
Van:
Verzonden: maandag 22 januari 2024 18:30
Aan:
CC:
Onderwerp: Overzicht personeel Mosaqua

Beste

We zijn aan het uitzoeken of een sociaal plan noodzakelijk is als de exploitatie van Mosaqua stopt. Daarvoor hebben we een overzicht nodig van de personeelsleden in vaste dienst en part-time, op afroep (o-uren)

Kun jij ons deze lijst doen toekomen?

Met groet,

Van:
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 14:53
Aan:
Onderwerp: G.23.03196 collegeadvies ontwikkeling NV VTC_AvdP_JB_DEF (1) (1).pdf
Bijlagen: G.23.03196 collegeadvies ontwikkeling NV VTC_AvdP_JB_DEF (1) (1).pdf

Hoi

Hierbij het collegestuk over ontwikkeling NV VTC, behandeld in december 2023.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon: 043 333 3333, 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, 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.



Adviesnota B&W

Steller Team: Financiën	Vertrouwelijkheid: Besloten Portefeuillehouder: Wethouder Franssen	Datum gesprek: 12 december 2023
Onderwerp	Advies toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg	
Samenvatting voor de besluitenlijst	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-Wittern te handhaven. Het college zal de raad voorstellen te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen'. Dit besluit is tevens het startpunt voor fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg, waarbij naast het Mosaqua-terrein ook de sporthal, brandweerkazerne, gemeentewerf, piramide en omliggende terreinen betrokken worden.	
Beslispunt(en)	Burgemeester en wethouders besluiten: • kennis te nemen van de rapportage '20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf' (bijlage 6) en bijbehorende bijlagen 1 t/m 5; • op basis van de rapportage en bijlagen de raad voor te leggen te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen'; • Fase 2 van gebiedsvisie Landsraderweg in gang te zetten, waarbij naast het Mosaqua-terrein ook de sporthal, brandweerkazerne, gemeentewerf, piramide en omliggende terreinen betrokken worden; • een inhoudelijke raadsinformatiebijeenkomst / raadsconferentie te organiseren om de raad te informeren over de conclusies en vervolgstappen; • een zorgvuldig communicatieproces te starten dat recht doet aan belangen van alle betrokkenen en stakeholders;	

Inleiding	Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek '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 ontstaan tegelijkertijd kansen om de financiële druk op de begroting versneld af te bouwen (lees: versneld sluiten*). Bovendien betekent deze keuze een grote kans voor fase 2, de gebiedsontwikkeling Landsraderweg, waarbij een groot gebied, op een bijzondere en strategische plek binnen de gemeente, nieuw ingevuld kan worden. Binnen deze gebiedsontwikkeling kan bijvoorbeeld de woningbouwopgave van de gemeente worden ingevuld. *Dit is een optie die nader onderzocht zou kunnen worden. Van belang is het einde van de gedoogtermijn ingang Omgevingswet, daarvoor zou sluiting moeten plaatsvinden, i.r.t. de overeenkomst van de gemeente met de NV VTC m.b.t. exploitatie van Mosaqua.
Argumenten	De keuze voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen' wordt gemaakt op basis van: - Toeristische ontwikkeling Heuvelland en omliggende regio: in 1979 en nog lang daarna was Mosaqua een van dé 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-Wittem. 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 bijvoorbeeld de woningbouwopgave van de gemeente kwalitatief hoogwaardig in te vullen.
Kantttekeningen	Belangrijke kantttekeningen bij keuze voor 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. • Brandweer en gemeentewerf zijn onderwerp van studie gebiedsontwikkeling. • Klimhal en piramide, zijnde eigendom derden, zijn onderwerp van de studie 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: Bijlage 6 pag. 8 rapportage Landsraderweg Mosaqua):



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 (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	-540.000	-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 zwembad in de gemeente leidt tot aanzienlijke langjarige exploitatiebijdragen en investeringskosten, die in de huidige begroting niet gedekt zijn c.q. niet gedekt kunnen worden.

Uitvoering en communicatie

Marsroute 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 keuze van het college voor één van de scenario's zal moeten worden gecommuniceerd richting de belangrijkste stakeholders:

NV VTC

Directie, medewerkers, RvC

Omliggende functies

School, klimhal, gebruikers sporthal, brandweer

Gemeente

Gemeenteraad, eigen medewerkers, inwoners & (toeristische) ondernemers

Overige

Provincie, Visit Zuid-Limburg, omliggende gemeentes



Belangrijk aandachtspunt in dezen is de positie van de NV VTC. Directie, personeel en RvC moeten voor de conferentie persoonlijk worden geïnformeerd, om zoveel mogelijk regie op de beeldvorming te houden en onnodige 'ruis' te voorkomen.

Het te nemen collegebesluit n.a.v. het onderzoek fase 1 (voorleggen voorkeursscenario aan raad in raadsconferentie) en de te plannen datum van de te organiseren raadsconferentie 'gebiedvisiestraject Landsraderweg' bepalen de marsroute/timing voor de communicatie.

Voor de gehele communicatie voorafgaand aan de raadsconferentie is het advies is om daarvoor een separaat communicatievoorstel op te stellen en af te stemmen met portefeuillehouder (actie ANDO. & Bauer Advies). In het voorstel zal per stakeholder worden beschreven wanneer, hoe en door wie deze stakeholder geïnformeerd wordt. Ook een toelichtend persgesprek wordt in de communicatietijdlijn opgenomen.

Afstemming

Taakveld

Afgestemd met
(naam en achternaam)

Financiën

ja, met

Inkoop en aanbesteding

Personeel

Informatie en automatisering

Juridische zaken

Communicatie

Bijlage(n)

Onderwerp

Poststuknummer en zaakdossier

Bijlage 1 Zwemmen in Gulpen
Eindrapport

B.23.05080



Bijlage 2 Budgetraming nieuwbouw zwembad Gulpen- Wittern	B.23.05081
Bijlage 3 Energiekosten Gulpen- Wittern	B.23.05082
Bijlage 4 Ruimtestaat zwembad Gulpen-Wittern	B.23.05083
Bijlage 5 Nieuwe situatie	B.23.05084
Bijlage 6 Rapportage Landsraderweg Mosaqua AvdP JP	B.23.05086



Van:
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 08:06
Aan:
Onderwerp: Overleg wethouder Last
Bijlagen: Concept 20240101 Landsraderweg_AvdP_JB.pptx

Zou je voor mij er woensdag een afspraak kunnen inplannen bij wethouder Last. Gaat over gebiedsontwikkeling Landsraderweg.
Bijgevoegd document is het bespreekstuk.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel:

Telefoon: , E-mail

tem.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: www.gulpen-witterm.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-Witterm sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Maart 2024

1

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992

Sporthal: 1979



2

Context in 1980 - 1990



Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

3

Context anno nu



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

4

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.
- Zwembad behoort niet bij top-30 triggers om Heuvelland te bezoeken (Visit Zuid-Limburg, 2023).
- Er is concurrerend (buiten) zwembad in de omliggende EU-regio.



Zomer 2023

Augustus 2023

→ Risico: exploitatie Mosaqua is zeer seizoens- en vakantiegevoelig

5

Onderzoek bestaansrecht Mosaqua

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

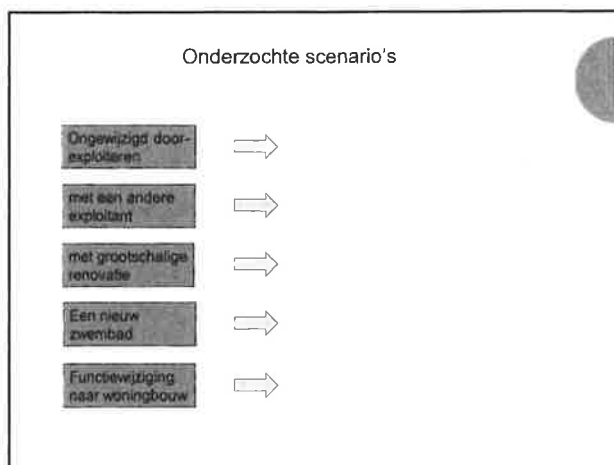
Maar...

Het hebben, en houden van, zwembad is uiteindelijk een maatschappelijke keuze

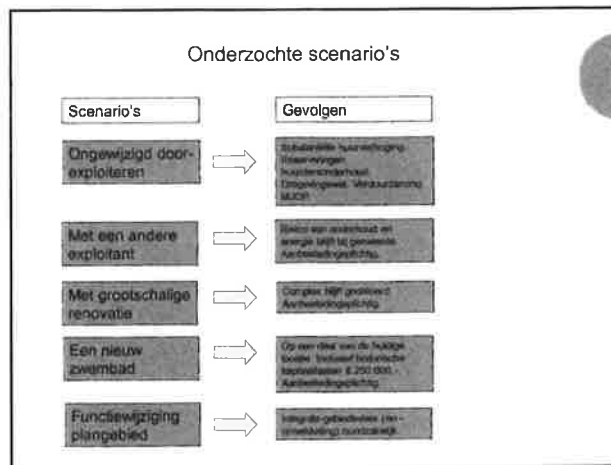


Scenariostudie

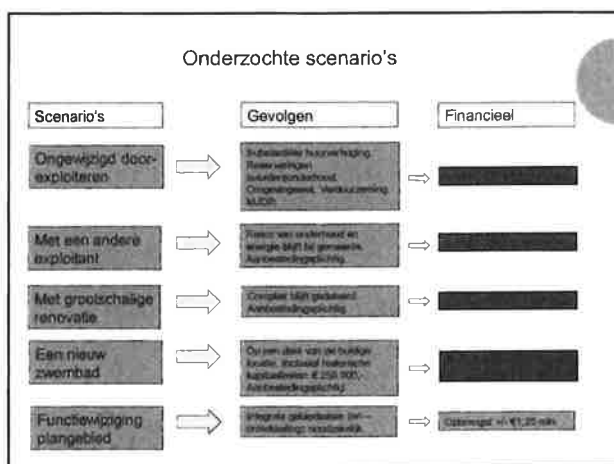
6



7



8



9

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).
- Nieuwe sporthal (€ 165.500 per jaar, 40 jaar).



10

Onderzochte scenario's: funciewijziging Mosaqua

- Fasering en planning
- Fase 2: opstart integrale gebiedsvisie Landsradenweg.
- Informeren personeel;
- ZORG voor het personeel. (nb. inzicht in personeelshuis ontbreekt!)
- Inrichten communicatieproces in- en extern



11

Fase 2: integrale gebiedsvisie

Kauze voor scenario "geen zwemwater" is de sleutel tot fase 2, de integrale gebiedsvisie (en -ontwikkeling) Landsradenweg:

- Gemeentelager
- Brandweerkazerne
- Piramide
- Klimhal
- Openbare ruimte plangebied, incl. P-terreinen
- (Sporthal)

→ Integrale gebiedsvisie opstarten met respect positie Sophianum

12

Herontwikkeling Mosaquaterrein: vingeroefening



13

Herontwikkeling Mosaquaterrein: vingeroefening



14

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



15

Vervolgproces: marsroute raad & NV VTC

Aanleveren presentatie college	15-feb
1. Presentatie in college	10-feb
2. Presentatie (Besloten) Raadsconferentie	7-mrt
3. Informeren Stakeholders Directie en Raad van commissarissen	9-mrt
Besluitvorming	
4. Aanleveren collegeadvies en raadsvoorstel	7-mrt 25-apr
5. Uiterste collegievergadering	12-mrt 10-apr
6. Behandeling commissievergadering 30%*	11-apr 23-mei
7. Raadsvergadering	25-apr 6-jun

Zorgvuldigheid staat voorop in aanloop naar besluitvorming 6 juni

- Informeren gemeenteraad is leidend: 7 maart (besloten)
- Informeren NV VTC & personeel: 8 maart
- ZORG voor personeel is cruciaal
- Advies: persgesprek René Willems 8 maart (toelichting op inhoud raadsvoorstel)

16

Aandachtspunt februari – juni 2024

→ communicatieproces vormgeven

Gemeentelijke communicatie

- 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.).
- Voorbereid zijn op in- en externe vragen!
- 1 loket creëren waar vragen binnenkomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregistreerd.

Afd. communicatie in de lead → inhoudelijke afstemming met kernteam gebiedsvisie (JL, GP, SA, AvdP, JB).

17

Doorkijk na raadsbesluit juni 2024

Op basis van door raad gekozen scenario vervolgstappen zetten.

→ Bij keuze scenario **beëindigen** zwemwater:

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

→ Bij keuze scenario **behoud** zwemwater:

- Start fase 2 onderzoek gedeeltelijke gebiedsvisie en -ontwikkeling.

18

Van:
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 08:30
Aan:
Onderwerp: Concept presentatie Landsraderweg
Bijlagen: Concept 20240101 Landsraderweg_AvdP_JB.pptx

Hoi

Ik heb van [] de presentatie ontvangen over de gebiedsontwikkeling Landsraderweg (is bijgevoegd). Ik laat [] een afspraak inplannen met [], dan kunnen we deze doornemen en eventueel laten aanpassen. Is de bedoeling dat deze presentatie de 20^{ste} wordt behandeld in het college.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel: []
Telefoon: [] E-mail: []
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-witterm.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-Witterm sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Maart 2024

1

Sleutel tot de gebiedsvisie?
De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992

Sporthal: 1979



2

Context in 1980 - 1990



Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

3

Context anno nu



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

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

4

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.



→ Risico: exploitatie Mosaqua is zeer seizoens- en vakantiegevoelig

5

Onderzoek bestaansrecht Mosaqua

- Gemiddeld 220.000+ bezoekers per jaar
- Aandeel lokale bezoekers / inwoners Gulpen-Wittam 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

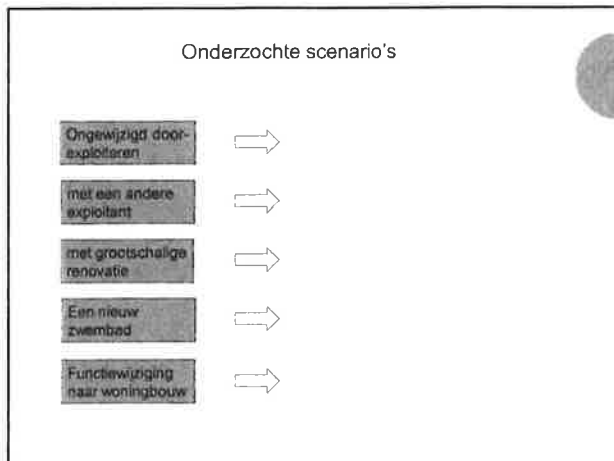
Maar....

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

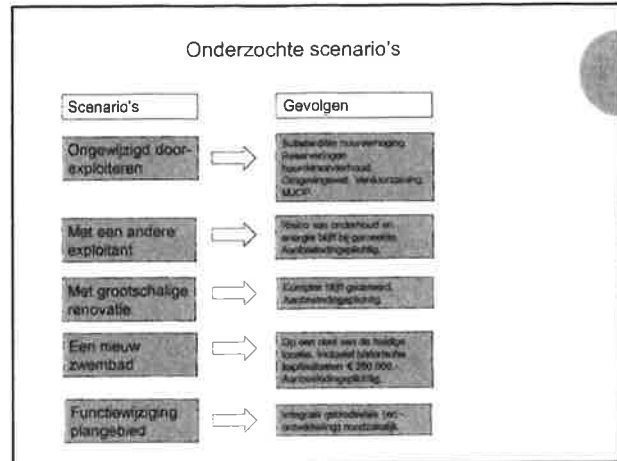


Scenario studie

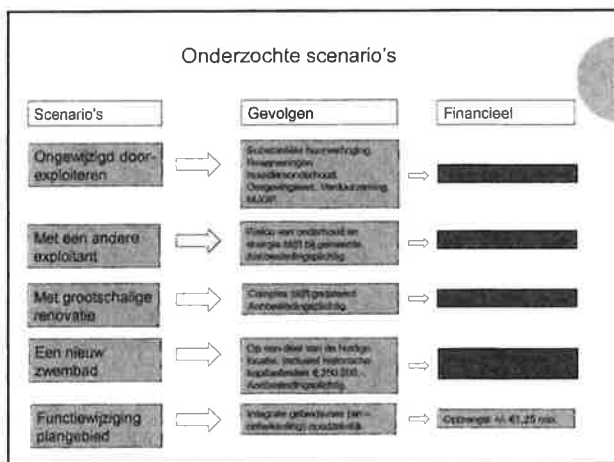
6



7



8



9

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).
- Nieuwe sporthal (€ 165.500 per jaar, 40 jaar).



10

Onderzochte scenario's: functiewijziging Mosaqua

- Fasering en planning.
- Fase 2: opstart integrale gebiedsvisie Landsraderweg.
- Informeren personeel;
- ZORG voor het personeel. (nb. inzicht in personeelshuis ontbreekt!)
- Inrichten communicatieproces in- en extern



11

Fase 2: integrale gebiedsvisie

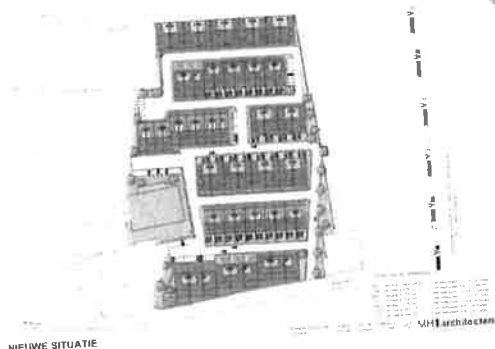
Kouze voor scenario "geen zwemwater" is de sleutel tot fase 2, de integrale gebiedsvisie (en -ontwikkeling) Landsraderweg:

- Gemeentelager
- Brandweerkazerne
- Piramide
- Klimhal
- Openbare ruimte plangebied, incl. P-terreinen
- (Sporthal)

→ Integrale gebiedsvisie opstarten met respect positie Sophianum

12

Herontwikkeling Mosaquaterrein: vingeroefening



13

Herontwikkeling Mosaquaterrein: vingeroefening



14

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



15

Vervolgproces: marsroute raad & NV VTC

Aanleveren presentatie college	15-feb
1 Presentatie aan college	20-feb
2 Presentatie (Besloten) Raadsconferentie	7-mrt
3 Informeren Staten, als Directie en raad van de provincie	3-mrt
Besluitvorming	april
1 Aanleveren college advies en raadsvoorstel	25-mrt
2 Uiteenloze collegevergadering	12-mrt
3 Behandeling commissievergadering ASM	11-apr
4 Raadsvergadering	25-apr
	9-juni

Zorgvuldigheid staat voorop in aanloop naar besluitvorming 6 juni

- Informeren gemeenteraad is leidend: 7 maart (besloten)
- Informeren NV VTC & personeel: 8 maart
- ZORG voor personeel is cruciaal
- Advies: persgesprek René Willems 8 maart (toelichting op inhoud raadsvoorstel)

16

Aandachtspunt februari – juni 2024 → communicatieproces vormgeven

Gemeentelijke communicatie

- 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.).
- Voorbereid zijn op in- en externe vragen!
→ 1 loket creëren waar vragen binnankomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregisseerd.
- Afd. communicatie in de lead → inhoudelijke afstemming met kernteam gebiedsvisie (JL, GP, SA, AvdP, JB).

17

Doorkijk na raadsbesluit juni 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.

18

Van:
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 10:15
Aan:
Onderwerp: r-vv: Aangepaste presentatie Landsraderweg
Bijlagen: image002.emz; 20240209 Landsraderweg_AvdP_JB_V2.pptx

Beste wethouder, hoi

Hierbij aangepaste presentatie naar aanleiding van jouw op-/aanmerkingen.
Sheet var wordt ook nog toegevoegd maar bespreken we vanmiddag even.

Grt,

Met vriendelijke groet,

Mobiel:
Telefoon: ~ E-mail: info@gulpen-witem.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-witem.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: Gemeente Gulpen-Wittem
Verzonden: zaterdag 10 februari 2024 08:06
Aan: info@gulpen-witem.nl
CC: info@gulpen-witem.nl
Onderwerp: Aangepaste presentatie Landsraderweg

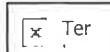
Beste

Bijgaan de link naar de presentatie waarin we de eerste opmerkingen hebben verwerkt
: kun jij ons
angeven wat de kosten over de laatste jaren zijn geweest? Dan voegen wij dat in.

Verdere opmerkingen zijn welkom.

Fijne dagen gewenst.

Hartelijke groet,



heeft je versie 2 GW gestuurd

1 item, 29,1 MB in totaal • Verloopt op 16 februari 2024

versie 2 GW Nog aanvullen 1 sheet input , huidige lasten

Haal je bestanden op

Downloadlink

<https://wetransfer.com/downloads/b76c593bfd65a912293781c7dd78afJ/678ad22554882c0a42b147cc572762ab202402091>

1 item

20240209 Landsraderweg_AvdP_JB_V2.pptx

29,1 MB

Voeg noreply@wetransfer.com toe aan [je contactpersonen](#) zodat je zeker weet dat onze emails aankomen.

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Maart 2024

1

Sleutel tot de gebiedsvisie?
De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992



Sporthal: 1979



2

Context in 1980 - 1990



Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

3

Context anno nu



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

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

4

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.



→ Risico: exploitatie Mosaqua is zeer seizoens- en vakantiegevoelig

5

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Input overzicht huidige lasten

6

Onderzoek bestaansrecht Mosaqua

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

Maar...

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

↓
Scenariostudie

7

Onderzochte scenario's

Scenario's	Gevolgen	Financieel
Ongewijzigd door-exploiteren	Substantiele functiewijziging (overname van brandweerkazerne, omgevingswet, verduurzaming, etc.)	→ [Bar chart]
Met een andere exploitant	Staat van onderhoud en energie blijft te garanderen. Aanbevelingsgebied.	→ [Bar chart]
Met grootschalige renovatie	Complex blijft gesloten. Aanbevelingsgebied.	→ [Bar chart]
Een nieuw zwembad	Op een deel van de huidige locatie. Inclusief historische opstellingen € 250.000. Aanbevelingsgebied.	→ [Bar chart]
Functiewijziging plangebied	Integrale gebiedsvisie (overname van brandweerkazerne) noodzakelijk.	→ [Bar chart] Opdrachtgever: € 41,25 mln.

8

Raadsvoorstel: besluit nemen toekomst Mosaqua



9

Onderzochte scenario's: sporthal

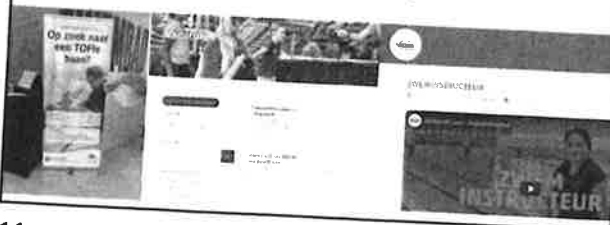
- Einde theoretische levensduur.
- Is makkelijk los te koppelen van complex Mosaqua.
- Met geringe investering nog 10 tot 15 jaar door exploiteren (kosten: € 123.000 per jaar).
- Nieuwe sporthal (€ 165.500 per jaar, 40 jaar).



10

Onderzochte scenario's: functiewijziging Mosaqua

- Fasering en planning.
- Fase 2: opstart integrale gebiedsvisie. Landsraderweg.
- Informeren personeel.
- ZORG voor het personeel. (n.b. inzicht in personeelshuis ontbreekt!).
- Inrichten communicatieproces in- en extern.



11

Fase 2: integrale gebiedsvisie

Keuze voor scenario "geen zwemwater" is de sleutel tot fase 2, de integrale gebiedsvisie (en -ontwikkeling) Landsraderweg:

- Gemeentelager.
- Brandweerkazerne.
- Piramide.
- Klimhal.
- Openbare ruimte plangebied, incl. P-terreinen.
- (Sporthal).

→ Integrale gebiedsvisie opstarten met respect positie Sophianum.

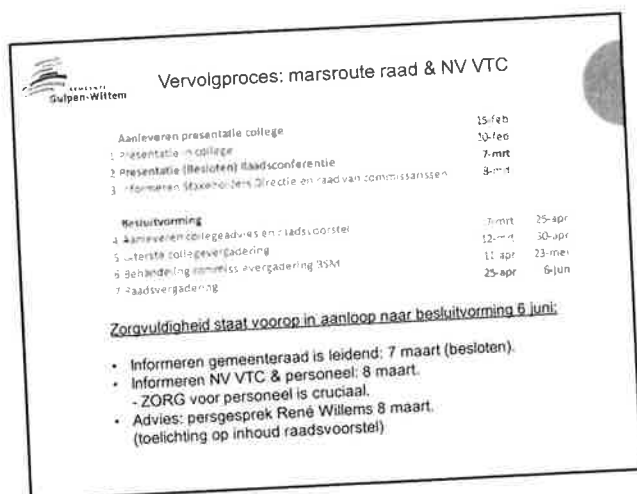
12



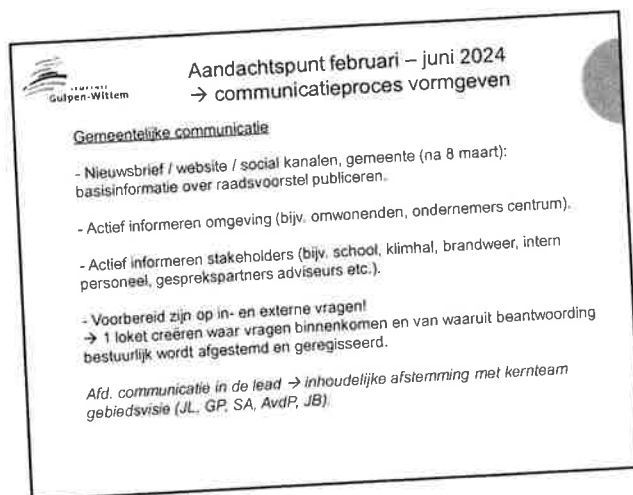
13



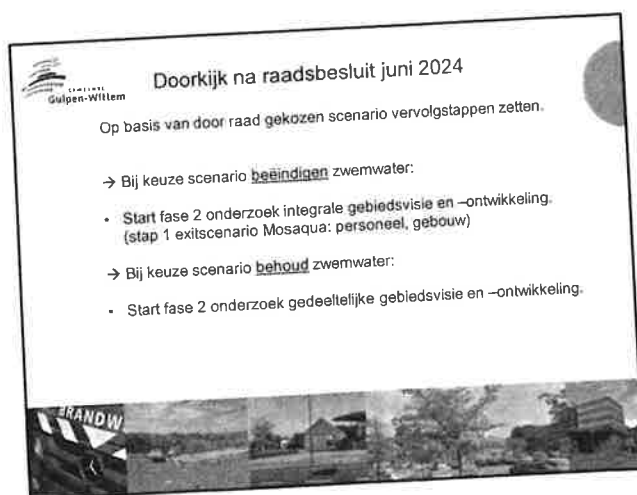
14



15



16



17

Van:
Verzonden: donderdag 15 februari 2024 13:26
Aan:
Onderwerp: Presentatie Landsraderweg 20-02-2024
Bijlagen: 20240214 Landsraderweg_AvdP_JB_College200224.pptx

Hoi

Hierbij de presentatie Landsraderweg voor de collegevergadering van aanstaande dinsdag.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: -

Telefoon: + 3, E-mail: en-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.

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Maart 2024

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992



Sporthal: 1979



Context in 1980 - 1990



Hoe vierden
we vroeger
vakantie?

- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod



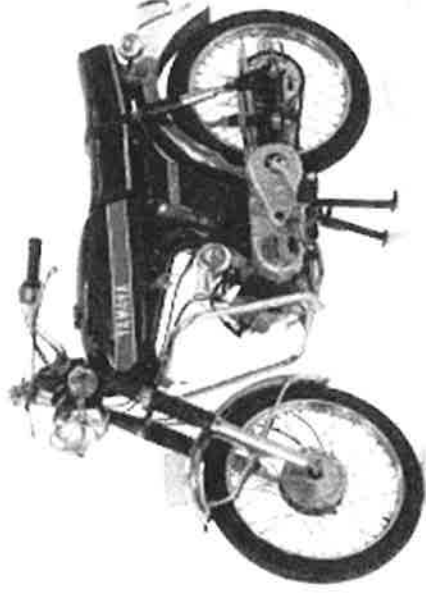
Vanaf vandaag is het nieuwste
en mooiste activiteiten centrum
van Limburg open. In Gulpen.
U weet niet wat u ziet!

DEUTER

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

Een dagje Gulpen
daar raak je niet
over uitgepraat!

PRIMOSA MOSAQUA



Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

Context anno nu

Zuid Limburg lonkt...



Visit Zuid-Limburg

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

Must see's in het Heuvelland

1 Het Dulle Grietmuseum
In de kap van de Vuurberg ligt het Dulle Grietmuseum. Het museum is een klein, maar heel leuk museum. Het museum is een klein, maar heel leuk museum.

2 De Grote Kerk
De Grote Kerk is een van de grootste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

3 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

4 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

5 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

6 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

7 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

8 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

9 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

10 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

11 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

12 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

13 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

14 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

15 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

16 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

17 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

18 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

19 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

20 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

21 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

22 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

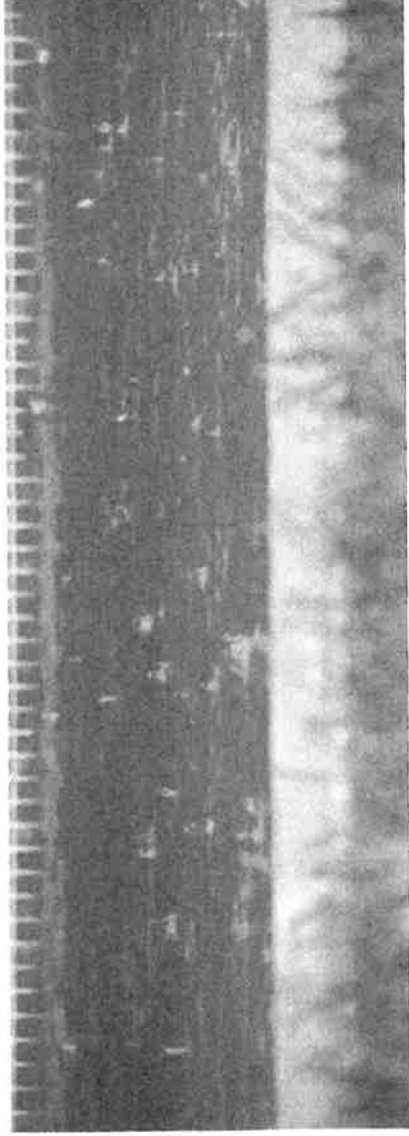
23 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

24 De Kerk van de Heilige Maagd
De Kerk van de Heilige Maagd is een van de mooiste kerken in het Heuvelland. Het is een prachtige kerk met een prachtige kerk.

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)				

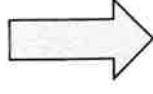
→ Kosten overeenkomstig raadsbesluit van 30 september 2021 (max.) € 250.000,-.

Onderzoek bestaansrecht Mosaqua

- Gemiddeld 220.000+ bezoekers per jaar.
- Aandeel lokale bezoekers / inwoners Gulpen-Wittem 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.

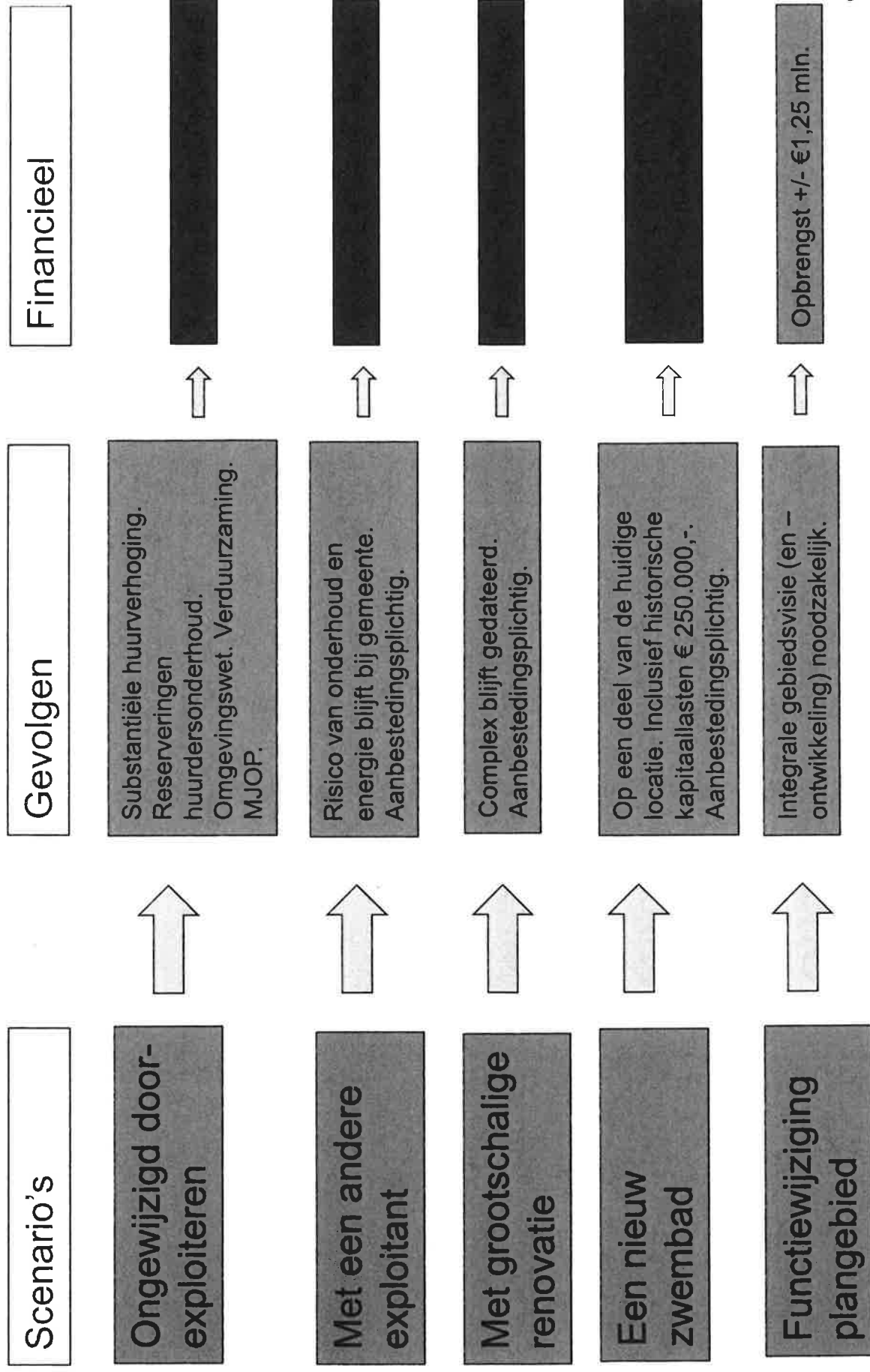
Maar.....

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



Scenario studie

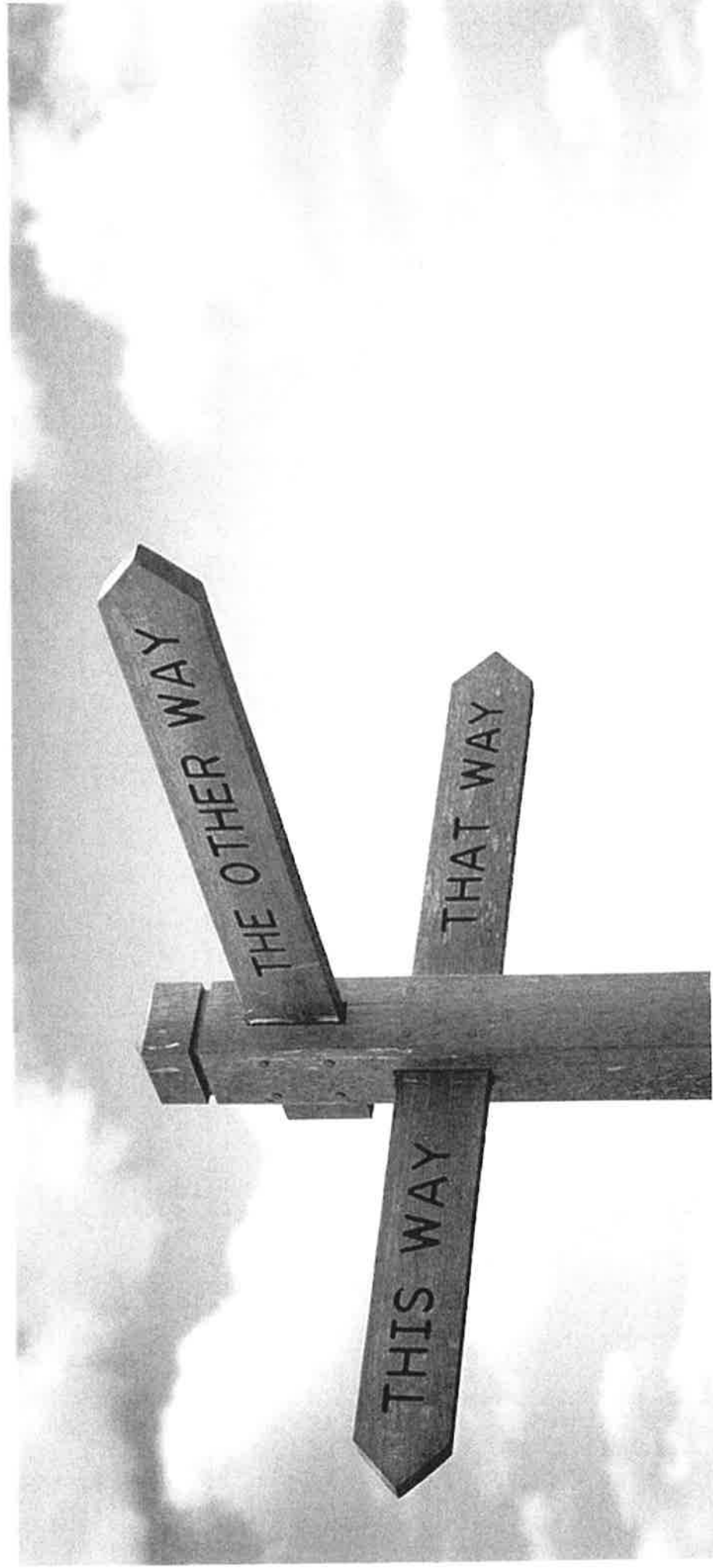
Onderzochte scenario's vanaf 1 juli 2025





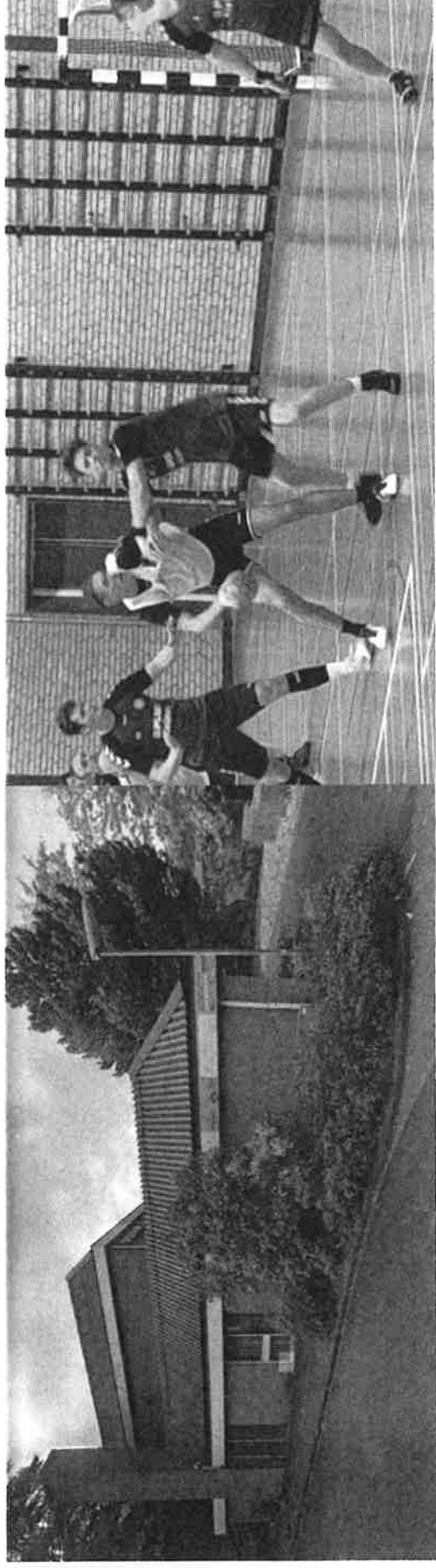
GEMEENTE
Gulpen-Wittem

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.



Onderzochte scenario's: functiewijziging Mosaqua

- Fasering en planning.
- Fase 2: opstart integrale gebiedsvisie.
- Landsraderweg.
- Informeren personeel.
- ZORG voor het personeel.
- Inrichten communicatieproces in- en extern.



Sportcomplex Vre - Op zoek naar een TOFFE baan?

ZWEMINSTRUCTEUR

Werken Bij Laco - Zweminstructeur

Actieve filters verwijderen	Locatie	Functie	Opleidingsniveau
	Heerlen, Nederland		Middebaar Onderwijs
			MBO
			Assistentie bij de...

Toezichthouder / lifeguard

Wilt u ook bij de zwembadvereniging van de gemeente Heerlen werken? Dan zijn wij op zoek naar een toezichthouder / lifeguard.

Horeca / receptie medewerker

Wilt u ook bij de zwembadvereniging van de gemeente Heerlen werken? Dan zijn wij op zoek naar een horeca / receptie medewerker.

Fase 2: integrale gebiedsvisie

Keuze voor scenario “geen zwemwater” is de sleutel tot fase 2, de integrale gebiedsvisie (en –ontwikkeling) Landsraderweg:

- Gemeentelager.
- Brandweerkazerne.
- Piramide.
- Klimhal.
- Openbare ruimte plangebied, incl. P-terreinen.
- (Sporthal).

→ Integrale gebiedsvisie opstarten met respect positie Sophianum.

Herontwikkeling Mosaquaterrein: vingeroefening



Toekomst Mosaqua: sleutel gebiedsvisie

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

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



Vervolgproces: marsroute raad & NV VTC

Aanleveren presentatie college

- 1 Presentatie in college
- 2 **Presentatie (Besloten) Raadsconferentie**
- 3 Informeren Stakeholders Directie en raad van commissarissen

15-feb

20-feb

7-mrt

8-mrt

Besluitvorming

- 4 Aanleveren collegeadvies en raadsvoorstel
- 5 Uiterste collegevergadering
- 6 Behandeling commissievergadering BSM
- 7 Raadsvergadering

7-mrt

12-mrt

11-apr

25-apr

Zorgvuldigheid staat voorop in aanloop naar besluitvorming 25 april:

- Informeren gemeenteraad is leidend: 7 maart (besloten).
- Informeren NV VTC & personeel: 8 maart.
 - ZORG voor personeel is cruciaal.
- Advies: persgesprek René Willems 8 maart.
(toelichting op inhoud raadsvoorstel)

Aandachtspunt februari – juni 2024

→ communicatieproces vormgeven

Gemeentelijke communicatie

- 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.).
- Voorbereid zijn op in- en externe vragen!
→ 1 loket creëren waar vragen binnenkomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregisseerd.

Afd. communicatie in de lead → inhoudelijke afstemming met kernteam gebiedsvisie (JL, GP, SA, AvdP, JB).

Doorkijk na raadsbesluit april 2024

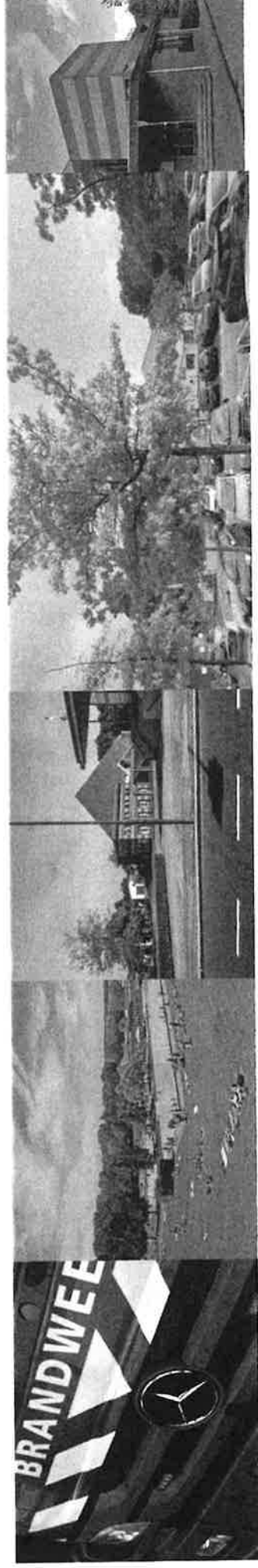
Op basis van door raad gekozen scenario vervolgstappen zetten.

→ 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.



Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1



Maart 2024

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992



Sporthal: 1979

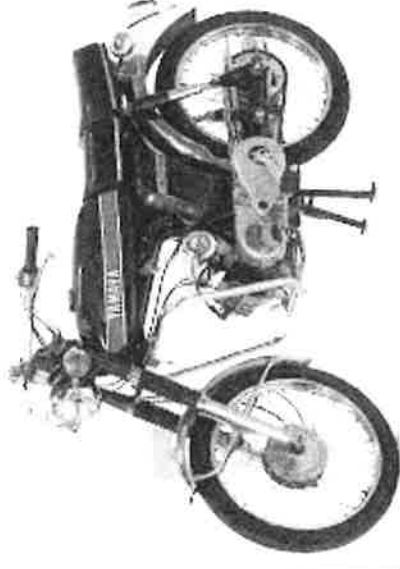


Context in 1980 - 1990



Hoe vierden
we vroeger
vakantie?

- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod



Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

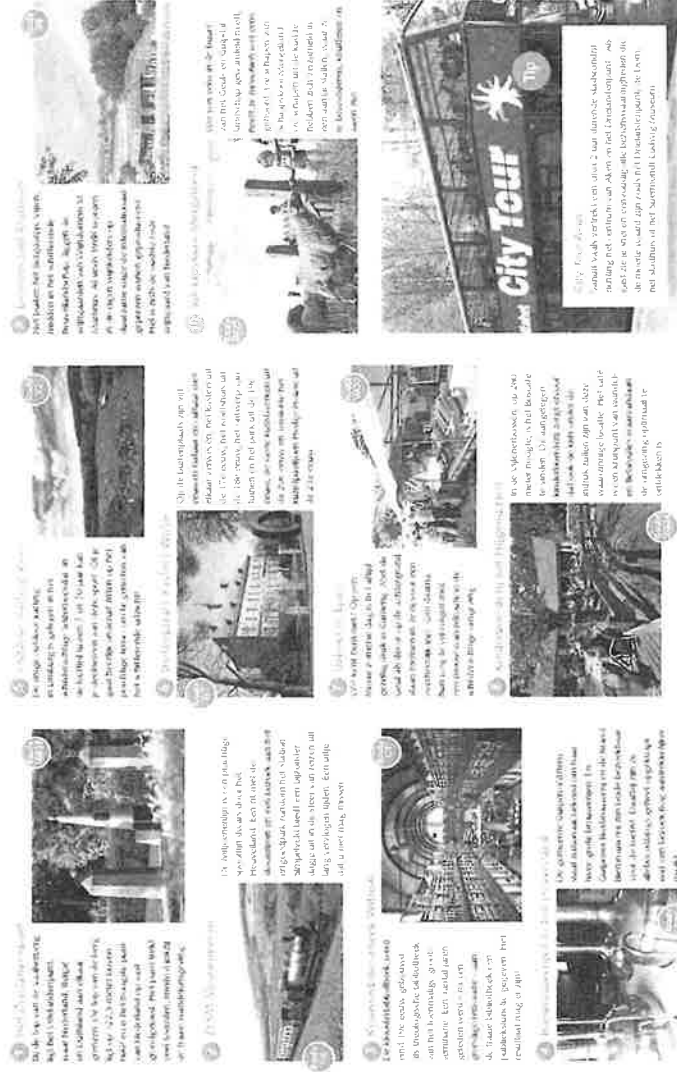


≡ **Vindt Zuid Limburg**

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

Context anno nu

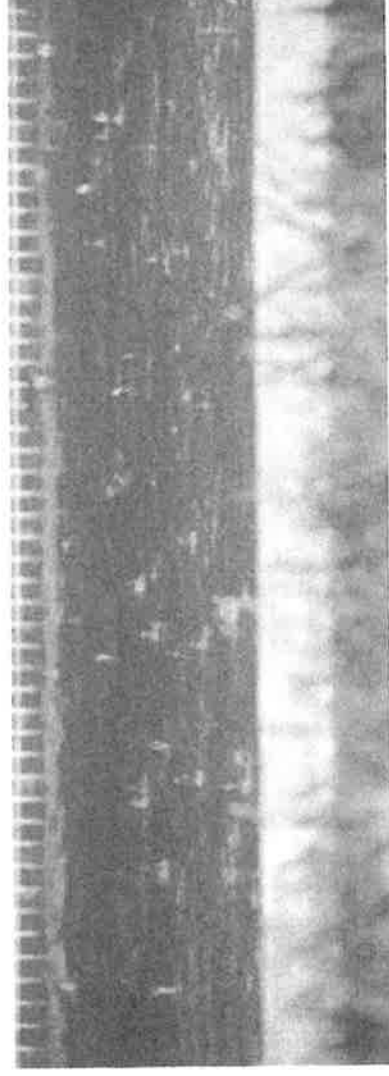
Must see's in het Heuvelland



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-Wittern (per jaar)	236.663	250.000	250.000	250.000

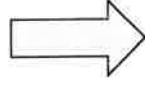
→ Kosten overeenkomstig raadsbesluit van 30 september 2021 (max.) € 250.000,-.

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.

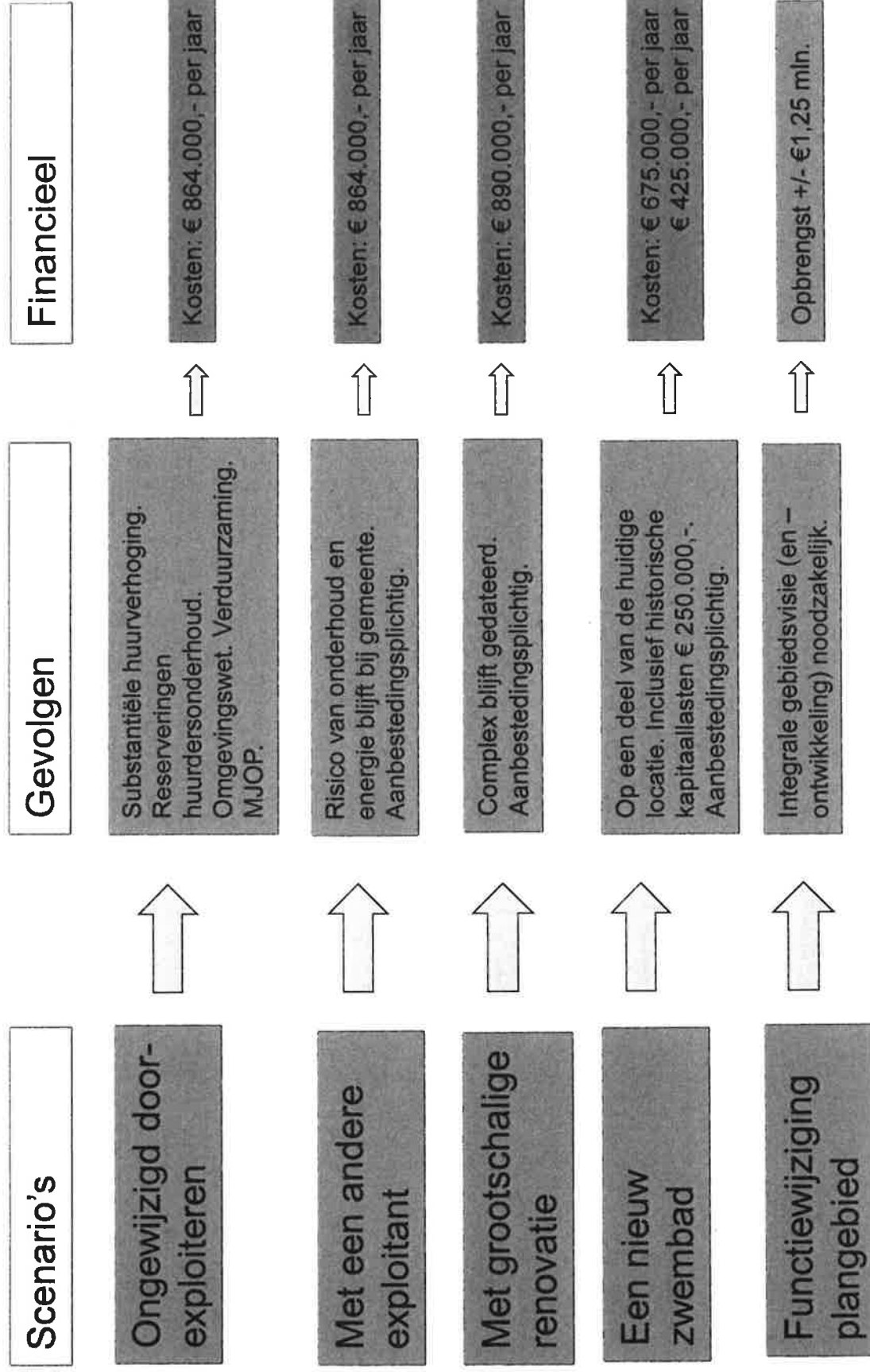
Maar.....

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

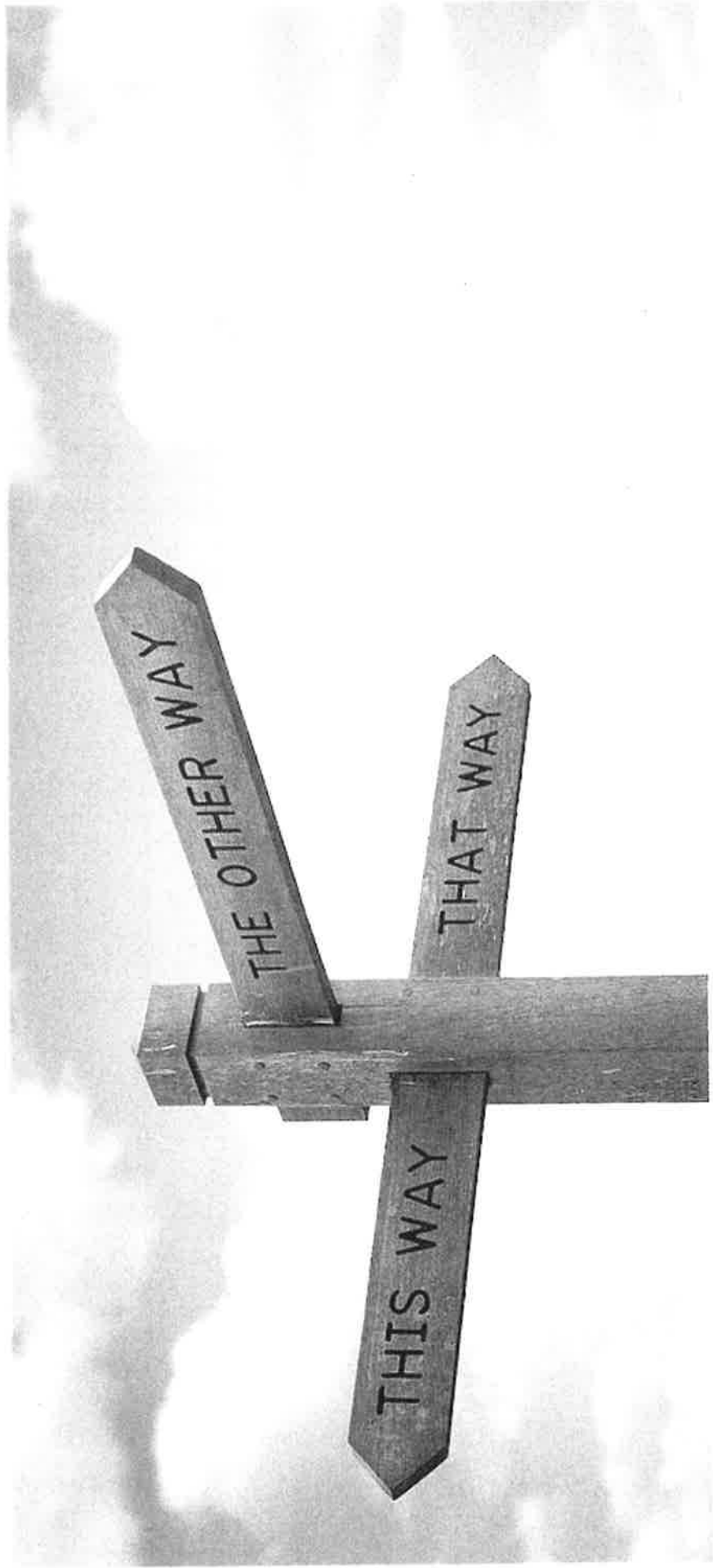


Scenariostudie

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.



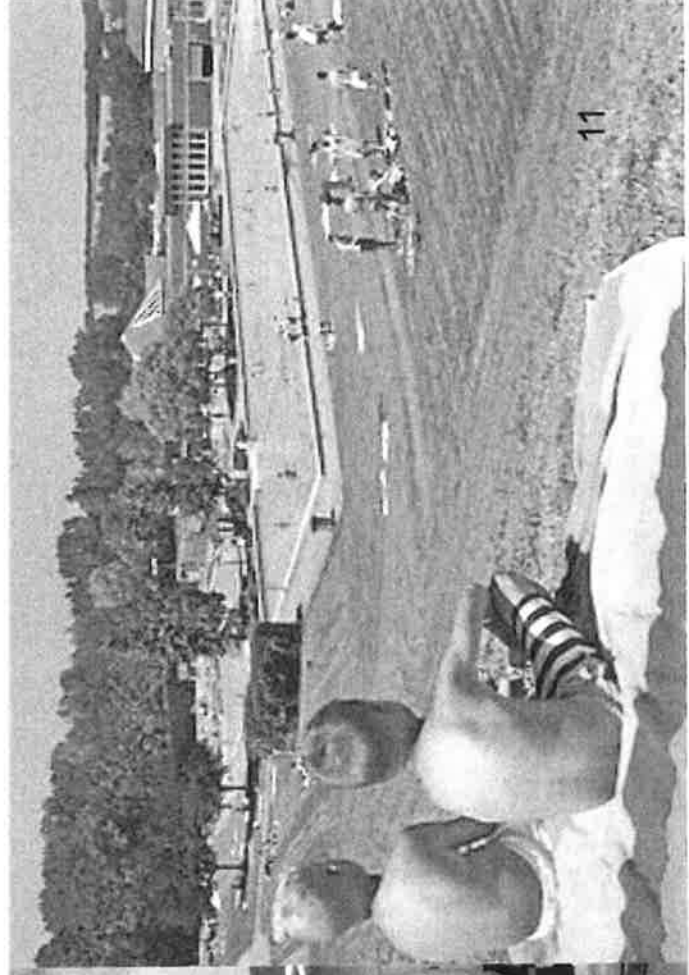


GEMEENTE
Gulpen-Wittem

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.



ZWEMINSTRUCTEUR



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.



Van:
Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 09:44
Aan:
CC:
Onderwerp: Leeswijzer/advisering ter zake de AVA NV VTC d.d. (komende) maandag 19 februari
Bijlagen: Leeswijzer AVA 19 februari 2024.docx

Beste heren,

Bij deze de leeswijzer/advisering ter zake overleg tussen gedelegeerd aandeelhouder en NV Vrijtijdscentrum Gulpen d.d. maandag 19 februari 2024 van 15.30 tot 16.30 uur in het gemeentehuis van Gulpen-Wittem.

Ik Gelieve dit document in iBabs toe te voegen aan de vergaderstukken van komende maandag.

Een fijn weekend toegewenst.

Met vriendelijke groet,

II Gemeente Gulpen-Wittem

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

Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en managericht



Leeswijzer ter zake overleg tussen gedelegeerd aandeelhouder en NV Vrijtijdscentrum Gulpen
d.d. maandag 19 februari 2024 van 15.30 tot 16.30 uur, gemeentehuis Gulpen-Witterm

Agendapunten:

1. Opening door de RVC voorzitter

Bij de opening wordt tevens de agenda vastgesteld. Van gemeentewege worden op dit moment geen op- of aanmerkingen noodzakelijk geacht.

De kennismaking met de nieuwe wethouder (Jos Last) is gewoonlijk een afzonderlijk agendapunt. De RVC voorzitter neemt hierbij normaliter het voortouw met een voorstellingsronde.

2. Gespreksverslagen:

- **Concept-notulen AVA 05-06-2023 (bijlage 1)**

Geen op- of aanmerkingen mbt voorliggende concept-notulen.

3. Finance & Control:

- **Tussentijdse cijfers tot en met 31 augustus 2023 (bijlage 2)**

Terwijl de tussentijdse cijfers t/m augustus 2023 met een bruto-winst van € 251.000,- (pagina 5) en een netto winst van € 201.000,- (pagina 4) wel bemoedigend zijn, geven deze zoals voorgaande jaren een vertroebeld en zeer zeker geen volledig beeld over het jaar 2023. De maanden september t/m december zijn geen buitenzwevemaanden waardoor de zwemomzet relatief bescheiden/beperkt blijft. Daarentegen blijven de kosten van personeel, energie e.d. gewoon "doorlopen".

Een jaarprognose 2023 door de NV tijdens de AVA-bijeenkomst is daarbij zeer zeker van meerwaarde, waarbij de NV momenteel bezig zal zijn met het opstellen van de jaarrekening 2023 en er daarbij toch wel vanuit gegaan moet/mag worden dat over het volledige jaar 2023 uiteindelijk een (bescheiden) positief jaarresultaat resteert.

Inhoudelijke vragen:

- Op pagina 3 wordt bij de personeelskosten melding gemaakt van een CAO-stijging van 5,5% in plaats van een verwachte/begrote stijging van 4%. Deze 5,5% zijn doorberekend in de Begroting 2024 en met welk CAO-stijgingspercentage voor 2024 wordt rekening gehouden door de NV VTC ?
- Op pagina 8 op de balans staat onder de langlopende schulden de post "Overige leningen" met een bedrag van € 21.015,-. Op pagina 15 wordt verduidelijkt dat het een lening van de Gulpener bierbrouwerij betreft inzake de beachbar. Bij de looptijd wordt 10 jaar vermeld met ingangsdatum 1 februari 2012. Zou de lening met een hoofdsom van € 20.000,- niet reeds afgelost moeten zijn en daarmee uit de boeken/balans van de NV VTC ?

- **Overzicht recreatieve omzet/bezoekers begroting versus realisatie 2023 (bijlage 3)**

De bezoekerscijfers en de daarbij behorende omzetcijfers over 2023 t/m oktober zijn zeer zeker bemoedigend met een recreatief bezoekersaantal van 213.251 ten opzichte van een begroot aantal van 203.158, een plus van 10.000 recreatieve bezoekers.

De kosten van personeel, energie e.d. zullen zoals voorgaande jaren wederom een grote impact hebben op het resultaat over 2023. Een jaarprognose 2023 door de NV tijdens de AVA-bijeenkomst is daarbij zeer zeker van meerwaarde.

- **Begroting 2024 (bijlage 4)**

Het begrotingssaldo 2024 bedraagt 218.200,- voor VPB en € 178.800,- na VPB volgens pagina 4. Een (substantieel) positief jaarrekeningresultaat 2024 zou per 31-12-2024 een (substantiële) versterking van het eigen vermogen betekenen.

Ten opzichte van de begroting 2023 stijgt het begrotingssaldo 2024 voor VPB met 274.200,-.

Ten opzichte van de begroting 2023 stijgt de geraamde Bruto winst met € 266.000,- (2,851 mln. t.o.v. 2,585 mln.).

De totale bedrijfskosten dalen met € 5.100,-. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door enerzijds de energiekostendaling van elektra (€ 51.800,-) en gas (€ 88.000,-) en anderzijds een reguliere personeelskostenstijging ad € 80.500,- en een stijging van de onderhoudskosten met € 33.500.

Terwijl in de begroting 2024 rekening gehouden wordt met een onderhoudskostenbedrag van € 156.700 (zwembad Mosaqua € 139.100 & sporthal Gulpdal € 17.600), mag geconstateerd worden dat deze kostenraming aardig overeenkomt met de recente MJOP's (Bremen 25 oktober 2023) welke een onderhoudskostenbedrag van € 161.422,- (zwembad Mosaqua € 143.239 & sporthal Gulpdal € 18.183)) geraamd hebben.

Het uiteindelijke jaarresultaat 2024 zal naar alle waarschijnlijkheid voornamelijk bepaald worden door de zomerse weeromstandigheden. Bij een goede zomer(weerontwikkeling) behoort een beduidend positief jaarresultaat tot de verwachting. Bij een slechte zomer(weerontwikkeling) behoort ook een negatief jaarresultaat tot de mogelijkheden.

Op dit moment lijkt er geen enkele reden aanwezig te zijn om de voorliggende begroting 2024 af te wijzen c.q. geen reden om niet in te stemmen met de voorliggende begroting 2024.

4. Brief aan College van B&W inzake gebiedsvisietraject d.d. 20-12-2023 (bijlage 5)

De NV VTC wil vernemen:

Wat het plan van aanpak is om tot een zorgvuldig en tijdig onderzoek te komen

Wat de beoogde tijdslijnen zijn

Hoe de opdracht aan de ingeschakelde deskundige(n) luidt

Hoe de gemeente borgt dat deze deskundige(n) over voldoende expertise beschikt (c.q. beschikken) dit gezien de complexiteit van de gebiedsontwikkeling, zoals vastgelegd in de VSO.

Daarnaast wil de NV VTC benadrukken dat een niet tijdig en/of niet zorgvuldig onderzoek kan gaan leiden tot talloze operationele en formele problemen dit gezien het feit dat de huidige overeenkomst tussen gemeente en NV over niet al te lange termijn (1 juli 2025) eindigt.

Voorgestelde reactie van wethouder Last:

Primair geldt, dat we geen informatie aan NV VTC kunnen verstrekken voordat de gemeenteraad is geïnformeerd en/of een besluit heeft genomen. Het proces is zo ingericht dat het onderzoek, uitgevoerd door twee adviseurs met een bewezen trackrecord gebiedsontwikkeling, ruimschoots voor 1 juli 2025 tot besluitvorming leidt. Zorgvuldigheid staat voorop. Naar verwachting vindt formele besluitvorming plaats medio 2024, een jaar voor beëindiging van de huidige overeenkomst tussen gemeente en NV VTC.

5. Verlenging bestuurstermijn RVC

Passage uit brief aan College van B&W inzake gebiedsvisietraject d.d. 20-12-2023:

De Raad van Commissarissen heeft in de AVA van 20 maart 2023 opgemerkt dat zij oorspronkelijk in 2024 zou aftreden, echter 2024 is wezenlijk jaar in de besluitvorming richting 2025. De RVC is bereid haar termijn te verlengen tot 1 juli 2025 in de huidige samenstelling, indien de aandeelhouder dit ook zinvol acht om haar moverende redenen

Voorgestelde reactie van wethouder Last:

De aandeelhouder acht de verlenging van de bestuurstermijn RVC tot 1 juli 2025 in de huidige samenstelling eveneens zinvol.

6. Rondvraag / mededelingen

Op dit moment zijn er van gemeenteweg geen specifieke punten voor de rondvraag/mededelingen. Niet uitgesloten kan worden dat tijdens de AVA onverwacht vanuit de NV VTC een of meer punten voor de rondvraag en/of mededelingen opdoemen.

7. Sluiting

Planning is 16:30 uur

Van:
Verzonden: maandag 19 februari 2024 16:23
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Aangepaste presentatie
Bijlagen: 20231101 memo Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB-V2.docx

Beste

Ook in de rapportage heb ik nog twee kleine zaken gevonden en gecorrigeerd. Het maakt voor het eindoordeel niet uit maar het moet wat ons betreft tot op de komma kloppen wat we schrijven.

In het document staan deze aangegeven met wijzigingen bijhouden. Morgen kunnen we even bespreken hoe we de juiste stukken richting Raad gaan doen.

Met hartelijke groet,

Van:
Verzonden: maandag 19 februari 2024 16:00
Aan: 1-Wittem.nl>
CC:
Onderwerp: Aangepaste presentatie

Beste

Zojuist zat ik de presentatie voor morgen met door met nemen en ontdekte we op dia 15 nog een foutje. Besluitvorming is niet 6 juni maar 25 april. Dit is aangepast.

Onderstaand de link.

Moet ik de presentatie meenemen op een stickje? Of regel jij dat intern?

Tot morgen.

Hartelijke groet,

[https://](https://...) [XsW](#)

MEMO

Datum : 1 september 2023

Van :

Aan :

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-Wittern. 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-Wittern. 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-Wittern (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-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-Wittern.

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-Wittern 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-Wittern 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-Wittern (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-Wittern (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

Samenvatting		Scenarios				
		Ongewijzigd doorexplaiteren	Grootchalige renovatie	Nieuw zwembad	Geen zwembwater 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 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						

Van:
Verzonden: vrijdag 23 februari 2024 13:56
Aan:
CC: .nl
Onderwerp: Aangepaste presentatie Mosaqua

Beste

Hierbij de link naar de aangepaste presentatie.

[https:](#) [InODw](#)

Met vriendelijke groet,

Van: I>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 12:52
Aan: il
Onderwerp: RE: Besluitenlijst 19-12-2023

Hoi

Voor de volledigheid: stuk uiterlijk de 29^{ste} aanleveren voor agenda College van 5 maart. Dat heb ik tenminste genoteerd.

Klop toch?

Groet,

Van ittem.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 11:38
Aan
Onderwerp: Besluitenlijst 19-12-2023

Heren,

Bijgevoegd de besluitenlijst van 19 december 2023, bij punt 5.2 staat het besluit over toekomst Mosaqua irt gebiedsvisie Landsraderweg

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel:
Telefoon: E-mail em.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: maandag 26 februari 2024 22:32
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel
Bijlagen: Raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg _concept_JB_AvdP_V2.docx; Collegeadvies raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg _concept_JB_AvdP_V2.docx

Hoi

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

Hartelijke groet,

Van: nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 21:37
Aan: tem.nl>
CC: ulpen-Wittern.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 Berthil om zijn personeel te informeren. Gemeente kan indien gewenst wel uitleg geven aan personeel (reactief, op verzoek directie Mosaqua).
- Persgesprek René Willems (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

advies

Kerkstraat 10
6301BX Valkenburg aan de Geul
M +31 (0)6 81 27 17 77
E advies@baueradvies.nl
KvK-nr. 14067438
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015



Raadsvoorstel

Raadsnummer: D/012

Steller: .

Portefeuillehouder: Wethouder Last

Behandeling college: 5 maart 2024

Behandeling commissie: 11 april 2024

Behandeling gemeenteraad: 25 april 2024

Onderwerp

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 voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft.
2. Fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg 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.

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.

	Bijlagen: ➤ A_20231101_Rapportage_ La...rweg_ Mosaqua_AvdP_JB.pdf ➤ B_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf ➤ C_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf ➤ D_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf ➤ E_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf ➤ F_20240214 Landsraderweg_AvdP_JB.pptx
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.
Kanttekeningen	Belangrijke kanttekeningen 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 zwembad 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 (MUOP)	-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 € pnj'speil oktober 2023					

Uit dit overzicht en de inhoudelijke toelichting in de rapportage blijkt dat handhaving van zwembad in de gemeente leidt tot aanzienlijke langjarige exploitatiebijdragen en investeringskosten, die in de huidige begroting niet gedekt zijn c.q. niet gedekt kunnen worden.

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', zal 8 maart worden 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.

De afdeling communicatie is in de lead. Zij stemt inhoudelijk af met het kernteam gebiedsvisie Landsraderweg (Wethouder Last, Pacquaij, Amkreutz, Van de Pol, Bauer).

Bijlage(n)

Onderwerp

Poststuknummer en zaakdossier



Adviesnota B&W

Steller Team: Financiën	Vertrouwelijkheid: xxxxx Portefeuillehouder: Wethouder Last	Datum gesprek: XXX maart 2024
Onderwerp	Advies toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg	
Samenvatting voor de besluitenlijst	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 heeft besloten de raad voor te stellen 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)	Burgemeester en wethouders besluiten: 1. kennis te nemen van het raadsvoorstel 'toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg' inclusief presentatie voor de raad (F_20240214 Landsraderweg_AvdP_JB.pptx) en de bijlages: rapportage 'A_20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf' en bijbehorende bijlagen B t/m E; 2. de raad de scenariostudie te presenteren, inclusief conclusies en vervolgstappen, tijdens de besloten raadsconferentie op donderdag 7 maart 2024; 3. op basis van de rapportage en bijlagen de raad voor te stellen te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft; 4. De raad voor te stellen fase 2 van de integrale gebiedsvisie Landsraderweg in gang te zetten; 5. een zorgvuldig communicatieproces te starten dat recht doet aan belangen van alle betrokkenen en stakeholders.	

Inleiding

Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek '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.

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.

Bijlagen:

-  A_20231101_Rapportage_ La...rweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf
-  B_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf
-  C_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf
-  D_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf
-  E_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf
-  F_20240214 Landsraderweg_AvdP_JB.pptx

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-Wittem. 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.

Kanttekeningen

Belangrijke kanttekeningen 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 doorerekend. 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 zwembad 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 zwembad in de gemeente leidt tot aanzienlijke langjarige exploitatiebijdragen en investeringskosten, die in de huidige begroting niet gedekt zijn c.q. niet gedekt kunnen worden.

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', zal 8 maart worden 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-Wittem 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 geregisseerd.

De afdeling communicatie is in de lead. Zij stemt inhoudelijk af met het kernteam gebiedsvisie Landsraderweg (Wethouder Last, Pacquaij, Amkreutz, Van de Pol, Bauer).

Afstemming

Taakveld	Afgestemd met (naam en achternaam)
Financiën	ja, met
Inkoop en aanbesteding	
Personeel	
Informatie en automatisering	
Juridische zaken	
Communicatie	

Bijlage(n)

Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier



Van:
Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 08:35
Aan:
Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel
Bijlagen: Raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg _concept_JB_AvdP_V2.docx; Collegeadvies raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg _concept_JB_AvdP_V2.docx

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: 06 53 53 53 53

Telefoon: +31 (0)43 53 53 53, 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, 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: > Gulpen-Wittem.nl>
CC: >
Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel

Hoi

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

Hartelijke groet,

Van: _____>

Verzonden: maandag 26 februari 2024 21:37

Aan: _____em.nl>

CC: _____>

_____n-Wittern.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 Ando, Rob, Gaston en ik, een toelichting te laten geven aan de directeur en voorzitter RvC. Het is daarna aan Berthil om zijn personeel te informeren. Gemeente kan indien gewenst wel uitleg geven aan personeel (reactief, op verzoek directie Mosaqua).
- Persgesprek René Willems (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



advies

Kerkstraat 10
6301BX Valkenburg aan de Geul
M +31 (0)6 81 27 17 77
E jos@baueradvies.nl
KvK-nr. 14067438
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015

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,

I Kwaliteit en Control I Gemeente Gulpen-Wittem

m.nl

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

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



Van: tem.nl>
Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 08:35
Aan: n-wittem.nl>
Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon: 3, E-mail: -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: nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 22:32
Aan: Vittem.nl>
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: Wittem.nl>
CC: 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 ik, een toelichting te laten geven aan de directeur en voorzitter RvC. Het is daarna aan Berthil om zijn personeel te informeren. Gemeente kan indien gewenst wel uitleg geven aan personeel (reactief, op verzoek directie Mosaqua).
- Persgesprek René Willems (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 aankaat.

Met vriendelijke groet, mede namens

advies

Kerkstraat 10
6301BX Valkenburg aan de Geul
M +31 (0)6 81 27 17 77
E baueradvies.nl
KvK-nr. 14067438
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015

Van:
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 11:30
Aan:
Onderwerp: Collegeadvies en raadsbesluit Toekomst zwemwater in Gulpen
Bijlagen: Raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg .docx;
Collegeadvies raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject
Landsraderweg .docx; 20240307 Landsraderweg fase 1.pptx

Hoi

Zoals net afgesproken hierbij de documenten en de presentatie voor 7 maart.

Grt.

Met vriendelijke groet,

... is
Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel:
Telefoon: E-mail: en-witterm.nl
Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen
Website: www.gulpen-witterm.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-Witterm sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.



G.24.02154 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: D/012

Steller

Portefeuillehouder: Wethouder Last

Behandeling college: 5 maart 2024

Behandeling commissie: 11 april 2024

Behandeling gemeenteraad: 25 april 2024

Onderwerp

Toekomst zwemwater in Gulpen-Wittem

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-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.

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.

Bijlagen:

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.

Kanttekeningen

Belangrijke kanttekeningen 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 doorerekend. 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 zwembad meer, herontwikkelen	Nieuw zwembad, versneld afboeken
Kosten					
Kapitaallasten € 3,2 miljoen	-250.000	-250.000	-250.000		
Kapitaallasten € 5,6 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	-364.000	-390.000	-575.500	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', zal 8 maart worden 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	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- Wittern	B.23.05082
Bijlage Ruimtestaat Gulpen- Wittern	B.23.05083
Presentatie 7 maart 2024	
Raadsbesluit Toekomst zwemwater Gulpen	G.24.02240



Adviesnota B&W

Steller: Team: Financiën	Vertrouwelijkheid: openbaar Portefeuillehouder: Wethouder Last	Datum gesprek: 5 maart 2024
Onderwerp	Advies toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg	
Samenvatting voor de besluitenlijst	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 heeft besloten de raad voor te stellen 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)	Burgemeester en wethouders besluiten: 1. Op basis van de rapportage en bijlagen de raad voor te stellen te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft; 2. De raad de scenariostudie te presenteren, inclusief conclusies en vervolgstappen, tijdens de besloten raadsconferentie op donderdag 7 maart 2024; 3. De raad voor te stellen fase 2 van de integrale gebiedsvisie Landsraderweg in gang te zetten; 4. Een zorgvuldig communicatieproces te starten dat recht doet aan belangen van alle betrokkenen en stakeholders.	
Inleiding	Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek '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' te maken 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-Wittem. 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.
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 doorerekend. 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 zwembad 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	-464.000	-490.000	-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 zwembad 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', zal 8 maart worden 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-Wittem 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 geregisseerd.

Afstemming

Taakveld	Afgestemd met (naam en achternaam)
Financiën	ja, met
Inkoop en aanbesteding	
Personeel	
Informatie en automatisering	
Juridische zaken	
Communicatie	

Bijlage(n)

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 Wittern	B.23.05082
Bijlage Ruimtestaat Gulpen- Wittern	B.23.05083
Presentatie 7 maart 2024	



Raadsvoorstel Advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg	G.24.02154
---	------------

Raadsbesluit	G.24.02240
--------------	------------



Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Maart 2024

1

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992

Sporthall: 1979



2

Context in 1980 - 1990



- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod

Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

3

Context anno nu



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

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

4

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 seizoen- en vakantiegevoelig

5

Jaarlijkse kosten Mosaqua 2022 – 2025

	2022	2023	2024	2025
• Exploitatie				
• Afschrijving	189.572	189.572	189.572	189.572
• Rente	40.284	37.914	35.546	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
• Erpacht (verschuldigd door NV VTC aan gemeente)	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
• Totaalkosten gemeente Gulpen-Wittem (per jaar)				

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

6

6

Dia 2

Av0

2024-05-20 10:00:00

Onderzoek toekomst zwemwater - Mosaqua

- Gemiddeld 220.000+ bezoekers per jaar.
- Aandeel lokale bezoekers / inwoners Gulpen-Wittem 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

7

Onderzochte scenario's vanaf 1 juli 2025

Scenario's	Gevolgen	Financieel
Ongewijzigd door-exploiteren	Betrouwbare kostenverhoging Nieuwsweg Rechtsaankomst Ongewijzigd, Verdunding, Muzi	→
Met een andere exploitant	Rechtsaankomst en aanpak bij gemeent Aankomst, Verdunding	→
Met grootschalige renovatie	Complex blijft bestaan Aankomst, Verdunding	→
Een nieuw zwembad	Op een plek van de huidige locatie, inclusief huidige kosten van € 250.000,- Aankomst, Verdunding	→
Functiewijziging plangebied	Integreer gebiedsvisie (in- circuit) met zwembad	→ Ontbrekend: € 61,25 mln.

8

Raadsvoorstel: besluit nemen toekomst Mosaqua



9

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.



10

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.



11

Planning en communicatie

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



12

12

Vervolproces: marsroute raad & NV VTC

Aanleveren presentatie college	15-feb
1 Presentatie in college	20-feb
2 Presentatie (Besloten) Raadsconferentie	7-mrt
3 Informeren Stakeholders, Directie en Raad van commissarissen	8-mrt
Besluitvorming	
4 Aanbrengen collegeadvies en raadsvoorstel	14-mrt
5 Uiterste collegevergadering	15-mrt
6 Behandeling commissievergadering BSA	18-apr
7 Raadsvergadering	25-apr

Zorgvuldigheid staat voorop in aanloop naar besluitvorming 25 april:

- Informeren gemeenteraad is leidend: 7 maart (besloten).
- Informeren NV VTC & personeel: 8 maart.
- ZORG voor personeel is cruciaal.
- Advies: persgesprek René Willems 8 maart. (toelichting op inhoud raadsvoorstel)

13

Aandachtspunt februari – juni 2024
→ communicatieproces vormgeven

Gemeentelijke communicatie

- 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.).
- Voorbereid zijn op in- en externe vragen!
→ 1 loket creëren waar vragen binnenkomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregistreerd.

Afd. communicatie in de lead → inhoudelijke afstemming met kernteam gebiedsvisie (JL, GP, SA, AvdP, JB).

14

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.



15

Van:
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 11:55
Aan:
Onderwerp: stel
Bijlagen: Collegeadvies raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject
Landsraderweg .docx; Raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject
Landsraderweg .docx

Hoi heren,

Collegeadvies en raadsvoorstel zijn op enkele plaatsen aangepast maar geen schokkende wijzigingen. Beide voorstellen heb ik toegevoegd. Kan zijn dat wethouder Last nog op-/aanmerkingen heeft dan zal ik deze ook nog verwerken en als ik het niet weet even contact met jullie opnemen.

In de mail van [naam] (die ik via [naam] heb ontvangen) staan nog enkele bullets open. In het rood mijn antwoorden.

- 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. In 2023 is € 50.000 overgeheveld naar 2024. Dit zal niet voldoende zijn maar ik zal dinsdag wel deze discussie aangaan of we nu moeten bijramen of dat we verwachten dat de Raad nogmaals geïnformeerd wil worden wat er nu precies gedaan gaat worden.
- Informeren NV VTC: dat kan ingepland worden op 8 maart in de ochtend. Ons voorstel is om door de wethouder, ondersteund door [naam] en ik, een toelichting te laten geven aan de directeur en voorzitter RvC. Het is daarna aan [naam] om zijn personeel te informeren. Gemeente kan indien gewenst wel uitleg geven aan personeel (reactief, op verzoek directie Mosaqua). Afspraak voor 8 maart wordt ingepland via het bestuurssecretariaat. Zijn er mee bezig.
- Persgesprek René Willems (toelichting op raadsnota) kan ingepland worden op 8 maart aansluitend aan gesprek met NV VTC. Mario Ogrinc, communicatieadviseur neemt contact op met [naam] afspraak is inmiddels gemaakt)
- 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. Is gebeurd

Aanstaande maandag heb ik nog overleg met de griffie en wethouder Last over 7 maart. De burgemeester zal deze avond leiden. Ga ervan uit dat jullie de presentatie houden en dat er dan de vragen gesteld kunnen worden. En niet vragen stellen tijdens de presentatie.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon

3, E-mail

[vittem.nl](mailto: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, 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-Witterm sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Van:

Verzonden: maandag 26 februari 2024 22:32

Aan: info@gulpen-witterm.nl

CC:

Onderwerp: FW: Collegeadvies en raadsvoorstel

Hoi

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

Hartelijke groet,

Van: info@gulpen-witterm.nl

Verzonden: maandag 26 februari 2024 21:37

Aan: info@gulpen-witterm.nl

CC: info@gulpen-witterm.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 Ando, Rob, Gaston en ik, een toelichting te laten geven aan de directeur en voorzitter RvC. Het is daarna aan Berthil 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 aankaat.

Met vriendelijke groet, mede namens

advies

Kerkstraat 10
6301BX Valkenburg aan de Geul
M +31 (0)6 81 27 17 77
E jos@baueradvies.nl
KvK-nr. 14067438
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015



Adviesnota B&W

Steller: Team: Financiën	Vertrouwelijkheid: openbaar Portefeuillehouder: Wethouder Last	Datum gesprek: 5 maart 2024
Onderwerp	Advies toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg	
Samenvatting voor de besluitenlijst	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 heeft besloten de raad voor te stellen 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)	Burgemeester en wethouders besluiten: 1. Op basis van de rapportage en bijlagen de raad voor te stellen te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft; 2. De raad de scenariostudie te presenteren, inclusief conclusies en vervolgstappen, tijdens de besloten raadsconferentie op donderdag 7 maart 2024; 3. De raad voor te stellen fase 2 van de integrale gebiedsvisie Landsraderweg in gang te zetten; 4. Een zorgvuldig communicatieproces te starten dat recht doet aan belangen van alle betrokkenen en stakeholders.	
Inleiding	Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek '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' te maken 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-Wittem. 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.
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 zwembad 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 (MJO)	-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	-390.000	-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 zwembad 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', zal 8 maart worden 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-Wittem 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.

Afstemming

Taakveld	Afgestemd met (naam en achternaam)
Financiën	ja, met
Inkoop en aanbesteding	
Personeel	
Informatie en automatisering	
Juridische zaken	
Communicatie	

Bijlage(n)

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 Wittern	B.23.05082
Bijlage Ruimtestaat Gulpen- Wittern	B.23.05083
Presentatie 7 maart 2024	B.24.00890



Raadsvoorstel Advies toekomst
Mosaqua irt gebiedsvisietraject
Landsraderweg

G.24.02154

Raadsbesluit

G.24.02240





G.24.02154 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: D/012

Steller:

Portefeuillehouder: Wethouder Last

Behandeling college: 5 maart 2024

Behandeling commissie: 11 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.	

Bijlagen:

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-Wittern. 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.

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		-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 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', zal 8 maart worden 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	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- Wittern	B.23.05082
Bijlage Ruimtestaat Gulpen- Wittern	B.23.05083
Presentatie 7 maart 2024	B.24.00890
Raadsbesluit Toekomst zwemwater Gulpen	G.24.02240

Van: .l.com>
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 12:41
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: Collegeadvies en raadsvoorstel
Bijlagen: Collegeadvies raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg .docx; Raadsvoorstel toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg .docx

Dank

Laat maar weten als we nog iets kunnen bijdragen aan def. maken nota's.

Ik heb vandaag gespard en overlegd met , en aantal zaken afgestemd die hij intern gaat bespreken / organiseren. Volgende week dinsdag heb ik vervolgoverleg in Gulpen om persmoment voor te bereiden en enkele zaken die communicatief gaan spelen na 12 maart af te stemmen (verdiepen marsroute uit nota's).

Groet

Op 29 feb 2024 om 11:54 heeft .-wittem.nl> het volgende geschreven:

Hoi heren,

Collegeadvies en raadsvoorstel zijn op enkele plaatsen aangepast maar geen schokkende wijzigingen. Beide voorstellen heb ik toegevoegd. Kan zijn dat wethouder Last nog op-/aanmerkingen heeft dan zal ik deze ook nog verwerken en als ik het niet weet even contact met jullie opnemen.

In de mail van die ik via heb ontvangen) staan nog enkele bullets open. In het rood mijn antwoorden.

- 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. In 2023 is € 50.000 overgeheveld naar 2024. Dit zal niet voldoende zijn maar ik zal dinsdag wel deze discussie aangaan of we nu moeten bijramen of dat we verwachten dat de Raad nogmaals geïnformeerd wil worden wat er nu precies gedaan gaat worden.
- 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 Berthil om zijn personeel te informeren. Gemeente kan indien gewenst wel uitleg geven aan personeel (reactief, op verzoek directie Mosaqua). Afspraak voor 8 maart wordt ingepland via het bestuurssecretariaat. Zijn er mee bezig.
- Persgesprek René Willems (toelichting op raadsnota) kan ingepland worden op 8 maart aansluitend aan gesprek met NV VTC. communicatieadviseur neemt contact op met (afspraken is inmiddels gemaakt)
- 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. Is gebeurd

Aanstaande maandag heb ik nog overleg met de griffie en wethouder Last over 7 maart. De burgemeester zal deze avond leiden. Ga ervan uit dat jullie de presentatie houden en dat er dan de vragen gesteld kunnen worden. En niet vragen stellen tijdens de presentatie.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel: 4

Telefoon: , E-mail: ttem.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: maandag 26 februari 2024 22:32

Aan: Gulpen-Wittern.nl>

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: Wittern.nl>

CC

Gulpen-Wittern.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 ,

advies

Kerkstraat 10
6301BX Valkenburg aan de Geul
M +31 (0)6 81 27 17 77
E jos@baueradvies.nl
KvK-nr. 14067438
BTW-nr. NL809339419B02
Rabo: NL38 RABO 0167795015

Van: !
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 12:43
Aan: mail.com>
CC:
Onderwerp: Re: Presentatie onderzoeksresultaten gebiedsvisie i.a.v. NV VTC

Hallo

Even voor de zekerheid I is toch ook genodigd voor de 8e, samen met zijn RvC.

Groet

Op 29 feb 2024 om 11:36 heeft
wittem.nl> het volgende geschreven:

gulpen-

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

Finance & Control

Werkzaam op: ma, di,
do, vr

finance@mosaqua.nl

043-4507436

www.mosaqua.nl



Van:
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 13:56
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Presentatie onderzoeksresultaten gebiedsvisie i.a.v. NV VTC

Hoi

Volgens mij wel, ze komen met zijn 4-en. 2 van de RVC en en . Zo lees ik het antwoord van

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel:
Telefoon: - 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, 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 29 februari 2024 12:43
Aan: info@gulpen-wittern.nl
CC: /
Onderwerp: Re: Presentatie onderzoeksresultaten gebiedsvisie i.a.v. NV VTC

Hallo

Even voor de zekerheid is toch ook genodigd voor de 8e, samen met zijn RvC.

Groet

Op 29 feb 2024 om 11:36 heeft

wittem.nl > het volgende geschreven:

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

Finance & Control
Werkzaam op: ma, di,
do, vr

finance@mosaqua.nl
[043-4507436](tel:043-4507436)

www.mosaqua.nl



Van:
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 16:35
Aan:
Onderwerp: RE: Collegeadvies en raadsbesluit Toekomst zwemwater in Gulpen

Hoi

- Collegeadvies is akkoord

Raadsvoorstel; blz. 4 uitvoering en communicatie:

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', zal 8 maart worden gecommuniceerd richting de belangrijkste stakeholder, de NV VTC: directie en de RvC. Het personeel kan vervolgens door de directie van Mosaqua worden geïnformeerd.

ZAL 8 maart zou volgens mij (ten tijde van het raadsbesluit) IS moeten zijn

Voor de rest akkoord.

- Ik kijk zometeen nog naar de PowerPoint.

Met vriendelijke groet,

Wethouder | Gemeente Gulpen-Witterm

jos.last@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: /itterm.nl>
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 11:30
Aan: Jos Last <jos.last@Gulpen-Witterm.nl>
Onderwerp: Collegeadvies en raadsbesluit Toekomst zwemwater in Gulpen

Hoi Jos,

Zoals net afgesproken hierbij de documenten en de presentatie voor 7 maart.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: 06 43 33 33 33

Telefoon: 043 33 33 33, 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, 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: vrijdag 8 maart 2024 08:36
Aan:
Onderwerp: presentatie
Bijlagen: 20240307 Landsraderweg fase 1.pptx

Met vriendelijke groet,

iris

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon: E-mail: [-wittem.nl](mailto: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, 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.

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1

Maart 2024

1

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

Zwembad: 1992

Sporthall: 1979



2

Context in 1980 - 1990



- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod

Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

3

Context anno nu



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

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

4

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

5



Jaarlijkse kosten Mosaqua 2022 – 2025

	2022	2023	2024	2025
• Exploitatie				
• 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-Witterm (per jaar)				

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

6

Dia 2

Av0 Introductie

024 02 21TOP 25:34:447

Onderzoek toekomst zwemwater - Mosaqua

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

Maar.....

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



Scenariostudie

7

7

Onderzochte scenario's vanaf 1 juli 2025

Scenario's	Gevolgen	Financieel
Ongewijzigd door-exploiteren	Behoud van huidige situatie, inclusief huidige exploitatiekosten, onderhoud, verzekering, M&O	→
Met een andere exploitant	Beleef een ander soort en mogelijk ook andere aanbestedingsprocedure	→
Met grootschalige renovatie	Compleet nieuw gebouw, aanbestedingsprocedure	→
Een nieuw zwembad	Op een plek van de huidige locatie, inclusief maatschappelijke impactkosten (€ 250.000) - aanbestedingsprocedure	→
Functie wijziging plangebied	Integrale gebiedsvisie (m.v. recreatieve mogelijkheden)	→ Kostenplan = € 1.20 mln.

8

8

Raadsvoorstel: besluit nemen toekomst Mosaqua



9

9

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.



10

10

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.



11

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.



12

12

 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.

13

13

 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.



14

14

Van:
Verzonden: maandag 11 maart 2024 09:28
Aan:
CC:
Onderwerp: Reactie naar L1 i.v.m. éénzijdig opheffen embargo
Bijlagen: 240311 - Reactie naar L1 (concept).docx

Beste en Nicole,

Afgelopen vrijdag heeft L1 gemeend éénzijdig het door ons opgelegde embargo te kunnen schenden. Mijns inziens kunnen we deze gang van zaken niet tolereren, ook omdat wij afspraken hieromtrent hebben gemaakt met meerdere partijen.

Daarom heb ik een concept reactie voorbereid, die wij naar L1 kunnen sturen (zie bijlage). Ik hoor graag jullie mening hierover.

Met vriendelijke groet,

Team Communicatie en Participatie, Gemeente Gulpen-Wittern

Telefoon: , 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, 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.

L1

t.a.v. de hoofdredacteur,
mevrouw

Beste mevrouw

Vrijdag 8 maart heeft de Gemeente Gulpen-Wittem een persstoelichting gehouden met als onderwerp 'Gebiedsvisie Landsraderweg'. Hier stond de toekomst van zwembad Mosaqua centraal. Voor deze persstoelichting hebben wij onze gebruikelijke perscontacten uitgenodigd, waaronder L1. Omdat uw redactie niet reageerde op deze uitnodiging, maar wij toch vonden dat het nieuws interessant kon zijn voor L1, hebben wij L1 telefonisch benaderd. Dit leidde ertoe dat L1 alsnog (in de persoon van) aanwezig was.

Omdat het nieuws gevoelig ligt (mogelijke sluiting en gevolgen voor het personeel) en wij hier zorgvuldig mee om willen gaan, hebben wij voorafgaand aan deze toelichting de pers meegedeeld dat er een embargo op het nieuws lag tot 18 uur die dag. Dit embargo zou de zwembaddirectie namelijk de nodige tijd moeten geven om het personeel op de hoogte te brengen, zodat het personeel het nieuws niet uit de media hoefde te vernemen.

Tot onze grote verbazing en teleurstelling heeft L1 dit embargo ééenzijdig geschonden en al in de loop van de vrijdagmiddag het nieuws naar buiten gebracht. L1 had namelijk met de directeur van het zwembad gesproken en die gaf aan dat hij het personeel al had ingelicht. Dit rechtvaardigt echter niet het ééenzijdig opheffen van het embargo door L1. De afspraak over het embargo hebben wij namelijk met meerdere partijen gemaakt (pers, gemeenteraad en Raad van Toezicht zwembad). Vervolgens kregen wij boze telefoontjes van de overige media (die zich wel netjes aan de afspraak wilden houden) met de vraag waarom L1 al had gepubliceerd. U begrijpt dat dit niet uit te leggen is.

Omdat wij uit het ééenzijdig opheffen van het embargo door L1 concluderen dat L1 een onbetrouwbaar medium is, waarmee wij geen afspraken kunnen maken, hebben wij besloten om L1 met onmiddellijke ingang voor onbepaalde tijd van onze perslijst te verwijderen. Dit betekent dat uw omroep de komende tijd geen berichten van de Gemeente Gulpen-Wittem zal ontvangen, wanneer wij nieuws naar buiten brengen.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande willen reageren, dan staan wij open voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

Nicole Ramaekers,
Burgemeester en portefeuillehouder Communicatie

Jos Last,
Wethouder en portefeuillehouder
Gebiedsvisie Landsraderweg

Van:
Verzonden: maandag 11 maart 2024 11:30
Aan:
CC:
Onderwerp: Presentatie
Bijlagen: D 012 - Presentatie raadsbijeenkomst 7 maart 2024 - Landsraderweg fase 1.pdf

Beste

Kan de presentatie van afgelopen donderdag bij de vergadering in iBabs worden geplaatst zodat raadsleden deze nog eens kunnen terugvinden?

Of is het de bedoeling dat de presentatie pas bij de stukken gevoegd wordt als de commissie-agenda wordt gepubliceerd?

Met vriendelijke groet,

Raadsgriffier
Team Griffie, Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: E-mail: griffie@gulpen-wittem.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: www.gulpen-wittem.nl



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.

Gebiedsvisie Landsraderweg Fase 1



Maart 2024

Sleutel tot de gebiedsvisie? De toekomst van Mosaqua!

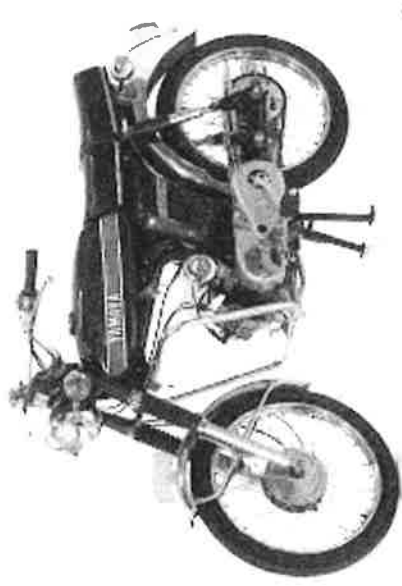
Zwembad: 1992



Sporthal: 1979



Context in 1980 - 1990



- Beperkte mobiliteit
- Beperkte financiën
- Beperkt aanbod

Mosaqua (1992) werd toeristische trekker voor het heuvelland!

Zuid Limburg lonkt...



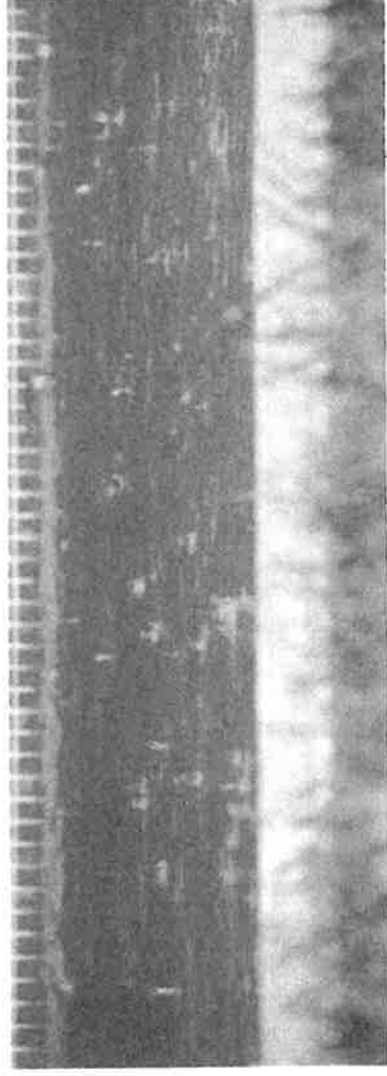
Visit Zuid-Limburg

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

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

	2022	2023	2024	2025
• Exploitatie				
• 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

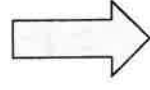
→ Kosten overeenkomstig raadsbesluit van 30 september 2021 (max.) € 250.000,-.

Onderzoek toekomst zwemwater - Mosaqua

- Gemiddeld 220.000+ bezoekers per jaar.
- Aandeel lokale bezoekers / inwoners Gulpen-Wittern 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*

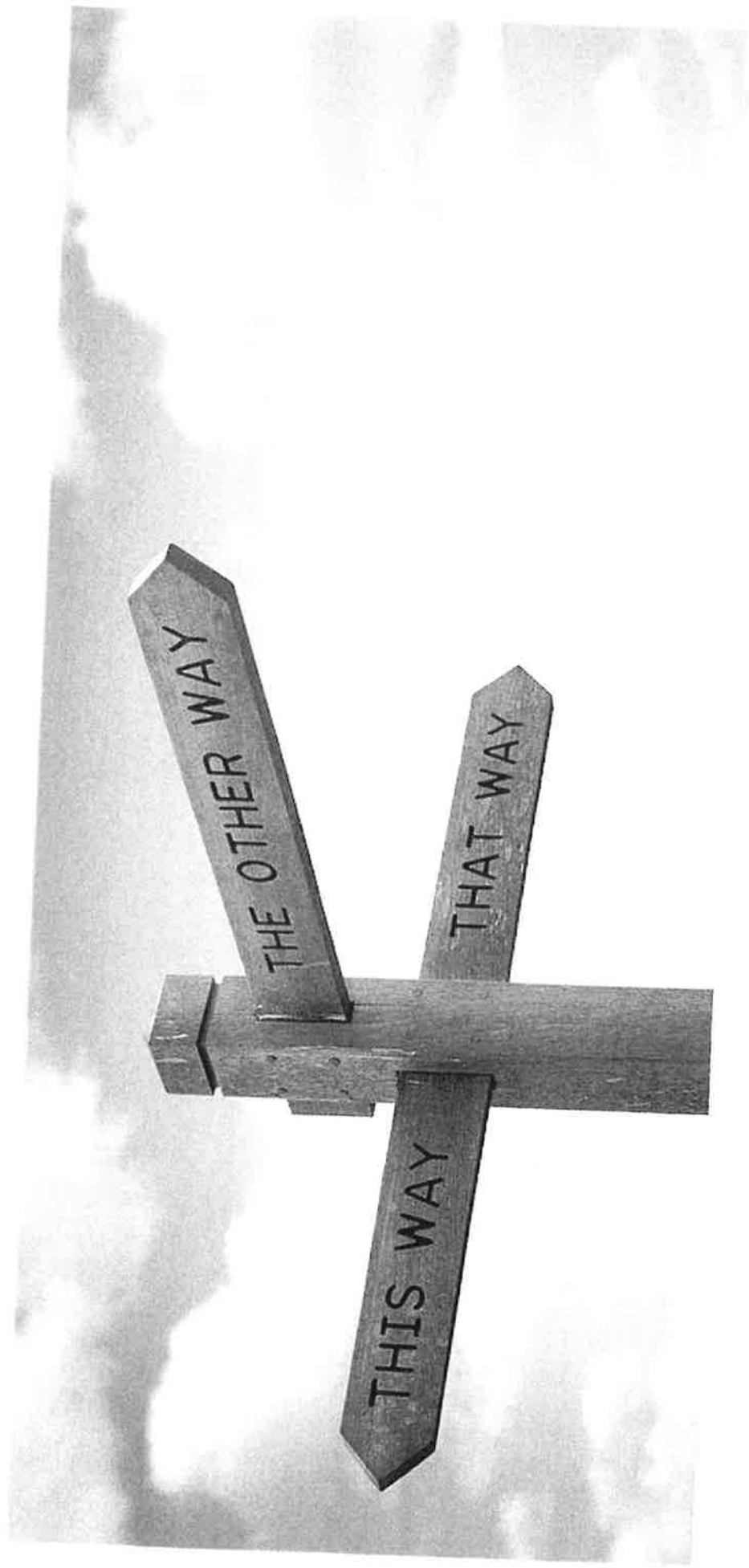


Scenariostudie

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

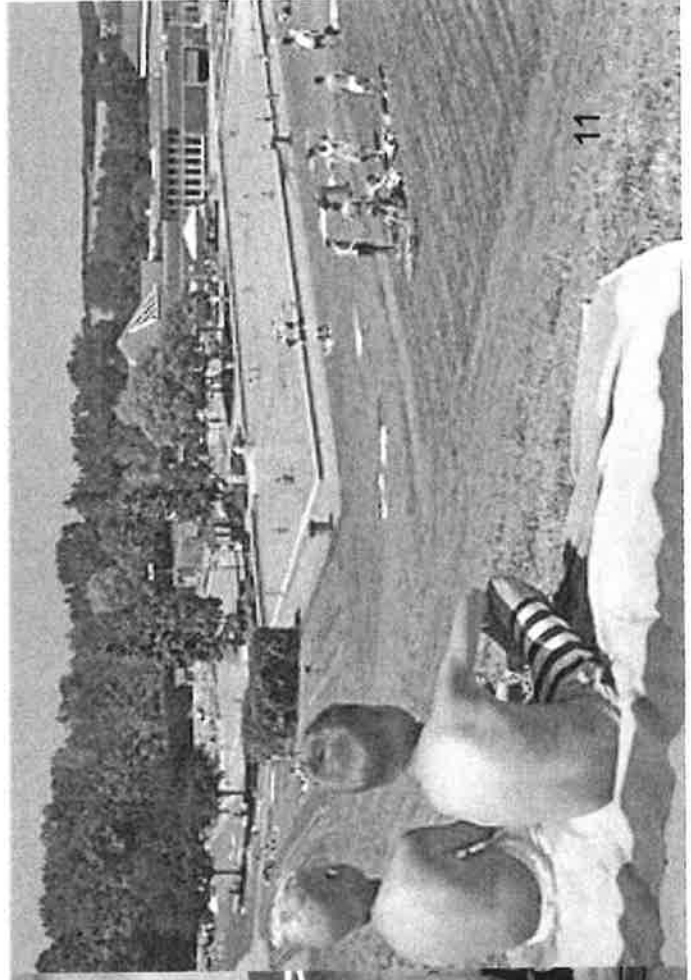
- Einde theoretische levensduur.
- Is makkelijk los te koppelen van complex Mosaqua.
- Met geringe investering nog 10 tot 15 jaar door exploiteren (kosten: € 123.000 per jaar). Exclusief inrichting.
- Nieuwe sporthal (€ 165.500 per jaar, 40 jaar). Exclusief inrichting.



Toekomst Mosaqua: sleutel gebiedsvisie

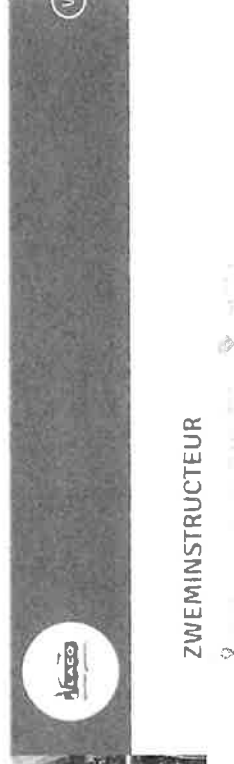
“Het hebben, en houden van, zwemwater is uiteindelijk een maatschappelijke keuze”

- 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 Landsraderweg.
- Bij besluit geen zwemwater:
 - Informeren personeel.
 - ZORG voor het personeel.
 - Inrichten communicatieproces in- en extern.



Actieve leden verwelkomen

Locatie

Toezietherouder /
lifeguard

Functie

Horeca / receptie
medewerker

Opleidingsniveau

Werkzaamheidsgebied

Misc

Actieve leden verwelkomen



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.



Van:

Verzonden:

dinsdag 12 maart 2024 11:59

m>

Aan:

CC:

Onderwerp:

Afstemmingsoverleg

Hallo

en ik hebben vanochtend de reacties rondom aangekondigd voorstel van college om Mosaqua te sluiten bekeken. Het lijkt ons verstandig om volgende week bij elkaar te komen (met kernteam) om strategie te bepalen richting 10-4. We zijn ook benieuwd naar politieke gevoelens.

Daarnaast lijkt het ons verstandig om via nogmaals aan de vraag naar het personeelshuis van Mosaqua te stellen. Verwijzen naar 25 fte is onvoldoende. Dat is non-informatie. Het gaat erom dat we geanonimiseerd moeten weten hoeveel mensen een vast, hoeveel mensen een tijdelijk contract hebben en welke salarissen / vergoedingen etc. daarbij horen.

Groet

Van:
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 12:01
Aan:
Onderwerp: Fwd: Afstemmingsoverleg

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: +
Telefoon: E-mail [gulpen-wittem.nl](mailto: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, 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: Tuesday, March 12, 2024 11:58:40 AM
Aan: [gulpen-wittem.nl](mailto:info@gulpen-wittem.nl)>
CC: [info@gulpen-wittem.nl](#)>
Onderwerp: Afstemmingsoverleg
Hallé

en ik hebben vanochtend de reacties rondom aangekondigd voorstel van college om Mosaqua te sluiten bekeken. Het lijkt ons verstandig om volgende week bij elkaar te komen (met kernteam) om strategie te bepalen richting 10-4. We zijn ook benieuwd naar politieke gevoelens.

Daarnaast lijkt het ons verstandig om via [info@gulpen-wittem.nl](#) nogmaals aan de vraag naar het personeelshuis van Mosaqua te stellen. Verwijzen naar 25 fte is onvoldoende. Dat is non-informatie. Het gaat erom dat we geanonimiseerd moeten weten hoeveel mensen een vast, hoeveel mensen een tijdelijk contract hebben en welke salarissen / vergoedingen etc. daarbij horen.

Groet

Van:
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 12:03
Aan:
Onderwerp: Re: Afstemmingsoverleg

Voor mij akkoord , plan maar een afspraak

Met vriendelijke groet,

Wethouder gemeente Gulpen-Wittem

Van: Gulpen-Wittem.nl>
Verzonden: Tuesday, March 12, 2024 12:01:22 PM
Aan: Jos Last <jos.last@Gulpen-Wittem.nl>
Onderwerp: Fwd: Afstemmingsoverleg

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:
Telefoon: +31 (0) 43 461 1111 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, 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: info@gulpen-wittem.nl>
Verzonden: Tuesday, March 12, 2024 11:58:40 AM
Aan: (info@gulpen-wittem.nl)>
CC: info@gulpen-wittem.nl>
Onderwerp: Afstemmingsoverleg
Hallo

en ik hebben vanochtend de reacties rondom aangekondigd voorstel van college om Mosaqua te sluiten bekeken. Het lijkt ons verstandig om volgende week bij elkaar te komen (met kernteam) om strategie te bepalen richting 10-4. We zijn ook benieuwd naar politieke gevoelens.

Daarnaast lijkt het ons verstandig om via info@gulpen-wittem.nl nogmaals aan de vraag naar het personeelshuis van Mosaqua te

stellen. Verwijzen naar 25 fte is onvoldoende. Dat is non-informatie. Het gaat erom dat we geanonimiseerd moeten weten hoeveel mensen een vast, hoeveel mensen een tijdelijk contract hebben en welke salarissen / vergoedingen etc. daarbij horen.

Groet

Van:
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 13:03
Aan:
Onderwerp: FW: Afstemmingsoverleg

Hoi

Zie onderstaande, ik heb net et wethouder Last gesproken om dit overleg in te plannen via het bestuurssecretariaat.
Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: ·
Telefoon: · 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, 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.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: l l@gulpen-wittem.nl
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 11:59
Aan: info@gulpen-wittem.nl
CC: info@gulpen-wittem.nl
Onderwerp: Afstemmingsoverleg

Hallo

en ik hebben vanochtend de reacties rondom aangekondigd voorstel van college om Mosaqua te sluiten bekeken. Het lijkt ons verstandig om volgende week bij elkaar te komen (met kernteam) om strategie te bepalen richting 10-4. We zijn ook benieuwd naar politieke gevoelens.

Daarnaast lijkt het ons verstandig om via nogmaals aan l de vraag naar het personeelshuis van Mosaqua te stellen. Verwijzen naar 25 fte is onvoldoende. Dat is non-informatie. Het gaat erom dat we geanonimiseerd moeten

weten hoeveel mensen een vast, hoeveel mensen een tijdelijk contract hebben en welke salarissen / vergoedingen etc. daarbij horen.

Groet