie en horeca worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- De receptie/horeca is niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig. Tijdens die momenten kunnen de betreffende medewerkers taken op het gebied van schoonmaak en administratie uitvoeren;
- Tijdens een groot deel van de uren van verenigingen/verhuur is geen toezicht.

De personele lasten zijn gebaseerd op de loonschaal van de cao-zwembaden die nu ook in Mosaqua wordt gehanteerd, vermeerderd met de werkgeverslasten en overige personeelskosten.

6.4 Exploitatiebegroting

Onderstaand is de exploitatiebegroting weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil augustus 2023;
- Baten en lasten exclusief BTW;
- De omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoekraming uit paragraaf 4.2 en de tarieven uit paragraaf 6.2. De tarieven zijn op de bestaande situatie gebaseerd;
- De horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief scholen en verenigingen/verhuur), dat op de cijfers van vergelijkbare kleinschalige zwembaden met een beperkte horecafunctie is gebaseerd en opgenomen na aftrek van 35% inkoopkosten;
- De personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet zoals aangegeven in paragraaf 6.3
- De lasten van elektra zijn opgenomen zoals geraamd in bijlage 3 met de maximale variant in de bandbreedte van het huidige aanbod voor grootverbruikers
- De kosten van water en chemicaliën zijn geraamd op het gemiddelde verbruik in vergelijkbare accommodatie;
- De schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De kosten van dagelijks (huurders)onderhoud zijn op basis van 0,5% van de bouwkosten berekend;
- De kosten van groot (eigenaars) onderhoud zijn op basis van 2 % van de bouwkosten berekend;
- De kosten van kantoor, verkoop, beheer en administratie, accountant, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De inkoopkosten van de horeca zijn op basis van 35 % van de horecaomzet berekend.

Doelgroenenbad 25 x 10	
baten	
vrijzwemmen	58.000
banenzwemmen	96.000
doelgroepen	104.000
les zwemmen	144.000
horeca	10.000
overige baten	5.000
totaal	417.000
lasten	
personeel	260.000
overige personeelskosten	18.200
water en chemicalien	10.000
electra	40.000
onderhoud	40.500
verkoopkosten	7.500
schoonmaak	10.000
kantoorkosten	15.000
acc. kosten	7.500
algemeen	50.000
totaal	458.700
expl.resultaat	-41.700
kapitaallasten (ann)	323.000
Groot (eigenaars)onderhoud	108.000

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

Van: *namens Verenigingsloket*
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 11:34
Aan:
Onderwerp: FW: Gebiedsvisie Landsraderweg

Hoi

Kun jij onderstaande vragen afhandelen?

Met vriendelijke groet,

Team
Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: 043 E-mail: @gulpen-wittem.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-wittem.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend.



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittem sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van: @bckkeepfit.nl
Verzonden: zondag 10 maart 2024 20:53
Aan: Verenigingsloket <Verenigingsloket@Gulpen-Wittem.nl>; info email <info@Gulpen-Wittem.nl>
CC: @bckkeepfit.nl
Onderwerp: Gebiedsvisie Landsraderweg

Beste gemeente Gulpen-Wittem,

Afgelopen vrijdag bereikte ons het nieuws omtrent de mogelijke sluiting van zwembad Mosaqua. Wij als badmintonvereniging maken gebruik van Sporthal Gulpdal, welke momenteel nog geëxploiteerd wordt door Mosaqua.

We maken ons dan ook enige zorgen over de verdere voortzetting en toekomst van de sporthal en de betrokken verenigingen die van deze faciliteit gebruik maken. Zouden jullie ons kunnen informeren over wat de gebiedsvisie betekend voor de toekomst van de sporthal Gulpdal?

Graag zien we een reactie tegemoet.
Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,
Bestuur BC Keep Fit

From: ;>
Sent: Wednesday, March 13, 2024 6:06:21 PM
To: info email
Cc:
Subject: Mosaqua

Goede avond,

Tot mijn grote schrik lees ik dat de gemeente Gulpen, zwembad Mosaqua wilt gaan sluiten. Een enorme trekpleister voor Gulpen voor jong en oud. Jammer dat jullie als gemeente alles in en rondom Gulpen willen veranderen.. zelf ben ik mijn ouders verloren op 18 en 25 jarige leeftijd, ik ben nu 28 jaar en de dingen waar ik vele herinneringen aan heb met vooral mijn vader zijn Mosaqua. Letterlijk iedere stoeptegel in Gulpen waar ik met mijn ouders over heen heb gewandeld zijn al gemoderniseerd, het busstation etc. Waar ik vroeger vaak met mijn ouders kwam is al compleet veranderd. Mijn vraag aan jullie is om niet ook nog Mosaqua uit Gulpen weg te halen. Laat voor sommigen ook nog wat herinneringen over en probeer niet alles "nieuw en modern" te maken. Velen vinden oude herinneringen ook mooi om te bewaren en het is dan fijn om zulke plekken nog te kunnen bezoeken.

Groet,

Van: <@mosaqua.nl>
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 08:12
Aan:
Onderwerp: RE: De stukken voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024

Beste

Bedankt voor de informatie, maar we hadden deze gisteren al op de site gevonden.

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, do, vr

@mosaqua.nl
043-4

www.mosaqua.nl



Mosaqua moet open blijven!

Teken nu onze petitie via:

www.petities.nl

Steen ons!



Disclaimer: De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent, mag u onder geen enkel beding het bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld ontvangen heeft, wilt u dan dit bericht aan de afzender retourneren en het van uw computer(s) verwijderen. NV Vrijtijdscentrum Gulpen sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie. Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Van: <@Gulpen-Wittem.nl>

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 07:11

Aan: <@mosaqua.nl>; <@mosaqua.nl>;

CC: <@Gulpen-Wittem.nl>

Onderwerp: De stukken voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024

Beste NV VTC-ers,

Conform toezegging van wethouder Last d.d. vrijdag 8 maart jongstleden doe ik jullie bij deze de stukken voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024 tijdig toekomen.

Terwijl de (bijgevoegde) stukken gisteren in de namiddag op de gemeentelijke website geplaatst zijn, verwijs ik hierbij naar <https://gulpenwittem.bestuurlijkeinformatie.nl/> en

<https://gulpenwittem.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/0b54fbed-a65e-46c5-b35e-599629884f75>

waar tevens de overige agendapunten vermeld staan.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

043

@gulpen-wittem.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.

Van: < >
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 08:23
Aan:
CC: @baueradvies.nl;
Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Beste

Dank voor je vroege bericht. We hebben gisteren al contact gehad met /an ATM, de opsteller van het rapport. Vooropgesteld: de feiten dienen correct te zijn. We hebben deze daarom ook opgevraagd bij Mosaqua. Zie onderstaand. ATM gaat uit van de opgegeven hoeveelheid zwemwater van 2190m2. Volgens mij zijn daarmee de verdere berekeningen correct. Los van feitelijke onjuiste weergave van de bad afmetingen.

We hebben ATM gevraagd om de aannames verder toe te lichten/te verduidelijken c.q. aan te passen.

Hartelijke groet,

Van: < >mosaqua.nl>
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 09:49
Aan: @Gulpen-Wittem.nl>
CC: < @mosaqua.nl>
Onderwerp: RE: zestal vragen ikv Gebiedsvisie-onderzoek

Beste

Ik stuur je hierbij de beantwoording van de vragen. Zoals al door jou aangegeven is er de nodige (basis) informatie door de NV aan OrgFit aangeleverd.

We hebben bij de beantwoording deze informatie nu geactualiseerd op jouw verzoek.

1. In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; 23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers

Leszwemmers: 10.960, Overige doelgroepen: 12.657

2. Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?

Aangezien Mosaqua een combi-bad is (met name in de zomerperiode van mei tot en met augustus) is dit niet aan te geven.

3. Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?

1 Zwemvereniging, 2 uren per week, 70 uren op jaarbasis

4. Aantal uren (jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik van sporthal?

Onderwijs: 1.100 uren, Verenigingen: 1.000 uren, Totaal: 2.100 uren

5. Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?

1.8 FTE's

Direct (HHD / horeca beachbar) 0,9 FTE (1.800 uren afgerond)

Indirect (kantoor / TD): 0,9 FTE

Totaal: 1.8 FTE

Direct: HHD (4,5 uren x 46 weken x 6 dagen = 1.242), Horeca (5 uren x 35 weken x 3 dagen = 525) = 1.767 uren

Indirect: kantoor 185 uren per week / 38 = 4,9 FTE, toe te rekenen 10% = 0,5

Technische dienst: 78 uren per week / 38 = 2,1 FTE, toe te rekenen 20% = 0,4

Totaal indirect = 0,9 FTE

6. Wat is de huidige hoeveelheid zwemwater

2.190 m2 zwemoppervlakte, 3.285 m3 zwemwaterinhoud

Ik ga ervan uit dat de vragen hiermee voldoende zijn beantwoord.

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11
Postbus 130
6270 AC Gulpen

Werkzaam op: ma, di, do, vr

mosaqua.nl

043-

www.mosaqua.nl



Van: <@Gulpen-Wittem.nl>

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 07:56

Aan:

CC:)Gulpen-Wittem.nl>

Onderwerp: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Dag ,

Dank voor de toelichtingen gisteren op de status van de ontwikkelingen rondom Mosaqua!

Zoals beloofd hierbij een overzicht van de voorgestelde aanpassingen in de bijlage 'eindrapport zwemmen in Gulpen'.

- Hoofdstuk 1, samenvatting geeft enkele feiten weer die niet kloppen. Aangezien de samenvatting een goede opsomming dient te zijn van de bevindingen zou ik deze in zijn geheel even goed doorlopen. Hierin staat

namelijk dat Mosaqua een 12,5 X 50 meter binnenbad heeft met een overdekt wateroppervlak van 800 m2. Dit is niet juist waardoor twijfel ontstaat over de berekeningen elders.

- Ook staat in hoofdstuk 1 een bezoekersraming van 50.000 (zie tabel) afgezet tegen een bezoekersaantal van 250.000 momenteel. Het is niet helder waar dit op gebaseerd is en roept vraagtekens op. Nu nemen wij aan dat 50.000 de raming is van op basis van het mogelijke doelgroepenbad. Misschien kun je dit duidelijker maken? En onderbouw goed dat van de 167.000 recreatieve zwemmers zo'n 160.000 zullen gaan afhaken bij een doelgroepenbad! Het is aannemelijk dat meer verblijfstoeristen en recreanten bij nieuw zwemwater het bad toch gaan opzoeken omdat het de enige slechtweervoorziening in Gulpen is en omdat er enkele parken zijn die bewust geen zwemwater gebouwd hebben.
- Paragraaf 3.3. gaat in op bezettings- en animocijfers van het zwembad. De inleiding van deze alinea roept vraagtekens op en ook hier worden berekeningen gedaan op basis van het overdekte wateroppervlak zoals weergegeven in hoofdstuk 1.
- Toegangsprijzen aanpassen naar huidige tarieven.

Voor de zekerheid zou ik het hele rapport even goed doorlopen. Het geeft namelijk weer dat de uitkomsten van deze verkenning voldoende richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken. De cijfers moeten dan in ieder geval correct zijn en misschien hebben we ook enkele cijfers over het hoofd gezien omdat onze focus vooral op bovenstaande gericht was.

Mocht je nog vragen hebben dan vernemen we die graag!

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Gulpen-Wittern

Telefoon: 043 E-mail: info@gulpen-wittern.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: www.gulpen-wittern.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag (hele dag), dinsdag (hele dag) , woensdag (tot 14:30 uur).



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittern sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van: <@baueradvies.nl>
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 10:25
Aan:
Onderwerp: Re: Leeswijzer

Hallo collegae,

Ik zou in de leeswijzer bij het rapport van ATM expliciet vermelden dat dit een onderzoek naar een mogelijk nieuw doelgroepenbad in de gemeente betreft. Anders ontstaat wellicht de verwarring dat dit over Mosaqua gaat.

Met vriendelijke groet,



Kerkstraat 10
6301BX Valkenburg aan de Geul
M +31
E @baueradvies.nl
KvK-nr. 14067438
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015

Van
Datum: donderdag 21 maart 2024 om 09:44
Aan: @Gulpen-Wittem.nl>, @Gulpen-Wittem.nl>
CC: " @baueradvies.nl" @baueradvies.nl>
Onderwerp: Leeswijzer

Beste

De rapportage Landsraderweg _MosaquaAvdp_JB is leidend. Poststuk B.23.05086. In deze rapportage worden diverse scenario's weergegeven.

Onder Ad 3 van deze rapportage wordt verwezen naar Een berekening van de kapitaallasten en de exploitatielasten door ATM adviseurs. Dit is de bijlage Eindrapport zwemmen in Gulpen van ATM adviseurs. Poststuk B.23.0508.

De overige bijlagen, Budgetraming nieuwbouw, Energiekosten Gulpen-Wittem, en Ruimtestaat Gulpen-Wittem, zijn bijlagen bij het rapport van ATM adviseurs.

Kun jij zo vooruit

Hartelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 10:38
Aan: Jos Last; Nicole Ramaekers; j.baueradvies.nl;
CC: Communicatie
Onderwerp: Interview SBS 6 over Mosaqua

Beste mensen,

Zojuist heeft wethouder Jos Last een interview gegeven aan SBS 6 Hart van Nederland. Dit interview vond plaats buiten bij Mosaqua en ging heel goed. De uitzending is of om 17.48 uur (vroeg editie Hart van Nederland) of in de late editie van 22.38 uur vandaag. Dan zijn jullie op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Telefoon: 043 , E-mail: @gulpen-wittern.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-wittern.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend.



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittern sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van:
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 13:23
Aan:
CC: @baueradvies.nl
Onderwerp: RE: Leeswijzer
Bijlagen: 20240321 Leeswijzer.docx

Hoi

Bedoelde je dit?

Groet,

Van: <@Gulpen-Wittern.nl>
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 11:24
Aan: @Gulpen-Wittern.nl
CC: jos@baueradvies.nl
Onderwerp: RE: Leeswijzer

Hoi

Kan jij deze leeswijzer niet in elkaar zetten. Aangezien het jullie stuk is.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel: +31

Telefoon: +31 , E-mail: @gulpen-wittern.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: www.gulpen-wittern.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagmorgen



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittern sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van: ,

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 09:45

Aan Gulpen-Wittern.nl>; Gulpen-Wittern.nl>

CC: baueradvies.nl

Onderwerp: Leeswijzer

Beste

De rapportage Landsraderweg _MosaquaAvdp_JB is leidend. Poststuk B.23.05086. In deze rapportage worden diverse scenario's weergegeven.

Onder Ad 3 van deze rapportage wordt verwezen naar Een berekening van de kapitaallasten en de exploitatielasten door ATM adviseurs. Dit is de bijlage Eindrapport zwemmen in Gulpen van ATM adviseurs. Poststuk B.23.0508.

De overige bijlagen, Budgetraming nieuwbouw, Energiekosten Gulpen-Wittern, en Ruimtestaat Gulpen-Wittern, zijn bijlagen bij het rapport van ATM adviseurs.

Kun jij zo vooruit

Hartelijke groet,

Leeswijzer behorende bij het document "Rapportage Landsraderweg _Mosaqua Avdp_JB"

In het eerste deel van de rapportage wordt de context geschetst waarbinnen Mosaqua is ontstaan. Pag1

Vervolgens is gekeken naar het bestaansrecht van Mosaqua ten opzichte van de alternatieven. Pag 1

Op basis van de huidige positie van Mosaqua binnen het verblijfstoerisme en de eventuele wens om een zwemvoorziening voor Gulpen-Wittem te behouden is door ATM adviseurs een onderzoek uitgevoerd. Pag 1

Dit onderzoek is de bijlage "Eindrapport zwemmen in Gulpen" van ATM adviseurs. Poststuk B.23.0508. Pag 2

De bijlagen die bij het onderzoek van ATM horen zijn:

Budgetraming nieuwbouw	B.23.05081
Energiekosten Gulpen-Wittem	B.23.05082
Ruimtestaat Gulpen-Wittem	B.23.05083

Daarnaast is gekeken naar de huidige exploitatie. Pag 2

De Ontwikkelingen op korte termijn: impact op financiën bij ongewijzigd doorexploiteren zijn weergegeven op pagina 3 Pag 3

Op basis van de analyse is vervolgens gekeken naar de mogelijke scenario's 1 t/m 4. Pag 3

- | | |
|---|-------|
| 1. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant. | Pag 4 |
| 2. Als 1, allen dan met een grootschalige renovatie. | Pag 4 |
| 3. Een nieuw zwembad voor de eigen inwoners. | Pag 4 |
| 4. Complex aanbieden aan een marktpartij | Pag 5 |

Tenslotte is er gekeken naar een exit scenario. Geen zwemwater meer. Pag 5

Met betrekking tot de sporthal is gekeken naar het door exploiteren van de huidige sporthal of het realiseren van een nieuwe sporthal. Pag 6,7

De financiële samenvatting treft u aan op pagina 8. Pag 8

Van:

Verzonden:

donderdag 21 maart 2024 16:26

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

De stukken voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024
D 012 - Raadsvoorstel toekomst zwemwater Gulpen-Wittern (G.24.02154).pdf; D 012 - (concept) Raadsbesluit Toekomst zwemwater Gulpen-Wittern (G.24.02240).pdf; D 012 - Bijlage presentatie raad 7 maart 2023 Landsraderweg fase 1 (B.24..pdf; D 012 - Bijlage Budgetraming nieuwbouw zwembad Gulpen-Wittern (B.23.05081).pdf; D 012 - Bijlage Energiekosten Gulpen-Wittern (B.23.05082).pdf; D 012 - Bijlage Rapportage Landsraderweg Mosaqua (B.23.05086).pdf; D 012 - Bijlage Ruimtestaat Gulpen-Wittern (B.23.05083).pdf; D 012 - Bijlage zwemmen in Gulpen eindrapport (B.23.05080).pdf

Geachte heer

Naar aanleiding van ons telefoongesprek gistermiddag doe ik u bij deze de stukken toekomen voor zowel de Commissie Ruimte, Economie & Duurzaamheid op woensdag 10 april 2024 alsook de raadsvergadering op donderdag 25 april 2024

Met vriendelijke groet,

! Gemeente Gulpen-Wittern

T043

18

@gulpen-wittern.nl

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittern.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.





G.24.02154 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: D/012

Steller: J. Bauer/A. van de Pol

Portefeuillehouder: Wethouder Last

Behandeling college: 5 maart 2024

Behandeling commissie: 10 april 2024

Behandeling gemeenteraad: 25 april 2024

Onderwerp	Toekomst zwemwater in Gulpen-Witterm	
Samenvatting	Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 30 september 2021 inzake ontwikkelen gebiedsvisie Landsraderweg is als eerste fase een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van Mosaqua, dat per 1-7-2025 weer in volledig eigendom van de gemeente valt. Door de bureaus ANDO. en Bauer Advies is een aantal scenario's onderzocht. De scenariostudie leidt tot de conclusie dat het financieel niet meer te verantwoorden is om zwemwater in Gulpen-Witterm te handhaven. Het college stelt de raad voor te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft. Dit besluit is tevens het startpunt voor fase 2 van de integrale gebiedsvisie Landsraderweg.	
Beslispunt(en)	1. Te kiezen voor scenario "sluiten, slopen en herontwikkelen" waarbij de sporthal gehandhaafd blijft 2. Fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg te starten	
Inleiding	Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek 'A_20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf' en bijbehorende bijlagen. Het raadsbesluit luidde: <i>"Voor de lange termijn met ingang van 2022 een gebiedsvisietraject op te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsontwikkeling te onderzoeken".</i> De positie van Mosaqua binnen het gebied Landsraderweg en het terugvallen van het eigendom naar de gemeente per 1 juli 2025, leidt ertoe dat Mosaqua de sleutelpositie inneemt binnen het gebiedsvisietraject Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua. Voor Mosaqua zijn diverse toekomstscenario's inhoudelijk en financieel onderzocht zodat college en raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.	

Beoogd effect

De reguliere exploitatiebijdragen aan Mosaqua, de extra bijdragen om de exploitatie overeind te houden en de noodzakelijke (verplichte) investeringen op korte en langere termijn leiden tot een voor de gemeentebegroting onverantwoorde financiële situatie. Door te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' wordt het financiële risico voor de gemeente beheersbaar en kan de financiële druk op de begroting worden afgebouwd. Bovendien betekent deze keuze een grote kans voor fase 2, de integrale gebiedsontwikkeling Landsraderweg, waarbij een groot gebied, op een bijzondere en strategische plek binnen de gemeente, nieuw ingevuld kan worden.

Argumenten

De keuze voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' wordt door het college gemaakt op basis van:

- Toeristische ontwikkeling Heuvelland en omliggende regio: in 1979 en nog lang daarna was Mosaqua een van de dagattracties. Inmiddels, zo blijkt uit het onderzoek, is het consumentengedrag fundamenteel veranderd en het toeristisch aanbod en dus de concurrentie gigantisch gegroeid.
- Het handhaven van het zwembad in huidige (of afgeslankte) vorm is financieel niet haalbaar voor gemeente. Noodzakelijke exploitatiebijdragen en investeringen (gedateerde opstal en wettelijke eisen) zijn buitenproportioneel groot voor een gemeente met het inwonersaantal van Gulpen-Witterm. Daarbij is van belang te concluderen dat een groot deel van de bezoekers afkomstig is uit België en Duitsland. De eigen inwoners dragen via de gemeente fors bij, maar profiteren zeer beperkt van de voorziening.
- In 'de markt' bestaat geen interesse om de exploitatie van het zwembad over te nemen, onder voorwaarden die voor de gemeente acceptabel zijn. Marktpartijen leggen alle risico's (energie en investeringen) bij gemeente.
- Door het Mosaquaterrein vrij te spelen voor de bredere gebiedsontwikkeling ontstaan mogelijkheden om een voor de gemeente strategisch gelegen locatie kwalitatief hoogwaardig nieuw in te vullen.

Verdere onderbouwing wordt u verwezen naar de bijlage Rapportage Mosaqua Landsraderweg AvdP_JB en de bijlage Eindrapport zwemmen in Gulpen

Kantttekeningen

Belangrijke kantttekeningen bij de keuze voor het scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' en opstart fase 2 gebiedsvisietraject Landsraderweg zijn:

- Het huidige personeel van Mosaqua is een belangrijk aandachtspunt. De NV VTC wijst daar ook steeds op. In een marktverkenning is gebleken dat de exploitanten van zwem- en sportcomplexen in de regio kampen met personeelsgebrek. De verwachting is dat het vaste personeel voldoende opties heeft om elders gelijkwaardig werk te vinden.
- Helling Gulperberg is en blijft niet beschikbaar voor herontwikkeling.
- Sporthal blijft gehandhaafd, noodzakelijke investeringen om 10 jaar verantwoord te exploiteren zijn in kaart gebracht.
- Sophianumlocatie blijft gehandhaafd en wordt ingepast in gebiedsontwikkeling.

Kosten en dekking

De diverse toekomstscenario's zijn in de rapportage en bijlagen inhoudelijk beschreven en doorgerekend. De samenvatting van kosten en opbrengsten treft u aan in onderstaande matrix (uit: pag. 8 rapportage, bijlage A):

Samenvatting	Scenarios				
	Ongewijzigd doorexploiteren	Grootschalige renovatie	Nieuw zwembad	Geen zwemwater meer, herontwikkelen	Nieuw zwembad, versneld afboeken
Kosten					
Kapitaallasten € 3.2 miljoen	-250.000	-250.000	-250.000		
Kapitaallasten € 6.6 miljoen			-240.000		-240.000
Initiële investering € 5.0 miljoen		-390.000			
Omgevingswet	-78.000				
Onderhoud (MIOP)	-340.000	-150.000	-108.000		-108.000
Verduurzaming	-46.000				
Exploitatiebijdrage	-250.000	-200.000	-50.000		-50.000
Sloop bestaand			-27.500		-27.500
Huurinkomsten	100.000	100.000			
Totaal	-864.000	-890.000	-675.500	1.250.000	-425.500

Alle bedragen in € prijspeil oktober 2023

Uit dit overzicht en de inhoudelijke toelichting in de rapportage blijkt dat handhaving van zwemwater in de gemeente leidt tot aanzienlijke

langjarige exploitatiebijdragen en investeringskosten, die in de huidige begroting niet gedekt zijn c.q. niet gedekt kunnen worden.

Voor het door ontwikkelen van fase 2 is bij de slotwijziging 2023 een bedrag van € 50.000 overgeheveld van 2023 naar 2024.

Uitvoering en communicatie

Fase 1 van het gebiedsvisietraject Landsraderweg, het Mosaquadossier is een sensitief dossier. Zowel maatschappelijk als politiek. Een afgestemd communicatieproces is derhalve van belang, met inachtneming van de posities van de diverse stakeholders. Uitgangspunten bij communicatie zijn: transparantie, zorgvuldigheid en pro-activiteit.

De aan uw raad voorgelegde keuze van het college, zoals vervat in het raadsvoorstel "Toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg", voor het scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', is 8 maart gecommuniceerd richting de belangrijkste stakeholder, de NV VTC: directie en de RvC. Het personeel kan vervolgens door de directie van Mosaqua worden geïnformeerd.

Overige stakeholders worden via de reguliere communicatiekanalen van gemeente Gulpen-Witterm geïnformeerd:

- Nieuwsbrief / website / social kanalen, gemeente (na 8 maart): basisinformatie over raadsvoorstel publiceren.
- Actief informeren omgeving (bijv. omwonenden, ondernemers centrum).
- Actief informeren stakeholders (bijv. school, klimhal, brandweer, intern personeel, gesprekspartners adviseurs etc.).

Om de informatievoorziening te stroomlijnen zal "1 loket" gecreëerd worden waar vragen inzake raadsvoorstel "Toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg" binnenkomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregistreerd.

Bijlage(n)

Onderwerp

Rapportage
Landsraderweg_Mosaqua
AvdP_JB

Poststuknummer en zaakdossier

B.23.05086

Bijlage Eindrapport zwemmen in Gulpen	B.23.05080
Bijlage Budgetraming nieuwbouw zwembad	B.23.05081
Bijlage Energiekosten Gulpen-Witterm	B.23.05082
Bijlage Ruimtestaat Gulpen-Witterm	B.23.05083
Presentatie 7 maart 2024	B.24.00903
Raadsbesluit Toekomst zwemwater Gulpen	G.24.02240



G.24.02240 **Raadsbesluit**

Raadsnummer: D/012	Datum: 25 april 2024
Onderwerp	Toekomst zwemwater in Gulpen-Witterm
Overwegingen	Gezien de rapportage Landsraderweg Mosaqua (inclusief bijlagen) en de presentatie van 7 maart 2024 Landsraderweg fase 1;
Besluit	1. Instemmen met scenario "sluiten, slopen en herontwikkelen waarbij de sporthal gehandhaafd blijft. 2. Fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg te starten
	Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 april 2024.

de raadsgriffier,
{{esl:Signer1:capture:size(200,50)}}

mr. R. Reichrath

de voorzitter,
{{esl:Signer2:capture:size(200,50)}}

ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Ando van de Pol
Jos Bauer
Maart 2024

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

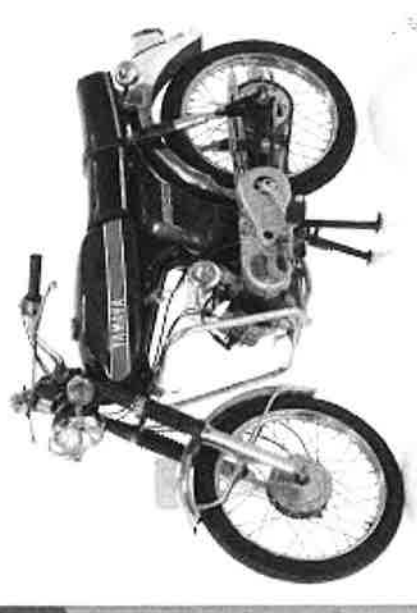
Zwembad: 1992



Sporthal: 1979



Context in 1980 - 1990



- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod

Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!



Visit Zuid-Limburg

- Ruimere mobiliteit
- Ruimere financiën
- Ruimer aanbod
- Behoeft aan kwaliteit en beleving

Context anno nu

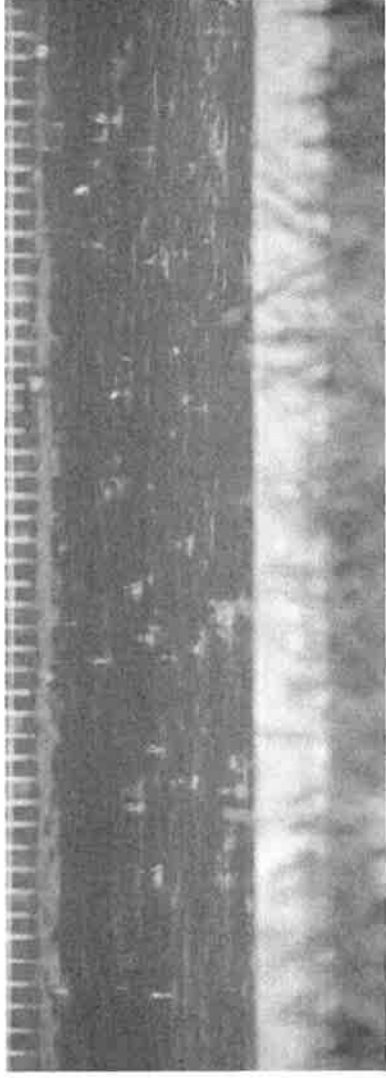
Must see's in het Heuvelland



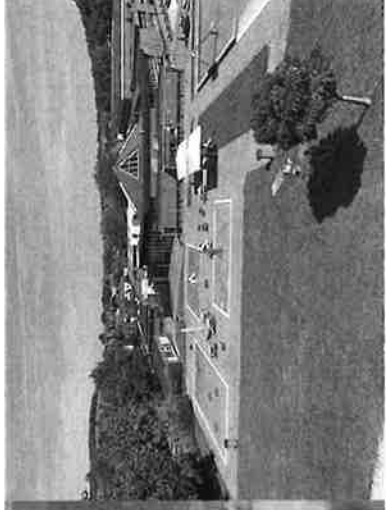
Mosaqua geen trekker meer, een van de vele uitjes in het heuvelland!

Context anno nu

- Gast heeft sterk gewijzigde behoefte.
- Er is een sterk gewijzigd toeristisch aanbod dat daarop inspeelt.
- Omliggende gemeentes geven aan geen belang te zien bij behoud Mosaqua.
- Zwemwater hoort niet bij top-30 triggers om Heuvelland te bezoeken (Visit Zuid-Limburg, 2023).
- Er is concurrerend (buiten) zwemwater in de omliggende EU-regio.



Zomer 2023



Augustus 2023

→ Risico: exploitatie Mosaqua is zeer seizoens- en vakantiegevoelig

Jaarlijkse kosten Mosaqua 2022 – 2025

• Exploitatie	2022	2023	2024	2025
• Afschrijving	189.572	189.572	189.572	189.572
• Rente	40.284	37.914	35.545	33.175
• Onvoorzien	0	22.514	24.883	27.253
• Storting voorziening groot onderhoud	0	100.000	100.000	100.000
• Groot onderhoud t.l.v. exploitatie	106.807	0	0	0
• Erfpacht (verschuldigd door NV VTC aan gemeente)	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
• Totaalkosten gemeente Gulpen-Wittem (per jaar)	236.663	250.000	250.000	250.000

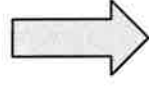
→ Kosten overeenkomstig raadsbesluit van 30 september 2021 (max.) € 250.000,-.

Onderzoek toekomst zwemwater - Mosaqua

- Gemiddeld 220.000+ bezoekers per jaar.
- Aandeel lokale bezoekers / inwoners Gulpen-Witterm gering.
- Mosaqua speelt geen rol meer m.b.t. het verblijfstoerisme in regio.
- Private partijen (parken, zwembadexploitanten) zijn niet geïnteresseerd.
- Scheve verhouding kosten – baten exploitatie en noodzakelijke investeringen in opstallen.

Maar.....

*Het hebben, en houden van, zwemwater is uiteindelijk
een maatschappelijke keuze*



Scenariostudie

Onderzochte scenario's vanaf 1 juli 2025

Scenario's	Gevolgen	Financieel
Ongewijzigd door-exploiteren	Substantiële huurverhoging. Reserveringen huurdersonderhoud. Omgevingswet. Verduurzaming. MJOP.	Kosten: € 864.000,- per jaar
Met een andere exploitant	Risico van onderhoud en energie blijft bij gemeente. Aanbestedingsplichtig.	Kosten: € 864.000,- per jaar
Met grootschalige renovatie	Complex blijft gedateerd. Aanbestedingsplichtig.	Kosten: € 890.000,- per jaar
Een nieuw zwembad	Op een deel van de huidige locatie. Inclusief historische kapitaallasten € 250.000,-. Aanbestedingsplichtig.	Kosten: € 675.000,- per jaar € 425.000,- per jaar
Functiewijziging plangebied	Integrale gebiedsvisie (en –ontwikkeling) noodzakelijk.	Opbrengst +/- €1,25 mln.

Raadsvoorstel: besluit nemen toekomst Mosaqua



Onderzochte scenario's: sporthal

- Einde theoretische levensduur.
- Is makkelijk los te koppelen van complex Mosaqua.
- Met geringe investering nog 10 tot 15 jaar door exploiteren (kosten: € 123.000 per jaar). Exclusief inrichting.
- Nieuwe sporthal (€ 165.500 per jaar, 40 jaar). Exclusief inrichting.



Toekomst Mosaqua: sleutel gebiedsvisie

“Het hebben, en houden van, zwemwater is uiteindelijk een maatschappelijke keuze”

- Gemeente neemt verantwoordelijkheid voor harde keuzes.
- Belangrijke voorwaarde voor aanhaken provincie.



Planning en communicatie

- Fase 1: besluitvorming zwemwater door de Raad.
- Fase 2: opstart gebiedsvisie Landsradenweg.
- Bij besluit geen zwemwater:
 - Informeren personeel.
 - ZORG voor het personeel.
 - Inrichten communicatieproces in- en extern.



Active filters verwijderen

Locatie

Wageningen 10 km

Functie



Opleidingsniveau

Middelbaar / Hoger
MBO
Aanvullende diploma's

Toezichthouder /
lifeguard

Wilt u een baan vinden in een vacature die u al eerder heeft gezien?

Horeca / receptie
medewerker

Wilt u een baan vinden in een vacature die u al eerder heeft gezien?



Vervolgproces: marsroute raad & NV VTC

Zorgvuldigheid staat voorop in aanloop naar besluitvorming op 25 april:

- Informeren gemeenteraad op 7 maart tijdens de besloten bijeenkomst zodat de Raad is geïnformeerd voordat de stukken via IBABS worden gepubliceerd en in de openbaarheid komen.
- Informeren NV VTC & personeel: 8 maart.
 - ZORG voor personeel is hierbij cruciaal.

Doorkijk na raadsbesluit april 2024

Op basis van door raad gekozen scenario vervolgstappen zetten.

→ Bij keuze scenario beëindigen zwemwater:

- Start fase 2 onderzoek integrale gebiedsvisie en –ontwikkeling.
(stap 1 exitscenario Mosaqua: personeel, gebouw)

→ Bij keuze scenario behoud zwemwater:

- Start fase 2 onderzoek gedeeltelijke gebiedsvisie en –ontwikkeling.



BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

0000 0000 000

OVERZICHT INVOER OMVANG OP HOOFD NIVEAU

ZWEMBAD	BUDGETPROGRAMMA	MOETTER	MS.BAG
Waterschap: 25x10m	Entreezone	61	279
	Normen	93	321
	Permanente voorzieningen/vergoedingen/andere	833	1058
	Zwembaden	566	3540
	Recreëren en facilitair	207	714
	Totaal NO (ruutlig vloeroppervlakte)	1256	
	Totaal BVO in (ruutlig vloeroppervlakte)	1478	5683

OVERZICHT INVOER TECHNISCHE WERKEN IN NIEUWBOUW

Waterschap: 25x10m en 10x5m en 5x5m en 2,5x2,5m en 1,25x1,25m

EPC-0,0

W-0,0 electric (gas)

Uitbreiden met PVC/TPO-kleur glijbaan (bepaling van de toestand)

Gevels RC > 6,5

Dak RC > 8,0

Installeer en LBO's volledig inspectie

Gebruikswaarde heraan spanten

Tabel 2: Invoer heraan baden

Tabel 3: Invoer heraan baden

Tabel 4: Invoer specifieke werken



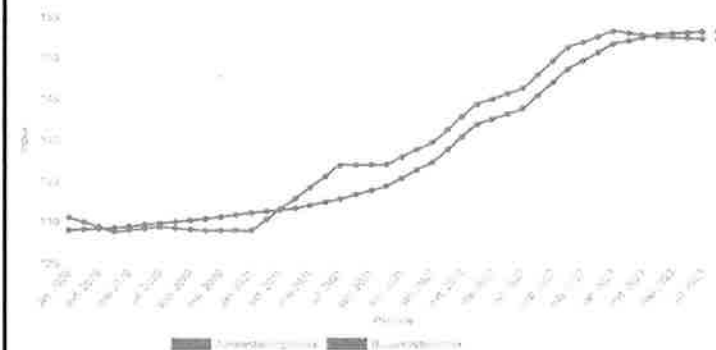
Onderdeel

	Investering	waarvan gemeente	waarvan DB&M aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten	€ 225.000	€ -	€ -
1 Inbreng grond (om niet)	€ 35.000	€ -	€ 35.000
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden	stelpost € 90.000	€ 90.000	€ -
3 Parkeerplaatsen aanleggen	stelpost € 60.000	€ 60.000	€ -
4 Terrein inrichting (gedeeltelijk) Industriefverlichting	stelpost € 40.000	€ 40.000	€ -
5 Groenvoorzieningen aanpassen/uitbreiden	stelpost € 40.000	€ 40.000	€ -
B. Bouwkosten	€ 5.379.960	€ -	€ -
1 Slooptkosten (n.v.t. zie bouwrijp maken)	€ -	€ -	€ -
2 Bouwkosten bouwkundig	€ 3.219.299	€ -	€ 3.219.299
3 Bouwkosten installaties W/E/WZ	€ 1.695.661	€ -	€ 1.695.661
4 Toeslag BENG-norm	€ 250.000	€ -	€ 250.000
5 Toeslag energiezuinig (EPC=0,0) All-Electric (bovenop toeslag BENG)	€ 215.000	€ -	€ 215.000
C. Legeskosten gemeente Gulpen-Wittem	€ 132.914	€ -	€ -
1 Omgevingsvergunning	€ 128.914	€ 128.914	€ -
2 Welstandstoets	€ 4.000	€ 4.000	€ -
D. Aansluitkosten nuts	€ 75.000	€ -	€ -
1 Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)	€ 40.000	€ -	€ 40.000
2 Riolering	€ 35.000	€ -	€ 35.000
E. Vaste en losse inrichting	€ 120.000	€ -	€ -
1 Vaste inrichting	€ 85.000	€ -	€ 85.000
2 Losse algemene inrichting	€ 35.000	€ -	€ 35.000
F. Bijkomende kosten	€ 422.952	€ -	€ -
1 Advies/begeleidingskosten gemeente ind. bouwbegeleiding t/m oplevering	€ 128.914	€ 128.914	€ -
2 Architect/adviseur/engineering marktpartij DB&M	€ 269.038	€ -	€ 269.038
3 Interne kosten gemeente en onderzoeken (sondering etc.)	€ 15.000	€ 15.000	€ -
4 Fictie en pr-kosten	€ 10.000	€ 10.000	€ -
G. Onvoorzien	5,00% € 317.791	€ 317.791	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil augustus 2023	€ 6.673.618	€ 794.619	€ 5.878.998

INVESTERING

GEMEENTE

AANNEMER



Toelichting op de marktsituatie

De bouwmarkt heeft een turbulente periode achter de rug met excessieve prijsstijgingen en grote leveringsproblemen. Inmiddels is dit achter de rug en laat de bouwkostenindex zoals hiernaast weergegeven (rode lijn) een lichte (normale) stijging zien, ongeveer gelijk aan de huidige inflatie. De aanbestedingsindex (blauwe lijn) laat echter een dalende lijn zien, hetgeen aangeeft dat er onder aannemers vrees is dat er minder opdrachten op de markt zullen komen. Opgelopen rentes, de stikstofproblematiek en een duidelijke terugval in de industrie (veelal een voorbode van een recessie) liggen daaraan ten grondslag. Op dit moment is hiervan echter nog geen effect te verwachten. In de gespecialiseerde nichemarkt van zwembaden is er nog sprake van meer dan voldoende werk, en zijn aannemers kritisch op de keuze van hun projecten waarop ze inschrijven.

Energiekosten zwembad Gulpen-Witterm (all-electric, geen gasverbruik)									
STRAN/AN/CS/SD/BS55-1V									
10 augustus 2023									
EPC waarde GPR Rc waarde gevels Rc waarde dak Qv:10 waarde in dm3/s per m2 Max. afmetingen totaal /max LxBxh in m	0,00			Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW			275 kW		
	8,5+			Zwembad multifunctioneel bad			250 m2		
	6,50			Zwembad doelgroepbad			0 m2		
	8,00			Recreatiewater/overige			0 m2		
	0,25			Factor water			98,00		
	42x35x5,5			Vormfactor			75,00		
gebruikelijk tarief voor grootverbruikers vóór energiecrisis									
huidig tarief aanbod (gemiddelde jan t/m juni 2022) bij dynamische contracten									
huidig tarief aanbod vaste contracten voor grootverbruikers (aanbod loopt sterk uiteen, meerdere offertes aanvragen!)									
€ 0,07 € 0,07 € 0,20 € 0,30 € 0,35 € 0,50									
€ 0,07 € 0,02 € 0,20 € 0,30 € 0,20 € 0,25									
Tarief afname elektriciteit per kWh									
Tarief teruglevering elektriciteit per kWh									
ELEKTRICITEITSVERBRUIK ZWEMBAD CONFORM UITGANGSPUNTEN									
Uitgangspunten bassins en temperatuur conform PVE en UO									
174.250 kWh									
OPWEKKING ZONNEPANELEN (UITGANGSPUNT 80% EIGEN VERBRUIK, 20% TERUGLEVERING)									
PV-panelen 325 stuks 450 Wp rekenfactor 0,92									
134.550 kWh									
VASTRECHT ELEKTRA (160-630 kVA)									
€ 13.900 € 13.900 € 13.900 € 13.900 € 13.900 € 13.900									
TOTAAL JAARLIJKSE ENERGIEKOSTEN ELEKTRICITEIT									
€ 16.679 € 18.025 € 21.840 € 25.810 € 31.832 € 40.478									

RAPPORTAGE

Datum : 1 september 2023

Van : Ando van de Pol / Jos Bauer

Aan : G. Paquaij / R. Sluijsmans

Kopie : S. Armkreutz

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

Inleiding

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van Mosaqua (en sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittem. Op de weg daar naartoe worden diverse toekomstscenario's onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.

Context

Mosaqua is op 1 oktober 1979 feestelijk geopend. In die tijd was er in de regio behoefte aan een toeristische trekker. Binnen het Heuvelland was er weinig of beperkt zwemwater. Door de bundeling van krachten van de randgemeenten is destijds Mosaqua (financieel) mogelijk gemaakt. Mosaqua werd door de markt, de toeristen en inwoners, omarmd. Toch bleef, ook nu nog, de exploitatie sterk afhankelijk van het zomerseizoen. Een slechte zomer gaat direct ten koste van eventuele financiële buffers en kan daarnaast leiden tot een niet te dekken exploitatieresultaat.

Inmiddels is het speelveld van het toeristisch Heuvelland compleet veranderd. Er zijn legio alternatieven voor het dagje zwemmen. De focus van jeugd en gezinnen ligt bij bezoek aan de regio allang niet meer bij een dagje zwemmen. Bezoekers die zwemaanbod belangrijk vinden kiezen steeds vaker voor een korte vakantie bij een thematisch waterpark (bijvoorbeeld Landal, Lommerbergen), of voor dagrecreatie in de regio. Vanuit de thematisering 'waterbeleving' zijn er ook diverse ontwikkelingen binnen en buiten de regio zoals bijvoorbeeld rondom Schatberg Sevenum, waar een groot thematisch waterpark als dagattractie wordt gerealiseerd. Naar verwachting ontstaat ook op korte termijn in de regio een aantrekkelijke nieuwe buitenzwemlocatie: de zilverzandgroeves in Heerlen.

Visit Zuid-Limburg merkt op dat ook de grote mobiliteit van de hedendaagse toerist maakt dat men 'op pad' gaat. Men dus zonder problemen zwemwater opzoekt als men daarvoor een stuk moet rijden.

Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittem. Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater / buitenbad) niet als belangrijk geassocieerd. Er zijn of voldoende (maatschappelijke) alternatieven in de eigen gemeente of op korte afstand, ook in de grensregio's van België en Duitsland. Zwemwater komt ook niet voor in de economische of recreatieve visie van deze gemeenten.

Vanuit Vist Zuid-Limburg zijn diverse onderzoeken gedaan naar de aantrekkelijkheid van het Heuvelland en de beweegredenen van dag- en verblijfstoeristen om hier naartoe te komen. In geen enkel onderzoek komt het motief zwemmen of de aanwezigheid van (subtropisch) zwemwater tot uiting. Zwemwater staat niet in de lijst van de top 30 triggers om het Heuvelland te bezoeken.

Het beeld dat de directie van Mosaqua zelf schetst is volstrekt anders. Zij ervaren de eigen positie als cruciaal voor gemeente, omliggende ondernemers (spin-off financieel) en het Heuvelland als bestemming. Dat rechtvaardigt volgens de directie de investeringen die tot op heden door de gemeente gedaan zijn. Ze zien het ook als gemeentelijke verantwoordelijkheid om investeringen te blijven doen om Mosaqua voor gemeente en regio te behouden.

In de gevoerde gesprekken komt de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor leszwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol, maar vormt onvoldoende basis voor het handhaven van Mosaqua in de huidige vorm.

Voorlopige conclusie

Op basis van de gevoerde gesprekken en deskresearch is de conclusie dat Mosaqua weliswaar 220.000+ bezoekers jaarlijks trekt, echter geen significante rol speelt om verblijfstoerisme in Gulpen-Wittem en de regio aan te jagen. Tegen de achtergrond van de financiële implicaties ligt het doorzetten van Mosaqua in de huidige vorm niet voor de hand. Financiële implicaties zijn aan de hand van een scenariostudie in kaart gebracht, van doorgaan op de huidige weg tot sluiten en slopen. Ook de optie voor behoud van zwemwater als maatschappelijke functie is doorgerekend.

Op basis van bovenstaande analyse en de thematiseringsgolf rondom zwemwater die actueel is, is door ATM adviseurs aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de financiële levensvatbaarheid van een (maatschappelijke) zwembadfunctie in Gulpen-Wittem. De primaire onderzoeksvraag hierbij was:

“Welke configuratie voor een zwembad zou exploitabel kunnen zijn (op welke locatie) en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd. Voor zowel de exploitatiekosten als de kapitaalslasten”.

De resultaten van dit onderzoek treft u in de bijlage 1 aan.

De gedeelde opvatting bij diverse geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde exploitatie en bezit van een zwembad (als maatschappelijke functie) een gemeente circa 15.000 tot 20.000 inwoners zou moeten hebben. Weliswaar heeft Gulpen-Wittem een verzorgende functie, maar de lasten kunnen slechts over ca. 15.000 inwoners worden verdeeld. Dit aantal neemt volgens de ramingen de komende jaren af. Zie ook het rapport van ATM adviseurs.

Exploitatie

Vanuit de gevoerde gesprekken en de uitgevoerde onderzoeken lijken er geen redenen om te twifelen aan de huidige bedrijfsvoering en exploitatie van zwembad en sporthal (Orgfit). Het is en blijft echter een gegeven dat, met de kosten voor het huurdersonderhoud en energie, de jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente ad. € 250.000,-- onvoldoende blijkt bij een “slechte” zomer. Regelmatige cash-flow problemen zijn het gevolg. Het aantal in Nederland actieve exploitanten van zwembaden/sporthallen is beperkt. Een aantal mogelijk andere exploitanten is benaderd. Met hen is de ‘case Mosaqua’ besproken. O.a. Sportfondsen en Optisport geven aan onder voorwaarden geïnteresseerd te zijn in het overnemen van de exploitatie. Men geeft echter als hoofdvoorwaarde aan dat het financiële risico van onderhoud en energie bij de gemeente dient te liggen. Men wil en

kan dit niet meer voor eigen risico dragen. Indien deze risico's toch bij de marktpartij worden neergelegd, dan leidt dit automatisch tot een substantiële verhoging van de jaarlijkse exploitatiebijdrage vanuit de gemeente. Zonder deze voorwaarde is er geen interesse in de exploitatie van de huidige situatie.

Ontwikkelingen korte termijn: impact op financiën bij ongewijzigd door exploiteren

Mosaqua heeft haar deuren in 1979 geopend. Sinds de opening zijn er diverse renovaties en modernisering doorgevoerd. Energiebesparende verlichting, andere typen circulatiepompen, procesoptimalisering etc. De schil van het gebouw (dak, gevel, glas) is zo goed mogelijk aangepast. Richting de nabije toekomst is dat volstrekt onvoldoende. Er doen zich echter nu een drietal ingrijpende zaken voor:

1. Door de komst van de nieuwe omgevingswet zullen er vanuit de regelgeving waarschijnlijk aanpassingen nodig zijn aan de (ventilatie)installaties om aan de nieuwe eisen te voldoen. Er wordt rekening gehouden met een initiële investering van circa € 1 miljoen. De afschrijvingstermijn bedraagt 15 jaar.
2. De warmtevoorziening van het zwembad geschiedt door middel van 5 gasgestookte cv-ketels. Er zijn geen zonnepanelen aanwezig op of rondom het complex. Aan aanpassingen om aan nieuwe duurzaamheidseisen te kunnen voldoen is niet te ontkomen. Er wordt rekening gehouden met een initiële investering van circa € 0.75 miljoen. De afschrijvingstermijn bedraagt 20 jaar.
3. De implicaties van het door Bremen Bouwadviseurs geactualiseerde (okt. 2023) meer jaren onderhoudsplan (MJOP) voor de komende 10 jaar. De laatste grote renovatie heeft in 2013 plaatsgevonden. Voor de komende 10 jaar is een (geïndexeerde) totale kostenpost geraamd ad. € 3.4 miljoen. Gemiddeld over de komende 10 jaar € 340.000 per jaar.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de noodzakelijke investeringen in de sporthal hier nog bij 'opgeteld' moet worden. In voorliggende rapportage wordt dit ook inzichtelijk gemaakt.

Conclusie financieel bij ongewijzigd door exploiteren

Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (10 jaar).

1. Omgevingswet	€ 78.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
2. Verduurzaming	€ 46.000 (20 jaar, 2% annuïteit)
3. MJOP	€ 340.000
4. Kapitaallasten € 3.2 miljoen	€ 250.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
5. Exploitatiebijdrage	€ 250.000
Subtotaal	€ 964.000
Huurinkomsten -/-	€ 100.000
Totaal jaarlijkse kosten	€ 864.000

Kort door de bocht kan gesteld worden dat de gemiddelde minimaal jaarlijks benodigde gemeentelijke bijdrage uitkomt op circa € 864.000,- aan kosten (los van eventuele synergievoordelen door werkzaamheden te combineren). Indien deze kosten via de huurinkomsten gedekt moeten worden dan houdt dit een zeer substantiële huurverhoging in. Vanuit de inventarisatie door Bremen Bouwadviseurs is ook gekeken naar het onderhoud dat door de huurder verricht moet worden. Om dit de komende jaren op peil te houden is een jaarlijks bedrag benodigd van circa € 150.000 binnen

de exploitatie. Uit de begroting die van de NV VTC is ontvangen blijkt dat men circa € 25.000 per jaar begroot heeft over de jaren 2021 t/m 2024. Hier ontstaat een extra 'gat' van € 125.000 per jaar.

Scenario's

Op basis van bovenstaande inhoudelijke conclusies en financiële uitgangspunten én implicaties is een aantal toekomstscenario's globaal onderzocht. Uitgangspunt daarbij is dat een zwembad bestaansrecht heeft in de gemeente, c.q. door de gemeente wordt geclassificeerd als een noodzakelijke maatschappelijke voorziening. De scenario's zijn:

1. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig).
2. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken.
3. Een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op de huidige locatie. Het bestaande zwembad slopen.
4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

Ad 1. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig).

Hiervan is al aangegeven dat exploitanten o.a. het risico van onderhoud en energie niet meer accepteren. Hoe dit risico zich gaat manifesteren in extra kosten voor gemeente Gulpen-Witten is nu niet te overzien. Tenminste moeten de kosten voor de verduurzaming, regelgeving en MJOP worden gemaakt. De totale kosten zullen zeker niet lager zijn dan in het scenario door-exploiteren. De exploitatie risico's nemen significant toe voor de gemeente (energie & onderhoud).

Ad 2. Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbestedingsplichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken.

Ook dit scenario vergt een substantieel voorbereidingsproces en leidt tot forse kosten. De kapitaallasten zullen significant stijgen onder druk van de noodzakelijke investering. Naast de kosten voor de verduurzaming, regelgeving en MJOP is een extra initiële investering nodig die wordt geraamd op circa € 5 miljoen (15 jaar afschrijving). Door synergievoordelen van de uit te voeren werkzaamheden, vallen de totale lasten wel lager uit dan in het scenario door-exploiteren.

Conclusie financieel: scenario's 1 en 2

Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (schatting 10 jaar)

1. MJOP	€ 150.000
2. Kapitaallasten € 3.2 miljoen	€ 250.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
3. Initiële investering € 5 miljoen	€ 390.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
4. Exploitatiebijdrage	€ 200.000
Subtotaal	€ 990.000
Huurinkomsten -/-	€ 100.000
Totaal jaarlijkse kosten	€ 890.000

Bij scenario 1 en 2 zijn de kosten geraamd met een horizon van 10 jaar. Het mag duidelijk zijn dat het risico dat de kosten na deze periode exponentieel oplopen reëel is. Dit houdt direct verband met de technische levensduur van het gebouw en de bijbehorende voorzieningen, die ondanks aanpassingen en renovaties, een keer eindig is. Dit is een substantieel risico voor de toekomst.

Ad 3. Conclusie financieel: een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op de huidige locatie. Het bestaande zwembad slopen.

Door ATM adviseurs zijn de kapitaallasten en exploitatielasten berekend. Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittern (schatting 10 jaar).

1. MIOP	€ 108.000
2. Kapitaallasten € 3.2 miljoen	€ 250.000 (15 jaar, 2% annuïteit)
3. Kapitaallasten € 6.6 miljoen	€ 240.000 (40 jaar, 2% annuïteit)
4. Sloop bestaand zwembad € 0.75 miljoen	€ 27.500 (40 jaar, 2% annuïteit))
5. Exploitatiebijdrage	€ 50.000
6. Opbrengst restpercelen	PM
Subtotaal	€ 675.500
Huurinkomsten -/-	al verdisconteerd
Totaal jaarlijkse kosten	€ 675.500

Bij deze variant is het eventueel mogelijk een nieuw zwembad met maatschappelijke functie te realiseren, terwijl het bestaande zwembad nog in gebruik is. De vrijkomende ruimte door sloop van het bestaande bad heeft een opbrengend vermogen, afhankelijk van de beoogde functie.

Ad 4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

Marktpartijen zijn op dit moment uitsluitend geïnteresseerd in de continuering van de accommodatie voor een beperkt aantal jaren, met daarbij de afspraak daarna te kunnen overgaan tot een (woning) bouwprogramma (na sluiting en sloop van de accommodatie). De risico's van energie en onderhoud worden daarbij (grotendeels) bij de gemeente gelegd.

Exit-scenario: geen zwemwater meer binnen gemeente Gulpen-Wittern

Het meest verregaande scenario betekent sluiten van Mosaqua en afscheid nemen van zwemwater in Gulpen-Wittern (definitieve sloop). De locatie kan dan in de markt gezet worden als ontwikkel/bouwlocatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Er is een eerste verkenning gedaan m.b.t mogelijke woningbouw. Zie bijlage 2. Hierbij is er vanuit gegaan dat de sporthal gehandhaafd blijft.

Opbrengst gronden (ex BTW)	18.000 à € 200.-		€ 3.600.000
Bouw en woonrijp maken	16.000 à € 80.-	-/-	€ 1.280.000
Bijkomend 25%		-/-	€ 320.000
Sloop zwembad		-/-	€ 750.000
Opbrengst			€ 1.250.000

Alternatief scenario

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Dagrecreatie werd niet als kansrijk gezien. Recreatiebungalows wel. Dergelijke initiatieven kunnen echter op weinig steun rekenen van de omliggende gemeente en provincie. Woningbouw ligt het meest voor de hand zodat invulling kan worden gegeven aan de eigen ambities en opgaven van Gulpen-Wittem.

Doorkijk: alternatieve financiële oplossing

In alle scenario's, behalve bij sloop van het zwembadcomplex, blijkt dat de kapitaallasten van € 3.2 miljoen en de daarbij bijhorende jaarlijks lasten, de totale jaarlijkse kosten fors doen toenemen. Indien er op principiële gronden zou worden besloten om een nieuw zwembad te realiseren, dan is daar, vanaf de initiatieffase tot de daadwerkelijk ingebruikname, circa 5 jaar voor nodig. In deze 5 jaar wordt het bedrag van € 3.2 miljoen steeds minder.

Indien ervoor zou worden gekozen om Mosaqua tijdelijk te sluiten, tot het nieuwe zwembad open gaat, dan kunnen de in de begroting gereserveerde kosten om het exploitatietekort te dekken, mogelijk worden ingezet om het bedrag van € 3.2 miljoen zeer sterk af te bouwen. Indien het bedrag in zijn totaliteit in 5 jaar zou worden afgebouwd, dan bedragen de jaarlijkse kosten € 425.500,-. Gemeente Gulpen-Wittem beschikt dan over een nieuw zwembad met relatief geringe exploitatierisico's.

Sporthal

De sporthal heeft een redelijke bezetting (zie rapport ATM adviseurs). De sporthal is afgeschreven. Er spelen in deze geen kapitaallasten. Met het gegeven dat een nieuwe sporthal (afhankelijk van hoogte en afmetingen) een investering vergt van circa € 3 miljoen exclusief sloopkosten en excl. BTW, is door exploiteren de meest logische optie. De theoretisch technische levensduur is weliswaar bereikt, maar praktisch is het gebouw in een dusdanige staat dat door exploiteren voor 10 tot 15 jaar nog mogelijk is. Daarbij dient er wel rekening mee te worden gehouden dat na 2025 ook de kosten van het verhuurdersonderhoud voor rekening van gemeente Gulpen-Wittem komen, indien er geen nieuwe exploitant wordt gevonden. Dit is mede afhankelijk van het toekomstscenario m.b.t. het zwembad. Ook dan blijkt dat vanuit financieel oogpunt de optie om nog 10 à 15 jaar door te exploiteren, de meest voor de hand liggende is.

Conclusie financieel: huidige sporthal door exploiteren

Op basis van jaarlijkse kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (schatting 10 jaar) bij door exploiteren.

1. MJOP verhuurdersdeel	€ 100.000
2. MJOP huurdersdeel (na 1-7-23)	€ 23.500 (nu al reservering meegenomen)
Subtotaal	€ 123.500
Huurinkomsten -/-	PM
Totaal jaarlijkse kosten	€ 123.500

Bij deze jaarlijkse kosten komt nog een eenmalige investering voor het aanhelen van de wand van de sporthal als het zwembad wordt gesloopt ad. € 75.000.

Conclusie financieel: nieuwe sporthal

Op basis van jaarlijkse kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittem (schatting 10 jaar) bij sloop en nieuwbouw.

1. MJOP huurders en verhuurdersdeel	€ 50.000
2. Kapitaallasten € 3 miljoen	€ 110.000 (40 jaar, 2% annuïteit)
3. Sloop bestaande hal € 0.15 miljoen	€ 5.500 (40 jaar, 2% annuïteit))
Subtotaal	€ 165.500
Huurinkomsten -/-	PM
Totaal jaarlijkse kosten	€ 165.500

Deze rapportage is opgesteld om op basis van kentallen en marktgegevens scenario's met elkaar te kunnen vergelijken zonder dat uitgebreide en kostbare onderzoeken en berekeningen gemaakt hoeven te worden. Indien bestuurlijk wordt gekozen voor een bepaald scenario, dan is het advies om bij de uitwerking van dit scenario deze onderzoeken en gedetailleerde berekeningen wel uit te voeren.

Oktober 2023
Ando van de Pol
Jos Bauer

Samenvatting		Scenarios				
		Ongewijzigd doorexploiteren	Grootschalige renovatie	Nieuw zwembad	Geen zwembad meer, herontwikkelen	Nieuw zwembad, versneld afboeken
Kosten	Kapitaallasten € 3.2 miljoen	-250.000	-250.000	-250.000		-240.000
	Kapitaallasten € 6.6 miljoen			-240.000		
	Initiële investering € 5.0 miljoen		-390.000			
	Omgevingswet	-78.000				
	Onderhoud (MIOP)	-340.000	-150.000	-108.000		-108.000
	Verduurzaming	-46.000				
	Exploitatiebijdrage	-250.000	-200.000	-50.000		-50.000
	Sloop bestand			-27.500		-27.500
	Huurinkomsten	100.000	100.000			
	Totaal	-864.000	-890.000	-675.500	1.250.000	-425.500
Alle bedragen in € prijspeil oktober 2023						

RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM
10 augustus 2023


			aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwembaden						566
1	Multifunctioneel bad diepte 0 tot 2 m instelbaar	10,0 x 25,0	1	250	250	
2	Perrons					
	langsijde 1	3,0 x 25,0	1	75	75	
	langsijde 2	2,5 x 25,0	1	63	63	
	kopse zijde 1	3,0 x 15,5	1	47	47	
	kopse zijde 2	4,0 x 15,5	1	62	62	
7	Bergingen multifunctioneel bad		2	20	40	
9	EHBO ruimte /massageruimte		1	15	15	
11	Badmeesterpost		1	15	15	
B. Entree/centrale hal						81
1	Entreehal met tochtportaal, garderobehoek en buggyruimte		1	15	15	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie		1	20	20	
3	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)		2	16	32	
4	Toilet miva, droge gedeelte		1	8	8	
5	Werkkast		1	6	6	
C. Horeca/verenigingsruimte						93
1	Horecaruimte met bar		1	50	50	
2	Bereidingskeuken		1	15	15	
3	Spoelkeuken		1	10	10	
4	Keukenberging		1	10	10	
5	Containerruimte		1	8	8	
D. Kleedruimten zwembaden						207
1	Groepskleedruimten		2	15	30	
2	Kleedcabines		12	1,7	20	
3	Gezinskleedcabines		2	4	8	
4	lockers 700x300x500 mm		50	0,25	6	
5	Gangzone toeslag schone/vuile voeten		2	35	70	
6	Toiletten natte gedeelte		8	2	16	
7	Kindertoiletten		4	2	8	
8	Doucheruimte		1	20	20	
9	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)		1	8	8	
10	Fohn/make-up/nawachtruimte		1	6	6	
11	Opslagruimte attributen en (miva)materialen		1	15	15	
E. Personeel/bergingen/techniek						309
1	Personeelsruimte met pantry		1	20	20	
2	Kantoorruimte teamleider		1	12	12	
3	Kantoorruimte/vergaderingruimte		1	12	12	
4	Kleedruimte personeel		2	10	20	
5	Wasruimte/droogruimte personeel		1	12	12	
6	Werkkast		2	8	16	
7	Berging		2	6	12	
8	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)		1	75	125	
9	Toeslag in pandige installatie ruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm		1	80	80	
Totaal nuttig vloeroppervlak (no) (conform bijlage B, NEN2580)						1256
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580)						
	Toeslag indelingsverlies		1% van bvo	1470	15	
	Toeslag installatie ruimte		1% van bvo	1470	15	
	Toeslag verkeersruimte		5% van bvo	1470	73	
Totaal netto vloeroppervlak (nvo) (conform bijlage B, NEN2580)						1359
Toeslag Tara-oppervlak (constructie, schachten, etc.)				7,00% van bvo		
Bruto vloeroppervlak (bvo)					m2 bvo	1470
Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt			1,17			

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittem



Datum

13 november 2023

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittem



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Samenvatting	3
Hoofdstuk 2	Inleiding en vraagstelling	1
1.	Inleiding en vraagstelling	1
2.	Visie op de opdracht	1
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	2
3.1	Aanbod	2
3.2	Tarieven	3
3.3	Bezetting en animocijfer zwembad	4
3.4	Bezetting sporthal	5
3.5	Trends en ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 4	Toekomstige vraag	7
4.1	Toekomstige vraag	7
4.2	Overzicht bezoeken	8
Hoofdstuk 5	Configuratie en investering	10
5.1	De configuratie	10
5.2	Plusvariant	10
5.3	Duurzaamheid	11
5.4	Investeringsraming	12
5.5	Kapitaallasten	12
Hoofdstuk 6	Exploitatie	13
6.1	Inleiding	13
6.2	Tarievenoverzicht	13
6.3	Personeel en organisatie	13
6.4	Exploitatiebegroting	14

Het huidige bezoek aan Mosaqua ligt rond de 250.000 waarvan er 226.000 (>90%) recreatieve bezoekers zijn, voornamelijk vanuit de regio. En stevig deel daarvan maakt gebruik van het buitenbad. Hierover zijn geen gegevens bekend. Wij schatten in dat op basis van onze ervaringscijfers dat er 2022 ca 60.000 recreatieve bezoekers van het buitenbad gebruik hebben gemaakt.

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

- Recreatief; 167.000 (87%)
- Leszwemmen; 11.000 (6%)
- Doelgroepen; 12.000 (7%)

De totale badbezetting is met 238 bezoekers per m2 overdekt zwemwater weliswaar goed -veel water en veel recreanten-, maar als het zwemaanbod zou worden afgestemd op het in stand houden van een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem, dan is 250 m2 overdekt zwemwater ruim voldoende. Een doelgroepenbad van 250 m2 kan alle maatschappelijke activiteiten herbergen.

Een bezoekeraming hiervoor ziet er dan als volgt uit;

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Het huidige binnenbad heeft echter een 12,5 x 50 meterbad en het totale overdekte wateroppervlak bedraagt ca. 800 m2.

Voor het geraamde bezoek van 50.000 bezoekers is dat veel te veel. Ook de functionaliteit van het 50 meterbad is beperkt voor leszwemmen en doelgroepen, met name door het ontbreken van een beweegbare bodem.

Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

Een nieuw te bouwen zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte. Daarbij geldt voor de nieuwgebouwde zwembaden dat zij duurzaam zijn (Gasloos en met een EPC van 0,0).

De Investeringsraming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, - exclusief BTW.

Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving. Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

1. Inleiding en vraagstelling

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van zwembad Mosaqua (en de naastgelegen sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittern. De in standhouding van het zwembad vergt de komende jaren echter forse investeringen, waardoor de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op;

- circa € 550.000, - aan onderhoudskosten (exclusief de kosten van verduurzamen)
- € 250.000, - aan exploitatiebijdrage
- De kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.
- Tegenover de bovenstaande kosten staan de huurinkomsten van € 100.000, -

Daarnaast blijkt uit onderzoek door Visit Limburg en de omliggende gemeenten dat er geen belang meer wordt gehecht aan het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittern; Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/ buitenbad) niet als belangrijk geclassificeerd.

Dat betekent dat diverse toekomstscenario's moeten worden onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's

In de gevoerde gesprekken binnen de gemeente komt ook de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor lezwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol. Deze maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden en uitgewerkt in een zwembadscenario dat hierbij past.

De primaire onderzoeksvraag is derhalve: *“Welke configuratie voor een zwembad met een maatschappelijke functie voor de gemeente Gulpen-Wittern zou passend zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd, voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaalslasten”.*

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen. In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

De uitwerking van dit scenario dient met name om het gemeentebestuur in staat te stellen een principekeuze te maken welk scenario het best past bij de keuze om een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittern te handhaven; instandhouding/renovatie of nieuwbouw. Daarbij is een eerste verkenning naar nieuwbouw in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar nu direct diep (en duur) in te 'duiken'. Van ons mag worden verwacht dat de uitkomsten van deze verkenning in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken.

3.1 Aanbod

Zwemcomplex Mosaqua ligt in de kern Gulpen en bestaat uit de volgende voorzieningen:

3.1.1 Binnenbad



- 50- meter wedstrijdswad (met golfslag)
- Stroomversnelling
- "Jungle"bad
- Wildwaterbaan
- Whirlpools
- Glijbanen
- Stoomcabine/infradoor en neveldouche
- Horeca en terrassen

3.1.2 Buitenbad



- 50 meterbad
- Peuterbaden
- Ligweide
- Natte en droge Speeltoestellen en speelvelden
- Horeca en terrassen

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

- 1 uur zwemles; € 12,- (10 leskaart € 100,-)
- Trimzwemmen; € 8,50 (10-leskaart 78,-)
- Aquajoggen; € 10,- (10-leskaart € 93,-)
- Banen zwemmen € 7,25 (inwoners € 5,75)
- Vitaliteitszwemmen € 7,75 (10/20/40-lessen € 69,-/ € 130,-/ € 250,-)
- Babyzwemmen € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Hart- en vaat patiënten € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Recreatief zwemmen;
 - Los bad € 11,50 vanaf 3 jaar
 - Los bad € 3,95 tot 3 jaar
 - Los bad € 6,25 na 19.00 u
 - Los bad € 5,75 inwoners gemeente
 - 10-badenkaart € 100,-
 - Diverse abonnementen gezin en individueel; zomer/winter/jaar met relatief hoge korting

De gehanteerde tarieven zijn marktconform. De verschillende kortingsregelingen compenseren het relatief dure los bad tarief met aantekening dat de abonnementenregeling - met name voor gezinnen - een erg hoge korting geeft; (een gezin met 2 kinderen met een jaarpas betalen ca € 4,- per persoon per keer als ze regelmatig zwemmen).

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving In 2022 de volgende bezoekers;

- 226.092 recreatieve bezoekers
- 10.960 leswemmers 6 uur per week
- 12.657 deelnemers aan de volgende doelgroepen;
 - Aquajoggen 1 uur per week
 - Banenzwemmen 3 uur per week
 - Vitaliteitszwemmen 7 uur per week
 - Babyzwemmen 2,5 uur per week
 - Trimzwemmen 1 uur per week
 - Hart- en vaat patiënten 1 uur per week

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

De Maastrichtse Zwem- & Polo Club (MZ&PC) maakt 2 uur per week gebruik van de accommodatie en ook geven twee zwemscholen zwemles in Mosaqua; Zwemschool Mechelerhof 3 uur en 15 minuten in het weekend en Zwemschool Cauberg Plaza 1 uur op zondag.

De islamitische zwemvereniging Zuid-Limburg organiseert maandelijks zwemavonden voor moslims en moslima's.

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft weer hoe goed een bad wordt bezet. Met andere woorden: dit cijfer geeft aan hoe goed het beschikbare zwemwater wordt benut en of er sprake is van een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Voor overdekte zwembaden geldt een landelijk gemiddelde van 225 -275 bezoeken per vierkante meter zwemwater.

Mosaqua heeft binnen en buiten in totaal 2.190 m2 zwemoppervlakte. Dat zou neerkomen op ca. 114 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat binnen- en buitenbadbezoek niet bij elkaar kan worden geteld. Voor zwembaden met onoverdekt zwemwater kan geen zinvol gemiddelde worden berekend, omdat het bezoek van buitenbaden door de invloed van de weersgesteldheid veel minder sterk van de omvang van het aanbod afhankelijk is dan dat van binnenbaden.

Op basis van het voorzieningenaanbod en benchmarkcijfers wordt het gemiddelde aandeel van het buitenbad op minimaal 25% van het recreatieve bezoek geraamd. Dit hangt uiteraard mede met de weersgesteldheid gedurende de zomerperiode. Het recreatieve bezoek is sterk afhankelijk is van het buitenbad.

Gaan we ervan uit dat het buitenbad ca. 60.000 recreatieve bezoekers telde in 2022. dan resteren er in totaal 190.000 bezoekers aan het binnenbad. Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 800 m2. Dat geeft een bezetting van ca. 238 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). Dit zijn voor 85% recreatieve bezoekers.

3.3.2 Animocijfer

Het animocijfer is het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Indien de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem - 14.210- als primair verzorgingsgebied worden genomen dan is de animo als volgt;

	animo	bandbreedte
Recreatief zwemmen	• 15,9	• 2 à 2,5
Doelgroepen	• 0,89	• 0,5-1,0
Leszwemmen	• 0,77	• 0,7-1,0
Totaal	• 17,56	• 3,7-4,5

Het hoge animocijfer voor recreatief zwemmen vindt zijn oorzaak met name - door het zeer ruime aanbod van binnen- en buitenvoorzieningen op recreatief gebied dat zorgt voor veel bezoek uit de regio. (meer dan 90% van het totale bezoek is recreatief).

De deelname aan doelgroepen en leszwemmen is keurig binnen de bandbreedte die verwacht mag worden bij een gemeente als Gulpen- Wittem en de omliggende dorpen en kernen. Ook de aangeboden uren van leszwemmen en doelgroepen zijn in orde voor wat betreft de bezetting.

3.4 Bezetting sporthal

Bij het bepalen van de bezettingsgraad van de binnensportaccommodaties worden in den lande verschillende norm-openstellingen gehanteerd (NOC*NSF, VNG). Wij gaan uit van de volgende normering;

Sporthal: **2800 uur** per jaar als norm-openstelling (organisatorisch/praktijk realiteit: gemiddeld **40 weken per jaar**, namelijk: onderwijs: 40 weken, sportverenigingen: 35 weken en overig gebruik 44 weken).

Sporthal Gulpdal is onderdeel van het Mosaqua-complex en heeft een bezetting van 1.100 uur bewegingsonderwijs en 1.000 uur gebruik door verenigingen. Totaal: 2.100 uur.

Dat is een bezettingsgraad van 75% hetgeen redelijk is te noemen.

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

Op verschillende niveaus doen zich trends voor die invloed op de vraag naar sport- en zwemactiviteiten uitoefenen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen algemene landelijke trends en zeker ook lokale of regionale ontwikkelingen die kansen of bedreigingen vormen voor zwemmen in de gemeente Gulpen-Wittern. Daarnaast zijn er ook concrete ontwikkelingen op het gebied van de diverse sport- en zwemactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de lokale situatie.

3.5.2 Zwemmen

- In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ook demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemfaciliteiten en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen hierin een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.
- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek geleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat er regionaal en lokaal, bij individuele verenigingen, grote verschillen bestaan.
- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten en de invloed van de sportakkoorden is er een forse toename in populariteit van (individueel) banen zwemmen.
- Mede onder invloed van de bezuinigingen is het schoolzwemmen in veel gemeenten in de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen spelen de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol.

- Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.
- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz - 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De moderniseringsslag leidt tot meerkosten voor de exploitant van het zwembad vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen-luchtmetingen moeten worden uitgevoerd. De zwembadbeheerder/exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid en stuurt en houdt toezicht op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.
- Bij alle gemeenten is er veel aandacht en budget voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig standaard van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

In gemeente Gulpen-Wittem is sprake van krimp, ontgroening en vergrijzing. Gulpen-Wittem vormt op deze thema's een afspiegeling van de regio. Concreet krimpt de bevolking op personenniveau in de gemeente Gulpen-Wittem conform de bevolkingsprognose tot 2035 met ongeveer 10% (van 14.494 in 2017 naar 13.039 in 2035).
Demografie Gemeente Gulpen-Wittem Jaar 2017 2025 2035 totale bevolking 14.494 14.031 13.039

De komende twintig jaar zal de demografische structuur van de gemeente ook verder veranderen. Daarbij ontstaat een nieuwe verdeling jeugd-beroepsbevolking-65plussers. Deze wijzigt van een (afgerond) 20-55-25 verhouding naar een 20-40-40 verhouding. Daarbij daalt het aantal jeugdigen.

Het aantal 65-plussers is de enige groep die in absolute aantallen toeneemt. Specifiek groeit het aantal 85plussers met een factor 2,28.

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

Dit uit te werken scenario is de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Witterm vormt. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt in eerste instantie niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan.

Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Gulpen-Witterm en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket.

Het uitgangspunt voor de locatie is dat een nieuw zwembad gerealiseerd zal worden op het buitenterrein van Mosaqua.

Onderstaand beschrijven wij het maatschappelijke productaanbod en ramen wij de toekomstige vraag.

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- **Banenzwemmen:** dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als banenzwemmers. Banenzwemmen vindt meestal plaats in de (vroeg) ochtenduren, tussen de middag en op de latere uren van de doordeweekse avonden. De verblijfsduur is maximaal één uur;
- **Vrijzwemmen:** de verblijfsduur is beperkt tot circa 1 à 2 uur. De aangeboden uren voor vrijzwemmen hebben meer en meer een specifiek karakter gekregen:
 - de woensdagmiddag is voor de jeugd van 6 – 12 jaar;
 - de vrijdagavond is voor de opgroeiende jeugd van 10 – 18 jaar;
 - de doordeweekse avonden in de vooravond is voor de jeugd van 12 – 20 jaar en later op de avond volwassenen van 25 jaar en ouder;
 - gezinszwemmen vooral op de zondagen;
 - speciale uren voor bijv. dameszwemmen, seniorenzwemmen en minderheden. (worden vaak aangemerkt als doelgroepen)
- **Recreatiezwemmen:** De doelgroep bestaat vooral uit jongeren, groepen en gezinnen met een verblijfsduur van minimaal enkele uren. De bezoekers van recreatiebaden of baden met recreatieve voorzieningen zijn voor een deel vaak van bovenlokale afkomst. Een goed uitgeruste horecagelegenheid (nat en droog) is essentieel.

Naast de landelijke tendens dat de belangstelling voor met name de laatstgenoemde activiteit afneemt, zorgen de demografische ontwikkelingen, en de wens van veel gemeenten om een zwembad niet als recreatieve

voorziening te beschouwen maar als een maatschappelijke voorziening ervoor, dat de vraag naar recreatief zwemwater daalt.

Voor dit scenario ramen wij het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 20.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 1,4). Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het recreatieve aanbod zoals beschreven in de derde bullit hierboven vervalt.

4.1.2 Doelgroep zwemmen

De behoefte aan zwemwater voor doelgroepactiviteiten zal nog wat verder stijgen. Dat geldt vooral ten aanzien van activiteiten voor senioren, sociaal maatschappelijke groeperingen en activiteiten in het kader van preventie en revalidatie/mobiliteit. Door de gesloten sport- en preventieakkoorden van de gemeenten mag een hogere vraag worden verwacht.

Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen vooralsnog op 13.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,9). Dat is vergelijkbaar met huidige aantal deelnemers.

4.1.3 Leszwemmen

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het activiteitenaanbod en de vraag zal niet significant wijzigen.

Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 12.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,85). Dat is iets hoger dan het huidige aantal deelnemers, omdat dit zwembad optimaal is afgestemd op leszwemmen (onder meer door een beweegbare bodem).

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten.

Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

Op basis van de bovenstaande overwegingen is de toekomstige vraag als volgt geraamd:

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Op basis van het verwachte aantal bezoekers is in de volgende tabel het benodigde aantal openstellingsuren geraamd, indien van een efficiënte openstelling wordt uitgegaan. Ter voorkoming van eventuele misverstanden: er wordt niet aangenomen dat het bad bijvoorbeeld gedurende 44 weken per jaar voor doelgroepen geopend is, maar wel dat er in de overige 8 (vakantie)weken geen regulier rooster wordt gehanteerd. Het zou daarom niet reëel zijn om met bijvoorbeeld 50 weken jaar het rooster te bepalen, omdat dan het aantal uren per week lager zou zijn dan feitelijk nodig.

activiteit	bezoek	weken / jaar	bezetting / uur	uren / week
vrijzwemmen	8.000	51	20	8,0
banen	12.000	51	20	11,0
doelgroepen	13.000	44	15	20,0
les zwemmen	12.000	46	30	9,0
verenigingen/ver huur	5.000	44	20	6,0
totaal	50.000			54,0

5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m² zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien.

Het beoogde zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte.

5.2 Plusvariant

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor bepaalde doelgroepactiviteiten en gezinnen.

Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden- niet in die mate nodig.

Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openluchtrecreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van c. € 40.000, - wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn.



5.3 Duurzaamheid

Vanwege het belang dat aan duurzaamheid wordt toegekend, zijn een aantal eisen c.q. wensen voor een nieuw zwembad te formuleren. De eisen zijn wel en de wensen niet in de investeringsraming opgenomen.

5.3.1Eisen

- Toepassen van PV-panelen (zonnepanelen) op het dak van het zwembad;
- Zorgen voor een groene stroomaansluiting, waarbij zo veel mogelijk de door de PV-panelen geleverde energie wordt gebruikt;
- Zwaar isoleren van alle vloeren, wanden en de kelderconstructie en het in triple glas uitvoeren van glas;
- Toepassen van energiezuinige installaties, zoals: alle verlichting uitvoeren in LED, kiezen voor zo efficiënt mogelijke motoren voor de zwemwaterpompen en luchtbehandelingsinstallaties;
- Gebruiken van daglicht als basisverlichting, aangevuld met energiezuinige kunstverlichting.

5.3.2Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwemwater en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
- Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwemwater zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.

Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 1 en 2) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op 1.470 m² bvo, de bouwkosten op circa € 5,4 miljoen en de stichtingskosten op circa € 6,6 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

5.4.2 De sporthal

De sporthal heeft een redelijk goede bezetting en een wettelijke taak in het kader van het bewegingsonderwijs. De sporthal is weliswaar al een flink aantal jaren in gebruik, maar is onderhoud technisch nog in goede staat. Het is aan te bevelen om de sporthal in stand te houden als de gemeente voor het nieuwbouwsценario mocht kiezen. Het "aanhelen" van de muur die openvalt als de rest van de accommodaties wordt geamoveerd behoeft geen grote investering te zijn. In het kader van deze verkenning is dit in dit stadium nog niet geraamd.

5.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, -
Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 1 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

	2023	rente 4,00%	oplevering T			T +1	T+2
			zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten
investering		6.600.000		165.000	264.000	429.000	422.400
							415.800

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -

Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de exploitatie van het zwembad het geraamde bezoek en de openstelling. In de volgende paragrafen zijn alle posten verder toegelicht.

6.2 Tarievenoverzicht

De tarieven zijn mede op de bestaande tarieven van Mosaqua gebaseerd, waarbij uiteraard rekening is gehouden met de beperkte omvang van het nieuwe bad in dit scenario. Het recreatieve tarief van € 11,50 vervalt uiteraard. De bij dit scenario gehanteerde gemiddelde tarieven zijn;

Vrijzwemmen en banenzwemmen;	€ 7,25
Doelgroepen;	€ 8,00
Leszwemmen;	€ 12,00
Commerciële verhuur per uur;	€ 135,-
Maatschappelijke verhuur;	€ 80,00

6.3 Personeel en organisatie

Mede op basis van het activiteitenrooster is voor de verschillende typen werkzaamheden de jaarlijkse personele inzet geraamd:

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	1.035	1.218	0,62
instructie	2.068	2.433	1,23
receptie/horeca	2.245	2.641	1,34
administratie	504	593	0,30
schoonmaak en technische dienst	1.236	1.454	0,74
management en coördinatie	1.680	1.976	1,00
totaal	8.767	10.315	5,22

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

- De manager verricht niet alleen managementtaken, maar functioneert voor een deel ook als 'meewerkend voorman' en coördinator bij de zwemlessen, zoals dat bijvoorbeeld ook in zwemscholen gebruikelijk is;
- De taken op het gebied van receptie en horeca worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- De receptie/horeca is niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig. Tijdens die momenten kunnen de betreffende medewerkers taken op het gebied van schoonmaak en administratie uitvoeren;
- Tijdens een groot deel van de uren van verenigingen/verhuur is geen toezicht.

De personele lasten zijn gebaseerd op de loonschaal van de cao-zwembaden die nu ook in Mosaqua wordt gehanteerd, vermeerderd met de werkgeverslasten en overige personeelskosten.

6.4 Exploitatiebegroting

Onderstaand is de exploitatiebegroting weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil augustus 2023;
- Baten en lasten exclusief BTW;
- De omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoekraming uit paragraaf 4.2 en de tarieven uit paragraaf 6.2. De tarieven zijn op de bestaande situatie gebaseerd;
- De horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief scholen en verenigingen/verhuur), dat op de cijfers van vergelijkbare kleinschalige zwembaden met een beperkte horecafunctie is gebaseerd en opgenomen na aftrek van 35% inkoopkosten;
- De personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet zoals aangegeven in paragraaf 6.3
- De lasten van elektra zijn opgenomen zoals geraamd in bijlage 3 met de maximale variant in de bandbreedte van het huidige aanbod voor grootverbruikers
- De kosten van water en chemicaliën zijn geraamd op het gemiddelde verbruik in vergelijkbare accommodatie;
- De schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De kosten van dagelijks (huurders)onderhoud zijn op basis van 0,5% van de bouwkosten berekend;
- De kosten van groot (eigenaars) onderhoud zijn op basis van 2 % van de bouwkosten berekend;
- De kosten van kantoor, verkoop, beheer en administratie, accountant, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De inkoopkosten van de horeca zijn op basis van 35 % van de horecaomzet berekend.

Doelgroepenbad 25 x 10	
baten	
vrijzwemmen	58.000
banenzwemmen	96.000
doelgroepen	104.000
les zwemmen	144.000
horeca	10.000
overige baten	5.000
totaal	417.000
lasten	
personeel	260.000
overige personeelskosten	18.200
water en chemicalien	10.000
electra	40.000
onderhoud	40.500
verkoopkosten	7.500
schoonmaak	10.000
kantoorkosten	15.000
acc. kosten	7.500
algemeen	50.000
totaal	458.700
expl.resultaat	-41.700
kapitaallasten (ann)	323.000
Groot (eigenaars)onderhoud	108.000

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

Van:
Verzonden: vrijdag 22 maart 2024 07:07
Aan:
CC: @baueradvies.nl
Onderwerp: FW: Eindrapport zwemmen in Gulpen
Bijlagen: eindrapport 220324.docx

Beste allen,

Hierbij het aangepaste rapport van ATM met de gevraagde verduidelijkingen.

Ik hoor graag jullie insteek in deze.

Hartelijke groet,

Van: @atmanagement.nl>
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 23:55
Aan:
CC: @baueradvies.nl
Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Hoi
Bijgaand een iets aangepast rapport;
Er is maar één correctie ; 400 m2 overdekt zwemwater in plaats van 800 m2. (ik had alleen totaal van 2190 m2 gekregen)
De tekst is nu als volgt;
Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 400 m2 Dat geeft een bezetting van ca. 475 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een zeer goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). De belangrijkste reden voor deze hoge badbezetting is de aanwezigheid van de extra recreatieve voorzieningen zoals een wildwaterbaan, stroomversnelling, whirlpools en een junglebad. Het bezoek betreft voor 85% recreatieve bezoekers.
Dit heeft geen enkele consequentie voor de rapportage.

Wel heb ik de samenvatting aangepast zodat veel duidelijker wordt dat de vraagstelling was om een scenario uit te werken van de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittern

Reactie gemeente;

- Hoofdstuk 1, samenvatting geeft enkele feiten weer die niet kloppen. Aangezien de samenvatting een goede opsomming dient te zijn van de bevindingen zou ik deze in zijn geheel even goed doorlopen. Hierin staat namelijk dat Mosaqua een 12,5 X 50 meter binnenbad heeft met een overdekt wateroppervlak van 800 m2. Dit is niet juist waardoor twijfel ontstaat over de berekeningen elders.

DAT IS DUS AANGEPAST

- Ook staat in hoofdstuk 1 een bezoekersraming van 50.000 (zie tabel) afgezet tegen een bezoekersaantal van 250.000 momenteel. Het is niet helder waar dit op gebaseerd is en roept vraagtekens op. Nu nemen wij aan dat 50.000 de raming is van op basis van het mogelijke doelgroepenbad. Misschien kun je dit duidelijker maken? En onderbouw goed dat van de 167.000 recreatieve zwemmers zo'n 160.000 zullen gaan afhaken bij een doelgroepenbad! Het is aannemelijk dat meer verblijfstoeristen en recreanten bij nieuw zwemwater het bad toch gaan opzoeken omdat het de enige slechtweervoorziening in Gulpen is en omdat er enkele parken zijn die bewust geen zwemwater gebouwd hebben.

DAT IS VERDUIDELIJKT IN DE TEKST EN IN DE SAMENVATTING;

- Paragraaf 3.3. gaat in op bezettings- en animocijfers van het zwembad. De inleiding van deze alinea roept vraagtekens op en ook hier worden berekeningen gedaan op basis van het overdekte wateroppervlak zoals weergegeven in hoofdstuk 1.

IS VERDUIDELIJKT EN AANGEPAST V.W.B DE M2 OVERDEKT ZWEMWATER

- Toegangsprijzen aanpassen naar huidige tarieven.

DE HELE RAPPORTAGE IS PRIJSPEIL AUGUSTUS 2023. JE KAN ER NIE 1 COMPONENT UITHALEN EN INDEXEREN. HEB WEL AANGEGEVEN IN DE TEKST DAT HET TARIEVEN 2023 ZIJN

IK GA ERVAN UIT DAT EEN IEDER HET RAPPORT NU GOED KAN VOLGEN, ANDERS BEN IK GRAAG BEREID OM HIEROVER IN GESPREK TE GAAN

Met vriendelijke groet



Maasdijk 151 2676 AD Maasdijk
Mob;
Email; [atmanagement.nl](mailto:info@atmanagement.nl)

Van:

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 19:29

Aan: [@atmanagement.nl](mailto:info@atmanagement.nl)>

CC: [@baueradvies.nl](mailto:info@baueradvies.nl)

Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Beste

Zie ook de opmerkingen vanuit gemeente GW. Volgens mij heb je deze nog niet verwerkt??

Groet,

Van:

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 08:05

Aan: [@atmanagement.nl](mailto:info@atmanagement.nl)>

Onderwerp: Fwd: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Zie onderstaand.

Het totaal aan oppervlak zwemwater zal het totaal van binnen en buitenwater zijn.

Groet,

Begin doorgestuurd bericht:

Van: _____ <_____@gulpen-wittern.nl>
Datum: 21 maart 2024 om 07:56:04 CET
Aan: _____
Kopie _____ <_____@gulpen-wittern.nl>
Onderwerp: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Dag

Dank voor de toelichtingen gisteren op de status van de ontwikkelingen rondom Mosaqua!

Zoals beloofd hierbij een overzicht van de voorgestelde aanpassingen in de bijlage 'eindrapport zwemmen in Gulpen'.

- Hoofdstuk 1, samenvatting geeft enkele feiten weer die niet kloppen. Aangezien de samenvatting een goede opsomming dient te zijn van de bevindingen zou ik deze in zijn geheel even goed doorlopen. Hierin staat namelijk dat Mosaqua een 12,5 X 50 meter binnenbad heeft met een overdekt wateroppervlak van 800 m2. Dit is niet juist waardoor twijfel ontstaat over de berekeningen elders.
- Ook staat in hoofdstuk 1 een bezoekersraming van 50.000 (zie tabel) afgezet tegen een bezoekersaantal van 250.000 momenteel. Het is niet helder waar dit op gebaseerd is en roept vraagtekens op. Nu nemen wij aan dat 50.000 de raming is van op basis van het mogelijke doelgroepenbad. Misschien kun je dit duidelijker maken? En onderbouw goed dat van de 167.000 recreatieve zwemmers zo'n 160.000 zullen gaan afhaken bij een doelgroepenbad! Het is aannemelijk dat meer verblijfstoeristen en recreanten bij nieuw zwemwater het bad toch gaan opzoeken omdat het de enige slechtweervoorziening in Gulpen is en omdat er enkele parken zijn die bewust geen zwemwater gebouwd hebben.
- Paragraaf 3.3. gaat in op bezettings- en animocijfers van het zwembad. De inleiding van deze alinea roept vraagtekens op en ook hier worden berekeningen gedaan op basis van het overdekte wateroppervlak zoals weergegeven in hoofdstuk 1.
- Toegangsprijzen aanpassen naar huidige tarieven.

Voor de zekerheid zou ik het hele rapport even goed doorlopen. Het geeft namelijk weer dat de uitkomsten van deze verkenning voldoende richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken. De cijfers moeten dan in ieder geval correct zijn en misschien hebben we ook enkele cijfers over het hoofd gezien omdat onze focus vooral op bovenstaande gericht was.

Mocht je nog vragen hebben dan vernemen we die graag!

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Gulpen-Wittern

Telefoon: 043 E-mail: info@gulpen-wittern.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: www.gulpen-wittern.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag (hele dag), dinsdag (hele dag) , woensdag (tot 14:30 uur).



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittern sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittem



Datum

13 juni 2024

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittem



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Samenvatting	3
Hoofdstuk 2	Inleiding en vraagstelling	1
	1. Inleiding en vraagstelling	1
	2. Visie op de opdracht	1
Hoofdstuk 3	Huidige situatie	2
	3.1 Aanbod	2
	3.2 Tarieven	3
	3.3 Bezetting en animocijfer zwembad	4
	3.4 Bezetting sporthal	5
	3.5 Trends en ontwikkelingen	5
Hoofdstuk 4	Toekomstige vraag	7
	4.1 Toekomstige vraag	7
	4.2 Overzicht bezoekraming	8
Hoofdstuk 5	Configuratie en investering	10
	5.1 De configuratie	10
	5.2 Plusvariant	10
	5.3 Duurzaamheid	11
	5.4 Investeringsraming	12
	5.5 Kapitaallasten	12
Hoofdstuk 6	Exploitatie	13
	6.1 Inleiding	13
	6.2 Tarievenoverzicht	13
	6.3 Personeel en organisatie	13
	6.4 Exploitatiebegroting	14

Het huidige bezoek aan Mosaqua ligt rond de 250.000 waarvan er 226.000 (>90%) recreatieve bezoekers zijn, voornamelijk vanuit de regio. Dit hoge aantal recreatieve zwimmers vindt zijn oorzaak met name in het zeer ruime aanbod van recreatieve elementen in binnen- en buitenbad dat zorgt voor veel bezoek uit de regio. (meer dan 90% van het totale bezoek is recreatief).

Mosaqua heeft binnen en buiten in totaal 2.190 m2 zwemoppervlakte. Dat komt neer op ca. 114 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat binnen- en buitenbadbezoek niet bij elkaar kan worden geteld. Voor zwembaden met onoverdekt zwemwater kan geen zinvol gemiddelde worden berekend, omdat het bezoek van buitenbaden door de invloed van de weersgesteldheid veel minder sterk van de omvang van het aanbod afhankelijk is dan dat van binnenbaden.

Wij hebben geen gegevens over der verhouding binnen- of buitenbadbezoek ontvangen. Daarom schatten wij in dat er in 2022 ca 60.000 recreatieve bezoekers van het buitenbad gebruik hebben gemaakt.

Het binnenbadbezoek zou dan -afgerond- als volgt zijn;

- Recreatief; 167.000 (87%)
- Leszwemmen; 11.000 (6%)
- Doelgroepen; 12.000 (7%)

Gaan we ervan uit dat het buitenbad ca. 60.000 recreatieve bezoekers telde in 2022, dan resteren er in totaal 190.000 bezoekers aan het binnenbad.

Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 400 m2. Dat geeft dan bij 190.000 binnenbadbezoekers een bezetting van ca. 475 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een zeer goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). De belangrijkste reden voor deze hoge badbezetting is de aanwezigheid van de extra recreatieve voorzieningen zoals een wildwaterbaan, stroomversnelling, whirlpools en een junglebad. Het bezoek betreft dan ook voor 85% recreatieve bezoekers.

Mocht het aantal buitenbadbezoekers echter hoger zijn dan de aanname- en dat is zeker niet uit te sluiten - dan wordt de verhouding binnen/buitenbezoek uiteraard anders en wordt de badbezetting van het overdekte water lager. De bezetting van het totale wateroppervlak Van 2190 m2 verandert daardoor niet.

Het uit te werken scenario is;

de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan.

Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Gulpen-Wittem en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket

Een bezoekeraming voor dit nieuwe bad ziet er dan als volgt uit;

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Toelichting

- Wij ramen het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 20.000. Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het recreatieve aanbod vervalt vrijwel geheel omdat er geen groot buitenbad en buitenterrein meer is en ook de huidige recreatieve voorzieningen van het binnenbad wegvallen.
- Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen op 13.000 bezoekers. Dat is vergelijkbaar met huidige aantal deelnemers.
- De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 12.000 bezoekers. Dat is iets hoger dan het huidige aantal deelnemers, omdat dit nieuwe zwembad optimaal is afgestemd op leswemmen (onder meer door een beweegbare bodem).
- Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten. Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

Een nieuw te bouwen zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte. Daarbij geldt voor de nieuwgebouwde zwembaden dat zij duurzaam zijn (Gasloos en met een EPC van 0,0).

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden – niet in die mate nodig. Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openluchtrecreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken.

De Investeringsraming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, - exclusief BTW.

Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving. Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -

Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

De exploitatie (prijspeil 2023) sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91%

(de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

1. Inleiding en vraagstelling

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van zwembad Mosaqua (en de naastgelegen sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittern. De in standhouding van het zwembad vergt de komende jaren echter forse investeringen, waardoor de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op;

- circa € 550.000, - aan onderhoudskosten (exclusief de kosten van verduurzamen)
- € 250.000, - aan exploitatiebijdrage
- De kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.
- Tegenover de bovenstaande kosten staan de huurinkomsten van € 100.000, -

Daarnaast blijkt uit onderzoek door Visit Limburg en de omliggende gemeenten dat er geen belang meer wordt gehecht aan het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittern; Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/ buitenbad) niet als belangrijk geassocieerd.

Dat betekent dat diverse toekomstscenario's moeten worden onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's

In de gevoerde gesprekken binnen de gemeente komt ook de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor leszwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol, Deze maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden en uitgewerkt in een zwembadscenario dat hierbij past.

De primaire onderzoeksvraag is derhalve: *“Welke configuratie voor een zwembad met een maatschappelijke functie voor de gemeente Gulpen-Wittern zou passend zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd, voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaalslasten”*.

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen. In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

De uitwerking van dit scenario dient met name om het gemeentebestuur in staat te stellen een principekeuze te maken welk scenario het best past bij de keuze om een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittern te handhaven; instandhouding/renovatie of nieuwbouw. Daarbij is een eerste verkenning naar nieuwbouw in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar nu direct diep (en duur) in te 'duiken'. Van ons mag worden verwacht dat de uitkomsten van deze verkenning in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken.

3.1 Aanbod

Zwemcomplex Mosaqua ligt in de kern Gulpen en bestaat uit de volgende voorzieningen:

3.1.1 Binnenbad



- 25- meter wedstrijdabad (met golfslag)
- Stroomversnelling
- "Jungle"bad
- Wildwaterbaan
- Whirlpools
- Glijbanen
- Stoomcabine/infradoor en neveldouche
- Horeca en terrassen

3.1.2 Buitenbad



- 50 meterbad
- Peuterbaden
- Ligweide
- Natte en droge Speeltoestellen en speelvelden
- Horeca en terrassen

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteerde in 2023 de volgende tarieven;

- 1 uur zwemles; € 12,- (10 leskaart € 100,-)
- Trimzwemmen; € 8,50 (10-leskaart 78,-)
- Aquajoggen; € 10,- (10-leskaart € 93,-)
- Banen zwemmen € 7,25 (inwoners € 5,75)
- Vitaliteitszwemmen € 7,75 (10/20/40-lessen € 69,-/ € 130,-/ € 250,-)
- Babyzwemmen € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Hart- en vaat patiënten € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Recreatief zwemmen;
 - Los bad € 11,50 vanaf 3 jaar
 - Los bad € 3,95 tot 3 jaar
 - Los bad € 6,25 na 19.00 u
 - Los bad € 5,75 inwoners gemeente
 - 10-badenkaart € 100,-
 - Diverse abonnementen gezin en individueel; zomer/winter/jaar met relatief hoge korting

De gehanteerde tarieven zijn marktconform. De verschillende kortingsregelingen compenseren het relatief dure los bad tarief met aantekening dat de abonnementenregeling - met name voor gezinnen - een erg hoge korting geeft; (een gezin met 2 kinderen met een jaarpas betalen ca € 4,- per persoon per keer als ze regelmatig zwemmen).

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving in 2022 de volgende bezoekers;

- 226.092 recreatieve bezoekers
- 10.960 leswemmers 6 uur per week
- 12.657 deelnemers aan de volgende doelgroepen;
 - Aquajoggen 1 uur per week
 - Banenzwemmen 3 uur per week
 - Vitaliteitszwemmen 7 uur per week
 - Babyzwemmen 2,5 uur per week
 - Trimzwemmen 1 uur per week
 - Hart- en vaat patiënten 1 uur per week

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

De Maastrichtse Zwem- & Polo Club (MZ&PC) maakt 2 uur per week gebruik van de accommodatie en ook geven twee zwemscholen zwemles in Mosaqua; Zwemschool Mechelerhof 3 uur en 15 minuten in het weekend en Zwemschool Cauberg Plaza 1 uur op zondag.

De islamitische zwemvereniging Zuid-Limburg organiseert maandelijks zwemavonden voor moslims en moslima's.

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft weer hoe goed een bad wordt bezet. Met andere woorden: dit cijfer geeft aan hoe goed het beschikbare zwemwater wordt benut en of er sprake is van een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Voor overdekte zwembaden geldt een landelijk gemiddelde van 225 -275 bezoeken per vierkante meter overdekt zwemwater.

Het huidige bezoek aan Mosaqua ligt rond de 250.000 waarvan er 226.000 (>90%) recreatieve bezoekers zijn, voornamelijk vanuit de regio. Dit hoge aantal recreatieve zwemmers vindt zijn oorzaak met name in het zeer ruime aanbod van recreatieve elementen in binnen- en buitenbad dat zorgt voor veel bezoek uit de regio. (meer dan 90% van het totale bezoek is recreatief).

Mosaqua heeft binnen en buiten in totaal 2.190 m2 zwemoppervlakte. Dat komt neer op ca. 114 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat binnen- en buitenbadbezoek niet bij elkaar kan worden geteld. Voor zwembaden met onoverdekt zwemwater kan geen zinvol gemiddelde worden berekend, omdat het bezoek van buitenbaden door de invloed van de weersgesteldheid veel minder sterk van de omvang van het aanbod afhankelijk is dan dat van binnenbaden.

Wij hebben geen gegevens over der verhouding binnen- of buitenbadbezoek ontvangen. Daarom schatten wij in dat er in 2022 ca 60.000 recreatieve bezoekers van het buitenbad gebruik hebben gemaakt.

Het binnenbadbezoek zou dan -afgerond- als volgt zijn;

- Recreatief; 167.000 (87%)
- Leszwemmen; 11.000 (6%)
- Doelgroepen; 12.000 (7%)

Gaan we ervan uit dat het buitenbad ca. 60.000 recreatieve bezoekers telde in 2022, dan resteren er in totaal 190.000 bezoekers aan het binnenbad.

Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 400 m2. Dat geeft dan bij 190.000 binnenbadbezoekers een bezetting van ca. 475 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een zeer goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). De belangrijkste reden voor deze hoge badbezetting is de aanwezigheid van de extra recreatieve voorzieningen zoals een wildwaterbaan, stroomversnelling, whirlpools en een junglebad. Het bezoek betreft dan ook voor 85% recreatieve bezoekers.

Mocht het aantal buitenbadbezoekers echter hoger zijn - en dat is zeker niet uit te sluiten - dan wordt de verhouding binnen/buitenbezoek uiteraard anders en wordt de badbezetting van het overdekte water lager. De bezetting van het totale wateroppervlak Van 2190 m2 verandert daardoor niet.

3.3.2 Animocijfer

Het animocijfer is het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Indien de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem - 14.210- als primair verzorgingsgebied worden genomen dan is de animo als volgt;

	animo	bandbreedte
Recreatief zwemmen	• 15,9	• 2 à 2,5
Doelgroepen	• 0,89	• 0,5-1,0
Leszwemmen	• 0,77	• 0,7-1,0

Totaal	• 17,56	• 3,7-4,5
---------------	----------------	------------------

Het hoge animocijfer voor recreatief zwemmen vindt -zoals gezegd- zijn oorzaak met name - door het zeer ruime aanbod van recreatieve binnen- en buitenvoorzieningen dat zorgt voor veel bezoek uit de regio zorgt.

De deelname aan doelgroepen en leszwemmen is keurig binnen de bandbreedte die verwacht mag worden bij een gemeente als Gulpen- Wittem en de omliggende dorpen en kernen. Ook de aangeboden uren van leszwemmen en doelgroepen zijn in orde voor wat betreft de bezetting.

3.4 Bezetting sporthal

Bij het bepalen van de bezettingsgraad van de binnensportaccommodaties worden in den lande verschillende norm-openstellingen gehanteerd (NOC*NSF, VNG). Wij gaan uit van de volgende normering;

Sporthal: **2800 uur** per jaar als norm-openstelling (organisatorisch/praktijk realiteit: gemiddeld **40 weken per jaar**, namelijk: onderwijs: 40 weken, sportverenigingen: 35 weken en overig gebruik 44 weken).

Sporthal Gulpdal is onderdeel van het Mosaqua-complex en heeft een bezetting van 1.100 uur bewegingsonderwijs en 1.000 uur gebruik door verenigingen. Totaal: 2.100 uur.

Dat is een bezettingsgraad van 75% hetgeen redelijk is te noemen.

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

Op verschillende niveaus doen zich trends voor die invloed op de vraag naar sport- en zwemactiviteiten uitoefenen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen algemene landelijke trends en zeker ook lokale of regionale ontwikkelingen die kansen of bedreigingen vormen voor zwemmen in de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast zijn er ook concrete ontwikkelingen op het gebied van de diverse sport- en zwemactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de lokale situatie.

3.5.2 Zwemmen

- In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ook demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemfaciliteiten en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen hierin een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.

- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek geleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat er regionaal en lokaal, bij individuele verenigingen, grote verschillen bestaan.
- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten en de invloed van de sportakkoorden is er een forse toename in populariteit van (individueel) banen zwemmen.
- Mede onder invloed van de bezuinigingen is het schoolzwemmen in veel gemeenten in de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen spelen de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol.
- Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.
- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz - 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De moderniseringsslag leidt tot meerkosten voor de exploitant van het zwembad vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen-luchtmetingen moeten worden uitgevoerd. De zwembadbeheerder/exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid en stuurt en houdt toezicht op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.
- Bij alle gemeenten is er veel aandacht en budget voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig standaard van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

In gemeente Gulpen-Wittem is sprake van krimp, ontgroening en vergrijzing. Gulpen-Wittem vormt op deze thema's een afspiegeling van de regio. Concreet krimpt de bevolking op personenniveau in de gemeente Gulpen-Wittem conform de bevolkingsprognose tot 2035 met ongeveer 10% (van 14.494 in 2017 naar 13.039 in 2035).

Demografie Gemeente Gulpen-Wittem Jaar 2017 2025 2035 totale bevolking 14.494 14.031 13.039

De komende twintig jaar zal de demografische structuur van de gemeente ook verder veranderen. Daarbij ontstaat een nieuwe verdeling jeugd-beroepsbevolking-65plussers. Deze wijzigt van een (afgerond) 20-55-25 verhouding naar een 20-40-40 verhouding. Daarbij daalt het aantal jeugdigen.

Het aantal 65-plussers is de enige groep die in absolute aantallen toeneemt. Specifiek groeit het aantal 85plussers met een factor 2,28.

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

Dit uit te werken scenario is de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt in eerste instantie niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan.

Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Gulpen-Wittem en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket.

Het uitgangspunt voor de locatie is dat een nieuw zwembad gerealiseerd zal worden op het buitenterrein van Mosaqua.

Onderstaand beschrijven wij het maatschappelijke productaanbod en ramen wij de toekomstige vraag.

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- Banenzwemmen: dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als banenzwemmers. Banenzwemmen vindt meestal plaats in de (vroeg) ochtenduren, tussen de middag en op de latere uren van de doordeweekse avonden. De verblijfsduur is maximaal één uur;
- Vrijzwemmen: de verblijfsduur is beperkt tot circa 1 à 2 uur. De aangeboden uren voor vrijzwemmen hebben meer en meer een specifiek karakter gekregen:
 - de woensdagmiddag is voor de jeugd van 6 – 12 jaar;
 - de vrijdagavond is voor de opgroeiende jeugd van 10 – 18 jaar;
 - de doordeweekse avonden in de vooravond is voor de jeugd van 12 – 20 jaar en later op de avond volwassenen van 25 jaar en ouder;
 - gezinszwemmen vooral op de zondagen;
 - speciale uren voor bijv. dameszwemmen, seniorenzwemmen en minderheden. (worden vaak aangemerkt als doelgroepen)
- Recreatiezwemmen: De doelgroep bestaat vooral uit jongeren, groepen en gezinnen met een verblijfsduur van minimaal enkele uren. De bezoekers van recreatiebaden of baden met recreatieve voorzieningen zijn voor een deel vaak van bovenlokale afkomst. Een goed uitgeruste horecagelegenheid (nat en droog) is essentieel.

Naast de landelijke tendens dat de belangstelling voor met name de laatstgenoemde activiteit afneemt, zorgen de demografische ontwikkelingen, en de wens van veel gemeenten om een zwembad niet als recreatieve

voorziening te beschouwen maar als een maatschappelijke voorziening ervoor, dat de vraag naar recreatief zwemwater daalt.

Voor dit scenario ramen wij het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 20.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 1,4). Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het recreatieve aanbod zoals beschreven in de derde bullit hierboven vervalt vrijwel geheel omdat er geen groot buitenbad en buitenterrein meer is en de huidige recreatieve voorzieningen wegvallen.

4.1.2 Doelgroep zwemmen

De behoefte aan zwemwater voor doelgroepactiviteiten zal nog wat verder stijgen. Dat geldt vooral ten aanzien van activiteiten voor senioren, sociaal maatschappelijke groeperingen en activiteiten in het kader van preventie en revalidatie/mobiliteit. Door de gesloten sport- en preventieakkoorden van de gemeenten mag een hogere vraag worden verwacht.

Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen vooralsnog op 13.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,9). Dat is vergelijkbaar met huidige aantal deelnemers.

4.1.3 Leszwemmen

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het activiteitenaanbod en de vraag zal niet significant wijzigen.

Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 12.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,85). Dat is iets hoger dan het huidige aantal deelnemers, omdat dit zwembad optimaal is afgestemd op leszwemmen (onder meer door een beweegbare bodem).

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten.

Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

Op basis van de bovenstaande overwegingen is de toekomstige vraag als volgt geraamd:

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

Op basis van het verwachte aantal bezoekers is in de volgende tabel het benodigde aantal openstellingsuren geraamd, indien van een efficiënte openstelling wordt uitgegaan. Ter voorkoming van eventuele misverstanden: er wordt niet aangenomen dat het bad bijvoorbeeld gedurende 44 weken per jaar voor doelgroepen geopend is, maar wel dat er in de overige 8 (vakantie)weken geen regulier rooster wordt gehanteerd. Het zou daarom niet reëel zijn om met bijvoorbeeld 50 weken jaar het rooster te bepalen, omdat dan het aantal uren per week lager zou zijn dan feitelijk nodig.

activiteit	bezoek	weken / jaar	bezetting / uur	uren / week
vrijzwemmen	8.000	51	20	8,0
banen	12.000	51	20	11,0
doelgroepen	13.000	44	15	20,0
les zwemmen	12.000	46	30	9,0
verenigingen/ver huur	5.000	44	20	6,0
totaal	50.000			54,0

5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m² zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien tot ca. 75.000 bezoekers.

Het beoogde zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte.

5.2 Plusvariant

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor bepaalde doelgroepactiviteiten en gezinnen.

Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden – niet in die mate nodig.

Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openluchtrecreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van c. € 40.000, - wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn.



5.3 Duurzaamheid

Vanwege het belang dat aan duurzaamheid wordt toegekend, zijn een aantal eisen c.q. wensen voor een nieuw zwembad te formuleren. De eisen zijn wel en de wensen niet in de investeringsraming opgenomen.

5.3.1 Eisen

- Toepassen van PV-panelen (zonnepanelen) op het dak van het zwembad;
- Zorgen voor een groene stroomaansluiting, waarbij zo veel mogelijk de door de PV-panelen geleverde energie wordt gebruikt;
- Zwaar isoleren van alle vloeren, wanden en de kelderconstructie en het in triple glas uitvoeren van glas;
- Toepassen van energiezuinige installaties, zoals: alle verlichting uitvoeren in LED, kiezen voor zo efficiënt mogelijke motoren voor de zwemwaterpompen en luchtbehandelingsinstallaties;
- Gebruiken van daglicht als basisverlichting, aangevuld met energiezuinige kunstverlichting.

5.3.2 Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwemwater en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
- Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwemwater zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.

Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 1 en 2) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op 1.470 m² bvo, de bouwkosten op circa € 5,4 miljoen en de stichtingskosten op circa € 6,6 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

5.4.2 De sporthal

De sporthal heeft een redelijk goede bezetting en een wettelijke taak in het kader van het bewegingsonderwijs. De sporthal is weliswaar al een flink aantal jaren in gebruik, maar is onderhoud technisch nog in goede staat. Het is aan te bevelen om de sporthal in stand te houden als de gemeente voor het nieuwbouwsценario mocht kiezen. Het "aanhelen" van de muur die openvalt als de rest van de accommodaties wordt geamoveerd behoeft geen grote investering te zijn. In het kader van deze verkenning is dit in dit stadium nog niet geraamd.

5.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, -
Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 1 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

2023	rente 4,00%	oplevering T			T +1	T+2
		zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten
investering	6.600.000	165.000	264.000	429.000	422.400	415.80

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de exploitatie van het zwembad het geraamde bezoek en de openstelling. In de volgende paragrafen zijn alle posten verder toegelicht.

6.2 Tarievenoverzicht

De tarieven zijn mede op de bestaande tarieven van Mosaqua gebaseerd, waarbij uiteraard rekening is gehouden met de beperkte omvang van het nieuwe bad in dit scenario. Het recreatieve tarief van € 11,50 vervalt uiteraard. De bij dit scenario gehanteerde gemiddelde tarieven zijn;

Vrijzwemmen;	€ 7,25
Doelgroepen en banenzwemmen;	€ 8.00
Leszwemmen;	€ 12,00
Commerciële verhuur per uur;	€ 135,-
Maatschappelijke verhuur;	€ 80,00

6.3 Personeel en organisatie

Mede op basis van het activiteitenrooster is voor de verschillende typen werkzaamheden de jaarlijkse personele inzet geraamd:

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	1.035	1.218	0,62
instructie	2.068	2.433	1,23
receptie/horeca	2.245	2.641	1,34
administratie	504	593	0,30
schoonmaak en technische dienst	1.236	1.454	0,74
management en coördinatie	1.680	1.976	1,00
totaal	8.767	10.315	5,22

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

- De manager verricht niet alleen managementtaken, maar functioneert voor een deel ook als 'meewerkend voorman' en coördinator bij de zwemlessen, zoals dat bijvoorbeeld ook in zwemscholen gebruikelijk is;
- De taken op het gebied van receptie en horeca worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- De receptie/horeca is niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig. Tijdens die momenten kunnen de betreffende medewerkers taken op het gebied van schoonmaak en administratie uitvoeren;
- Tijdens een groot deel van de uren van verenigingen/verhuur is geen toezicht.

De personele lasten zijn gebaseerd op de loonschaal van de cao-zwembaden die nu ook in Mosaqua wordt gehanteerd, vermeerderd met de werkgeverslasten en overige personeelskosten.

6.4 Exploitatiebegroting

Onderstaand is de exploitatiebegroting weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil augustus 2023;
- Baten en lasten exclusief BTW;
- De omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoekraming uit paragraaf 4.2 en de tarieven uit paragraaf 6.2. De tarieven zijn op de bestaande situatie gebaseerd;
- De horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief scholen en verenigingen/verhuur), dat op de cijfers van vergelijkbare kleinschalige zwembaden met een beperkte horecafunctie is gebaseerd en opgenomen na aftrek van 35% inkoopkosten;
- De personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet zoals aangegeven in paragraaf 6.3
- De lasten van elektra zijn opgenomen zoals geraamd in bijlage 3 met de maximale variant in de bandbreedte van het huidige aanbod voor grootverbruikers
- De kosten van water en chemicaliën zijn geraamd op het gemiddelde verbruik in vergelijkbare accommodatie;
- De schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De kosten van dagelijks (huurders)onderhoud zijn op basis van 0,75 % van de bouwkosten berekend;
- De kosten van groot (eigenaars) onderhoud zijn op basis van 2 % van de bouwkosten berekend;
- De algemene kosten van beheer en administratie, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;

Doelgroepenbad 25 x 10	
baten	
vrij zwemmen	58.000
banen zwemmen	87.000
doelgroepen	96.000
les zwemmen	144.000
verenigingen/groepen	19.000
horeca	10.000
overig	3.000
totaal	417.000
lasten	
personeel	260.000
overige personeelskosten	18.200
water en chemicalien	10.000
energie	40.000
onderhoud	40.500
verkoopkosten	7.500
schoonmaak	10.000
kantoorkosten	15.000
acc kosten	7.500
algemene kosten	50.000
totaal	458.700
resultaat	-41.700
kapitaallasten (ann)	323.000
Groot (eigenaarsonderhoud)	108.000

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000 en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.

Van:
Verzonden: vrijdag 22 maart 2024 08:22
Aan:
CC: @baueradvies.nl
Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Goedemorgen

Ik ben het eens met ' het rapport kunnen we niet aanpassen dat kan alleen met een zogenaamd addendum. Waarin de aanpassingen staan. Ik weet niet of je het addendum ook kan gebruiken voor een zogenaamde leeswijzer weet jij dit?

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel: +31
Telefoon: +31 E-mail: @gulpen-wittern.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-wittern.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagmorgen



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittern sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van: <@Gulpen-Wittern.nl>
Verzonden: vrijdag 22 maart 2024 07:52
Aan: @Gulpen-Wittern.nl;
<@Gulpen-Wittern.nl>
CC: @baueradvies.nl; <@Gulpen-Wittern.nl>
Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Goedemorgen

Mij lijkt het gepast om aan te geven dat het eerdere rapport niet voor iedereen even makkelijk leesbaar is gebleken en dat derhalve ATM om een verduidelijking gevraagd is.

Met vriendelijke groet en alvast een fijn weekend toegewenst,

  **I Gemeente Gulpen-Wittern**
T043  @gulpen-wittern.nl
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I www.gulpen-wittern.nl

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.



Van:

Verzonden: vrijdag 22 maart 2024 07:07

Aan:  [>](mailto:@Gulpen-Wittern.nl),  [>](mailto:@Gulpen-Wittern.nl),
[>](mailto:Wittern.nl);  [>](mailto:@Gulpen-Wittern.nl)

CC: @baueradvies.nl

Onderwerp: FW: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Beste allen,

Hierbij het aangepaste rapport van ATM met de gevraagde verduidelijkingen.

Ik hoor graag jullie insteek in deze.

Hartelijke groet,

Van:  [>](mailto:@atmanagement.nl)

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 23:55

Aan: 

CC: @baueradvies.nl

Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Hoi

Bijgaand een iets aangepast rapport;

Er is maar één correctie ; 400 m2 overdekt zwemwater in plaats van 800 m2. (ik had alleen totaal van 2190 m2 gekregen)

De tekst is nu als volgt;

Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 400 m2Dat geeft een bezetting van ca. 475 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een zeer goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). De belangrijkste reden voor deze hoge badbezetting is de aanwezigheid van de extra recreatieve voorzieningen zoals een

wildwaterbaan, stroomversnelling, whirlpools en een junglebad. Het bezoek betreft voor 85% recreatieve bezoekers.

Dit heeft geen enkele consequentie voor de rapportage.

Wel heb ik de samenvatting aangepast zodat veel duidelijker wordt dat de vraagstelling was om een scenario uit te werken van de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem

Reactie gemeente;

- Hoofdstuk 1, samenvatting geeft enkele feiten weer die niet kloppen. Aangezien de samenvatting een goede opsomming dient te zijn van de bevindingen zou ik deze in zijn geheel even goed doorlopen. Hierin staat namelijk dat Mosaqua een 12,5 X 50 meter binnenbad heeft met een overdekt wateroppervlak van 800 m2. Dit is niet juist waardoor twijfel ontstaat over de berekeningen elders.

DAT IS DUS AANGEPAST

- Ook staat in hoofdstuk 1 een bezoekersraming van 50.000 (zie tabel) afgezet tegen een bezoekersaantal van 250.000 momenteel. Het is niet helder waar dit op gebaseerd is en roept vraagtekens op. Nu nemen wij aan dat 50.000 de raming is van op basis van het mogelijke doelgroepenbad. Misschien kun je dit duidelijker maken? En onderbouw goed dat van de 167.000 recreatieve zwemmers zo'n 160.000 zullen gaan afhaken bij een doelgroepenbad! Het is aannemelijk dat meer verblijfstoeristen en recreanten bij nieuw zwemwater het bad toch gaan opzoeken omdat het de enige slechtweervoorziening in Gulpen is en omdat er enkele parken zijn die bewust geen zwemwater gebouwd hebben.

DAT IS VERDUIDELIJKT IN DE TEKST EN IN DE SAMENVATTING;

- Paragraaf 3.3. gaat in op bezettings- en animocijfers van het zwembad. De inleiding van deze alinea roept vraagtekens op en ook hier worden berekeningen gedaan op basis van het overdekte wateroppervlak zoals weergegeven in hoofdstuk 1.

IS VERDUIDELIJKT EN AANGEPAST V.W.B DE M2 OVERDEKT ZWEMWATER

- Toegangsprijzen aanpassen naar huidige tarieven.

DE HELE RAPPORTAGE IS PRIJSPEIL AUGUSTUS 2023. JE KAN ER NIE 1 COMPONENT UITHALEN EN INDEXEREN. HEB WEL AANGEGEVEN IN DE TEKST DAT HET TARIEVEN 2023 ZIJN

IK GA ERVAN UIT DAT EEN IEDER HET RAPPORT NU GOED KAN VOLGEN, ANDERS BEN IK GRAAG BEREID OM HIEROVER IN GESPREK TE GAAN

Met vriendelijke groet



Management

Maasdijk 151 2676 AD Maasdijk

Mob;

Email; atmanagement.nl

Van: [il>](mailto:il@atmanagement.nl)

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 19:29

Aan: [<il@atmanagement.nl>](mailto:il@atmanagement.nl)

CC: @baueradvies.nl

Onderwerp: RE: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Beste

Zie ook de opmerkingen vanuit gemeente GW. Volgens mij heb je deze nog niet verwerkt??

Groet,

Van:

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 08:05

Aan: <@atmanagement.nl>

Onderwerp: Fwd: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Zie onderstaand.

Het totaal aan oppervlak zwemwater zal het totaal van binnen en buitenwater zijn.

Groet,

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <@gulpen-wittem.nl>

Datum: 21 maart 2024 om 07:56:04 CET

Aan:

Kopie: <@gulpen-wittem.nl>

Onderwerp: Eindrapport zwemmen in Gulpen

Dag

Dank voor de toelichtingen gisteren op de status van de ontwikkelingen rondom Mosaqua!

Zoals beloofd hierbij een overzicht van de voorgestelde aanpassingen in de bijlage 'eindrapport zwemmen in Gulpen'.

- Hoofdstuk 1, samenvatting geeft enkele feiten weer die niet kloppen. Aangezien de samenvatting een goede opsomming dient te zijn van de bevindingen zou ik deze in zijn geheel even goed doorlopen. Hierin staat namelijk dat Mosaqua een 12,5 X 50 meter binnenbad heeft met een overdekt wateroppervlak van 800 m². Dit is niet juist waardoor twijfel ontstaat over de berekeningen elders.
- Ook staat in hoofdstuk 1 een bezoekersraming van 50.000 (zie tabel) afgezet tegen een bezoekersaantal van 250.000 momenteel. Het is niet helder waar dit op gebaseerd is en roept vraagtekens op. Nu nemen wij aan dat 50.000 de raming is van op basis van het mogelijke doelgroepenbad. Misschien kun je dit duidelijker maken? En onderbouw goed dat van de 167.000 recreatieve zwemmers zo'n 160.000 zullen gaan afhaken bij een doelgroepenbad! Het is aannemelijk dat meer verblijfstoeristen en recreanten bij nieuw zwemwater het bad toch gaan opzoeken omdat het de enige slechtweervoorziening in Gulpen is en omdat er enkele parken zijn die bewust geen zwemwater gebouwd hebben.

- Paragraaf 3.3. gaat in op bezettings- en animocijfers van het zwembad. De inleiding van deze alinea roept vraagtekens op en ook hier worden berekeningen gedaan op basis van het overdekte wateroppervlak zoals weergegeven in hoofdstuk 1.
- Toegangsprijzen aanpassen naar huidige tarieven.

Voor de zekerheid zou ik het hele rapport even goed doorlopen. Het geeft namelijk weer dat de uitkomsten van deze verkenning voldoende richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken. De cijfers moeten dan in ieder geval correct zijn en misschien hebben we ook enkele cijfers over het hoofd gezien omdat onze focus vooral op bovenstaande gericht was.

Mocht je nog vragen hebben dan vernemen we die graag!

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: 043

E-mail: info@gulpen-wittem.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: www.gulpen-wittem.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag (hele dag), dinsdag (hele dag) , woensdag (tot 14:30 uur).



De inhoud van dit bericht kan vertrouwelijk of persoonlijk zijn en is alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent mag u het bericht niet openbaar maken, verspreiden of vermenigvuldigen. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, vragen wij u dit bericht naar de afzender terug te sturen en het van uw computer(s) te verwijderen. De Gemeente Gulpen-Wittem sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.