
Van:
Verzonden: dinsdag 2 januari 2024 11:00
Aan:
Onderwerp: FW: Memo besloten raadsconferentie donderdag 7 maart 2024
Bijlagen: G.24.00001.docx

Hoi

De eerste mail in het nieuwe jaar. Bijgevoegd een korte memo waarom er een besloten raadsconferentie gehouden moet worden voor NV VTC.

us graag aanvullen.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel: +

Telefoon: , E-mail: [gulpen-witterm.nl](mailto:info@gulpen-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.

Van: Griffie <griffie@gulpen-witterm.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 14:51

Aan: info@gulpen-witterm.nl

CC: info@gulpen-witterm.nl; info@gulpen-witterm.nl

Onderwerp: Memo besloten raadsconferentie donderdag 7 maart 2024

Beste

We hebben het verzoek om een besloten raadsconferentie in de driehoek besproken. Zou jij een memo namens het college kunnen maken, aan het Presidium (15 januari 2024), met daarin een uitgewerkt voorstel waarin de volgende zaken conform art. 50 Rvo worden uitgewerkt:

- Een concrete omschrijving van het doel en de opzet (conceptagenda) van de bijeenkomst;

- Een voorstel voor dag, tijdstip, verwachte tijdsduur, locatie en een voorstel wie de bijeenkomst zou moeten voorzitten (burgemeester, raadslid, externe?). Als dag en tijdstip kan worden voorgesteld donderdag 7 maart 2023, om 19:30 uur.
- Het voorstel maakt in voldoende mate aannemelijk dat het onderwerp niet geschikt is om te agenderen in de commissie BSM of RED.
- Het voorstel maakt duidelijk welke externe sprekers worden uitgenodigd en wat de rol van deze externen is.
- Een onderbouwing waarom er in beslotenheid vergaderd moet worden.
- Of het wat het college betreft gewenst is dat de bijeenkomst alleen toegankelijk is voor raadsleden of dat plv. commissieleden ook aanwezig moeten kunnen zijn.

Ik denk dat het verstandig is dat de memo ook langs het college gaat. Wij moeten de memo uiterlijk 8 januari 2023 ontvangen. Omdat ik vanaf 1 januari 2024 van ouderschapsverlof geniet tot eerste week februari, neem ik in CC mee.

Met vriendelijke groet,

Team Griffie, Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: 09, 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



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: woensdag 3 januari 2024 11:21
Aan:
Onderwerp: RE: Memo besloten raadsconferentie donderdag 7 maart 2024
Bijlagen: G.24.00001 RS.docx

Het
Hierbij mijn aanvullingen.
Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: E-mail:
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 vrijdag.



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: dinsdag 2 januari 2024 11:00
Aan: ,l>
Onderwerp: FW: Memo besloten raadsconferentie donderdag 7 maart 2024

Hoi
De eerste mail in het nieuwe jaar. Bijgevoegd een korte memo waarom er een besloten raadsconferentie gehouden moet worden voor NV VTC.
Ik worstel wel met een reden te verzinnen waarom besloten, kom niet verder dan de gevoeligheid onderwerp Mosaqua. Dus graag aanvullen.
Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:
Telefoon: il
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: Griffie <griffie@gulpen-wittem.nl>

Verzonden: maandag 18 december 2023 14:51

Aan: _____ Wittem.nl>

CC: _____ Gulpen-Wittem.nl>;
_____ wittem.nl>

_____ 1@gulpen-

Onderwerp: Memo besloten raadsconferentie donderdag 7 maart 2024

Beste _____,

We hebben het verzoek om een besloten raadsconferentie in de driehoek besproken.

Zou jij een memo namens het college kunnen maken, aan het Presidium (15 januari 2024), met daarin een uitgewerkt voorstel waarin de volgende zaken conform art. 50 Rvo worden uitgewerkt:

- Een concrete omschrijving van het doel en de opzet (conceptagenda) van de bijeenkomst;
- Een voorstel voor dag, tijdstip, verwachte tijdsduur, locatie en een voorstel wie de bijeenkomst zou moeten voorzitten (burgemeester, raadslid, externe?). Als dag en tijdstip kan worden voorgesteld donderdag 7 maart 2023, om 19:30 uur.
- Het voorstel maakt in voldoende mate aannemelijk dat het onderwerp niet geschikt is om te agenderen in de commissie BSM of RED.
- Het voorstel maakt duidelijk welke externe sprekers worden uitgenodigd en wat de rol van deze externen is.
- Een onderbouwing waarom er in beslotenheid vergaderd moet worden.
- Of het wat het college betreft gewenst is dat de bijeenkomst alleen toegankelijk is voor raadsleden of dat plv. commissieleden ook aanwezig moeten kunnen zijn.

Ik denk dat het verstandig is dat de memo ook langs het college gaat. Wij moeten de memo uiterlijk 8 januari 2023 ontvangen. Omdat ik vanaf 1 januari 2024 van ouderschapsverlof geniet tot eerste week februari, neem ik in CC mee.

Met vriendelijke groet,

Raadsgriffier

Team Griffie, Gemeente Gulpen-Wittem

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



Memo

Aan: Leden van het presidium gemeente Gulpen-Wittem

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 2 januari 2024

Onderwerp: Besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling
Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

Inhoud:

Geachte presidiumleden,

Via deze memo vragen wij als college toestemming aan het presidium om via de griffie een besloten raadsconferentie te organiseren op 7 maart 2024 om 19:30 uur. Het onderwerp zal zijn "uitkomsten gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met de NV VTC".

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

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 traject van de gebiedsvisie Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.

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

Dit onderzoek is uitgevoerd door de heer van de Pol en de heer Bauer, beiden deskundigen op het gebied van zwembaden en de exploitatie hiervan. Zij zullen hun bevindingen op de besloten raadsconferentie met u delen. De duur van deze conferentie zal 2 uur zijn, inclusief vragen.

De reden om deze raadsconferentie besloten te houden en alleen toegankelijk voor de raadsleden te maken ligt in het feit dat het onderzoek zich vooral richt op Mosaqua / NV VTC: 1. er zal bedrijfsgevoelige informatie worden gedeeld en 2. de eventuele gevolgen van besluiten die in de toekomst in openbaarheid zullen worden genomen hebben gevolgen voor diverse stakeholders. Vandaar dat wij het verstandig achten om de resultaten in eerste instantie in een besloten conferentie te bespreken. Na deze conferentie zullen wij een raadsvoorstel voorbereiden en deze in de gewone raadscyclus inplannen.

Van:
Verzonden: donderdag 4 januari 2024 15:34
Aan:
Onderwerp: punt rondvraag college vergadering 09/01/24
Bijlagen: G.24.00001 RS.docx

Hoi
Kan je deze memo op de rondvraag zetten voor de collegevergadering van aanstaande woensdag.
Bij voorbaat dank.
Grt.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel:
Telefoon: :
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.



Memo

Aan: Leden van het presidium gemeente Gulpen-Witterm

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 2 januari 2024

Onderwerp Besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling
Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

Inhoud:

Geachte presidiumleden,

Via deze memo vragen wij als college toestemming aan het presidium om via de griffie een besloten raadsconferentie te organiseren op 7 maart 2024 om 19:30 uur. Het onderwerp zal zijn "uitkomsten gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met de NV VTC".

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

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 traject van de gebiedsvisie Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.

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

Dit onderzoek is uitgevoerd door de heer van de Pol en de heer Bauer, beiden deskundigen op het gebied van zwembaden en de exploitatie hiervan. Zij zullen hun bevindingen op de besloten raadsconferentie met u delen. De duur van deze conferentie zal 2 uur zijn, inclusief vragen.

De reden om deze raadsconferentie besloten te houden en alleen toegankelijk voor de raadsleden te maken ligt in het feit dat het onderzoek zich vooral richt op Mosaqua / NV VTC:

1. er zal bedrijfsgevoelige informatie worden gedeeld en
2. de eventuele gevolgen van besluiten die in de toekomst in openbaarheid zullen worden genomen hebben gevolgen voor diverse stakeholders.

Vandaar dat wij het verstandig achten om de resultaten in eerste instantie in een besloten conferentie te bespreken. Na deze conferentie zullen wij een raadsvoorstel voorbereiden en deze in de gewone raadscyclus inplannen.

Van:
Verzonden: donderdag 4 januari 2024 16:23
Aan: Piet Franssen (Wethouder)
Onderwerp: Memo besloten raadsconferentie NV VTC
Bijlagen: G.24.00001 RS.docx

Hoi wethouder,

Op de eerste plaats nog de beste wensen voor 2024 en vooral een goede gezondheid.

Om een besloten raadsconferentie te organiseren, zal het presidium akkoord moeten geven.

Daarom deze bijgevoegde memo, kan je hier akkoord op geven of eventueel je op-/aanmerkingen doorgeven, dan kan ik deze doorsturen naar de griffe zodat deze behandeld kan worden in het eerstvolgende presidium.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon: -mail:

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.



Memo

Aan: Leden van het presidium gemeente Gulpen-Witterm

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 2 januari 2024

Onderwerp: Besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling
Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

Inhoud:

Geachte presidiumleden,

Via deze memo vragen wij als college toestemming aan het presidium om via de griffie een besloten raadsconferentie te organiseren op 7 maart 2024 om 19:30 uur. Het onderwerp zal zijn "uitkomsten gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met de NV VTC".

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

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 traject van de gebiedsvisie Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.

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

Dit onderzoek is uitgevoerd door de heer van de Pol en de heer Bauer, beiden deskundigen op het gebied van zwembaden en de exploitatie hiervan. Zij zullen hun bevindingen op de besloten raadsconferentie met u delen. De duur van deze conferentie zal 2 uur zijn, inclusief vragen.

De reden om deze raadsconferentie besloten te houden en alleen toegankelijk voor de raadsleden te maken ligt in het feit dat het onderzoek zich vooral richt op Mosaqua / NV VTC:

1. er zal bedrijfsgevoelige informatie worden gedeeld en
2. de eventuele gevolgen van besluiten die in de toekomst in openbaarheid zullen worden genomen hebben gevolgen voor diverse stakeholders.

Vandaar dat wij het verstandig achten om de resultaten in eerste instantie in een besloten conferentie te bespreken. Na deze conferentie zullen wij een raadsvoorstel voorbereiden en deze in de gewone raadscyclus inplannen.

Van:
Verzonden: vrijdag 5 januari 2024 12:14
Aan: Griffie
CC:
Onderwerp: memo tbv presidium 15-01-2024
Bijlagen: G.24.00001 RS.docx

Collega's,

Kunnen jullie bijgevoegde memo op de agenda zetten voor het komende presidium.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel: +

Telefoon: E-mail:

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.



Memo

Aan: Leden van het presidium gemeente Gulpen-Wittem

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 2 januari 2024

Onderwerp: Besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling
Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

Inhoud:

Geachte presidiumleden,

Via deze memo vragen wij als college toestemming aan het presidium om via de griffie een besloten raadsconferentie te organiseren op 7 maart 2024 om 19:30 uur. Het onderwerp zal zijn "uitkomsten gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met de NV VTC".

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

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 traject van de gebiedsvisie Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.

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

Dit onderzoek is uitgevoerd door de heer van de Pol en de heer Bauer, beiden deskundigen op het gebied van zwembaden en de exploitatie hiervan. Zij zullen hun bevindingen op de besloten raadsconferentie met u delen. De duur van deze conferentie zal 2 uur zijn, inclusief vragen.

De reden om deze raadsconferentie besloten te houden en alleen toegankelijk voor de raadsleden te maken ligt in het feit dat het onderzoek zich vooral richt op Mosaqua / NV VTC:

1. er zal bedrijfsgevoelige informatie worden gedeeld en
 2. de eventuele gevolgen van besluiten die in de toekomst in openbaarheid zullen worden genomen hebben gevolgen voor diverse stakeholders.
- Vandaar dat wij het verstandig achten om de resultaten in eerste instantie in een besloten conferentie te bespreken. Na deze conferentie zullen wij een raadsvoorstel voorbereiden en deze in de gewone raadscyclus inplannen.

Van:
Verzonden: vrijdag 5 januari 2024 12:15
Aan:
Onderwerp: Fw: Punt rondvraag college vergadering 09/01/24
Bijlagen: G.24.00001 RS.docx

Hoi

Deze memo alsnog op de rondvraag zetten voor het college aanstaande woensdag.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel:

Telefoon: E-mail:

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 4 januari 2024 15:34
Aan: wittern.nl>
Onderwerp: Punt rondvraag college vergadering 09/01/24

Hoi

Kan je deze memo op de rondvraag zetten voor de collegevergadering van aanstaande woensdag.

Bij voorbaat dank.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel:

Telefoon:

E-mail:

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.



Memo

Aan: Leden van het presidium gemeente Gulpen-Witterm

Van: College van Burgemeester en Wethouders

Datum: 2 januari 2024

Onderwerp: Besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling
Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

Inhoud:

Geachte presidiumleden,

Via deze memo vragen wij als college toestemming aan het presidium om via de griffie een besloten raadsconferentie te organiseren op 7 maart 2024 om 19:30 uur. Het onderwerp zal zijn "uitkomsten gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met de NV VTC".

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

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 traject van de gebiedsvisie Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.

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

Dit onderzoek is uitgevoerd door de heer van de Pol en de heer Bauer, beiden deskundigen op het gebied van zwembaden en de exploitatie hiervan. Zij zullen hun bevindingen op de besloten raadsconferentie met u delen. De duur van deze conferentie zal 2 uur zijn, inclusief vragen.

De reden om deze raadsconferentie besloten te houden en alleen toegankelijk voor de raadsleden te maken ligt in het feit dat het onderzoek zich vooral richt op Mosaqua / NV VTC:

1. er zal bedrijfsgevoelige informatie worden gedeeld en
2. de eventuele gevolgen van besluiten die in de toekomst in openbaarheid zullen worden genomen hebben gevolgen voor diverse stakeholders.

Vandaar dat wij het verstandig achten om de resultaten in eerste instantie in een besloten conferentie te bespreken. Na deze conferentie zullen wij een raadsvoorstel voorbereiden en deze in de gewone raadscyclus inplannen.

Van:
Verzonden: maandag 8 januari 2024 15:49
Aan:
Onderwerp: hamer-/ en bespreekstukken collegevergadering 10 januari 2024

Hoi

Woensdag staat onderstaand punt geagendeerd voor de rondvraag van het college.
Vanuit het college zijn nog opmerkingen geplaatst/vragen gesteld.

Zou jij mij morgen vóór 12.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?
Bedankt.

Rondvraag 7 Memo betreffende besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

- Is de benaming 'doorontwikkeling' niet te zeer richtinggevend? Zou het beter zijn te spreken van 'mogelijke scenario's'?
- is het onderzoek al beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

Team BDO, Gemeente Gulpen-Wittem

Telefoon: E-mail:
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(ochtend) en vrijdag



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: dinsdag 9 januari 2024 13:01
Aan:
Onderwerp: RE: hamer-/ en bespreekstukken collegevergadering 10 januari 2024

Hoi

Er staat nog 1 openstaande vraag open bij rondvraag 7:

Dit onderzoeksrapport is 12 december besproken in het college. Wethouder Last heeft dit rapport per mail ontvangen 9 januari.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, 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: maandag 8 januari 2024 15:49
Aan: en-Wittem.nl>
Onderwerp: hamer-/ en bespreekstukken collegevergadering 10 januari 2024

Hoi

Woensdag staat onderstaand punt geagendeerd voor de rondvraag van het college.
Vanuit het college zijn nog opmerkingen geplaatst/vragen gesteld.

Zou jij mij morgen vóór 12.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?
Bedankt.

Rondvraag 7 Memo betreffende besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC

- Is de benaming 'doorontwikkeling' niet te zeer richtinggevend? Zou het beter zijn te spreken van 'mogelijke scenario's'?
- is het onderzoek al beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

Team BDO, Gemeente Gulpen-Wittem

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(ochtend) en vrijdag



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:

dinsdag 9 januari 2024 13:07

Aan:

Onderwerp:

Bijlagen:

Toekomst Mosaqua

1_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf; 2_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf; 3_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf; 4_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf; 5_Bijlage - Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf

Hoi

In de collegevergadering wordt morgen bij de rondvraag de memo betreffende besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC behandeld.

Deze memo is een uitvloeisel van het collegebesluit van 12 december jl.

Bijgevoegd tref je het onderzoek de bijlages en de aanleiding aan.

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.

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittem



Datum

13 november 2023

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittem



Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 1

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

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

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

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

Een bezoekeraming hiervoor ziet er dan als volgt uit;

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

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

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

Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

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

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

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

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

1. Inleiding en vraagstelling

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

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

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

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

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

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

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

2. Visie op de opdracht

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

3.1 Aanbod

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

3.1.1 Binnenbad



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

3.1.2 Buitenbad



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

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

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

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

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving in 2022 de volgende bezoekers;

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

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

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

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

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

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

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

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

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

3.3.2 Animocijfer

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

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

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

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

3.4 Bezetting sporthal

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

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

Sporthal Gulpdal is onderdeel van het Mosaqua-complex en heeft een bezetting van 1.100 uur

bewegingsonderwijs en 1.000 uur gebruik door verenigingen. Totaal: 2.100 uur.

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

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

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

3.5.2 Zwemmen

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

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

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

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

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

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

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

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

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

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

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

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

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

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

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

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

4.1.2 Doelgroep zwemmen

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

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

4.1.3 Leszwemmen

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

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

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten. Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

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

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

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

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

Hoofdstuk 5

Configuratie en investering

5.1 De configuratie

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

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

5.2 Plusvariant

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor bepaalde doelgroepactiviteiten en gezinnen. Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden – niet in die mate nodig. Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openluchtrecreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van c. € 40.000, - wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn.



5.3 Duurzaamheid

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

5.3.1 Eisen

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

5.3.2 Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwembad en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
 - Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwembad zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.
- Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

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

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

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

5.4.2 De sporthal

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

5.5 Kapitaallasten

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

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

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

Hoofdstuk 6

6.1 Inleiding

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

6.2 Tarievenoverzicht

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

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

6.3 Personeel en organisatie

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

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

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

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

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

6.4 Exploitatiebegroting

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

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

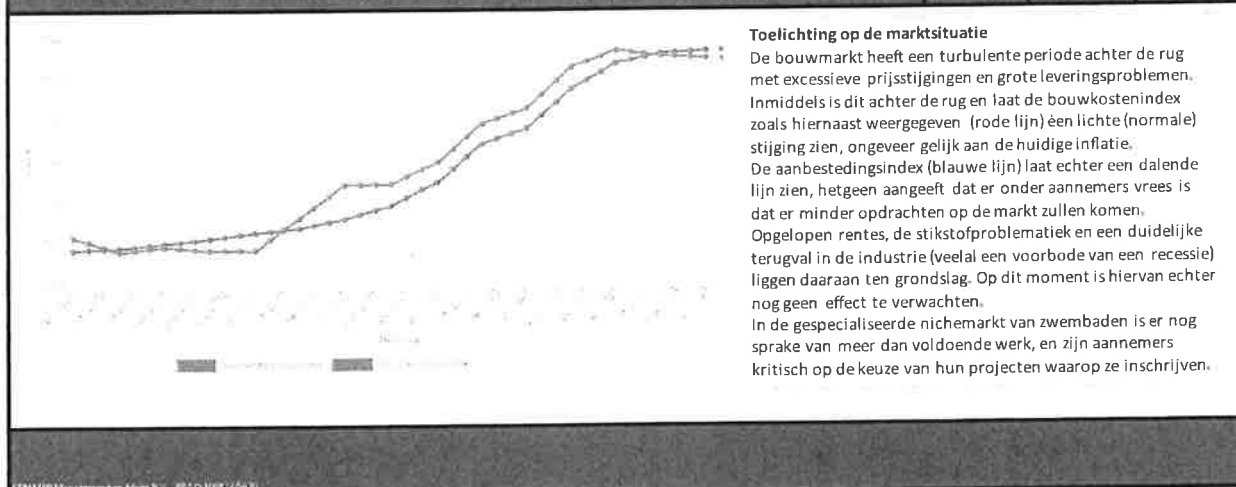
Doelgroepenbad 25 x 10	
baten	
vrijzwemmen	58.000
banenzwemmen	96.000
doelgroepen	104.000
les zwemmen	144.000
horeca	10.000
overige baten	5.000
totaal	417.000
lasten	
personeel	260.000
overige personeelskosten	18.200
water en chemicalien	10.000
electra	40.000
onderhoud	40.500
verkoopkosten	7.500
schoonmaak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

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

10 augustus 2023

www.bluemountain.com

--	--	--	--



10 augustus 2023

STRAMAN/CS/50/9555-1V

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

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

Tarief teruglevering elektriciteit per kWh

ELEKTRICITEITSVERBRUIK ZWEMBAD CONFORM UITGANGSPUNTEN

Uiteangsmunte bassins en temperatuur conform PVE en UO

174.250 kWh

OPWEKKING ZONNEPANELEN (UITGANGSPUNT 80% EIGEN VERBRUIK, 20% TERUGLEVERING)

pv-panelen	325 stuks	450 Wp	rekenfactor 0,92
------------	-----------	--------	------------------

134.550 kWh

VASTRECHT ELEKTRA (160-630 kVA)

€ 13,900 €

€	13.900	€
---	--------	---

0	€	13.900
---	---	--------

13.900

TOTAAL JAARLIJKE ENERGIEKOSTEN ELEKTRICITEIT

€ 16.679 €

€ 21.840 €

0 € 31.832

40.478

RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023



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



NIEUWE SITUATIE

TERREIN MOSAQUA
DOSSIER

DATUM 14.08.2023
SCHAAL 1:1000

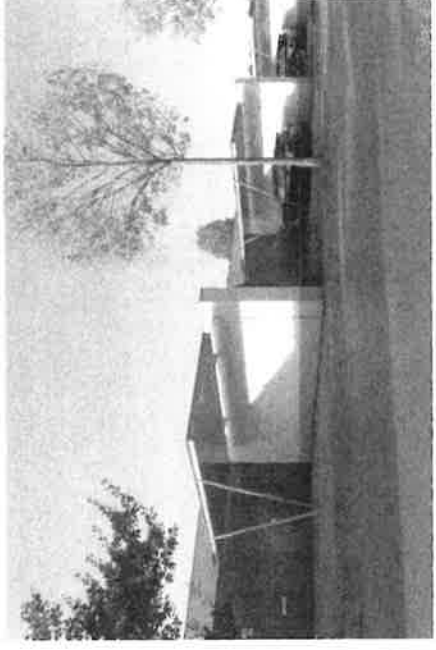
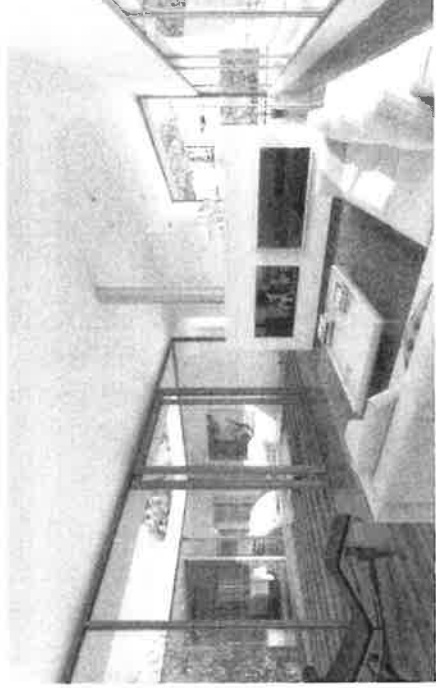
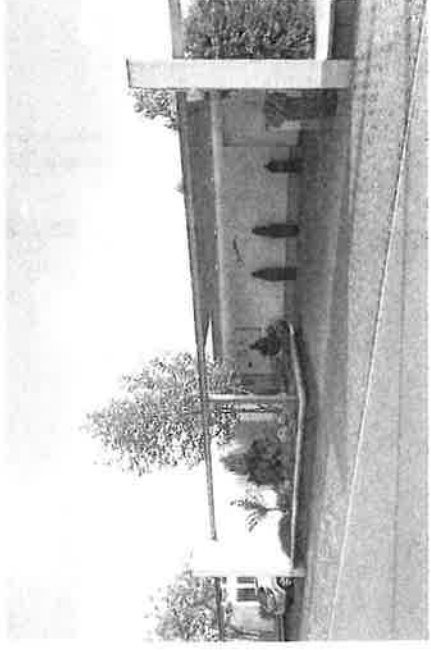
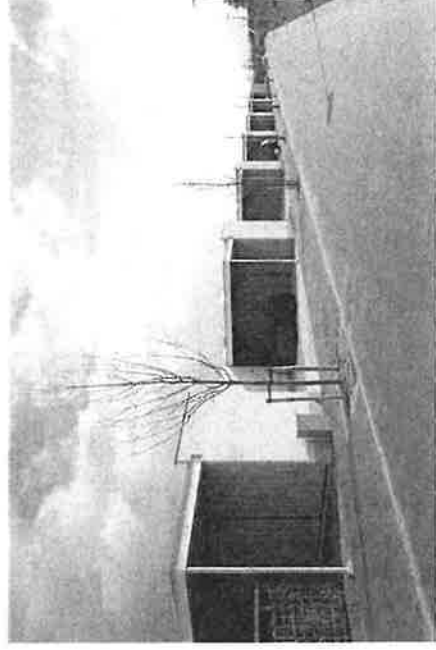
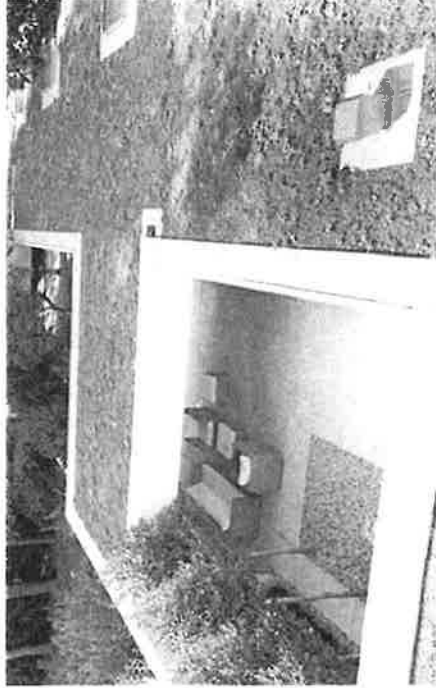


MH1 architecten

TOTAAL AANTAL WONINGEN : 63

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

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



REFERENTIEBEELEN

TERREIN MOSAÏKA
DOSSIER

GULPEN
2023.758

DATUM 14.08.2023
SCHAAL -

MH1 architecten

RAPPORTAGE

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-Wittem. Op de weg daar naartoe worden diverse toekomstscenario's onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.

Context

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

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

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

Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittem. Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater / buitenbad) niet als belangrijk 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 doorerekend.

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-Wittern (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-Wittern (schatting 10 jaar)

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

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

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

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

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

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

Ad 4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

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

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

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

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

Alternatief scenario

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

Doorkijk: alternatieve financiële oplossing

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

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

Sporthal

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

Conclusie financieel: huidige sporthal door exploiteren

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

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

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

Conclusie financieel: nieuwe sporthal

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

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

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

Oktober 2023

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

Van:
Verzonden: vrijdag 12 januari 2024 11:04
Aan:
Onderwerp: Toekomst zwemwater in Gulpen
Bijlagen: 1_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf; 2_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf; 3_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf; 4_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf; 5_Bijlage - Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf

Hoi

Hierbij de stukken die betrekking hebben op het zwemwater in Gulpen-Witterm. Deze stukken zijn de onderligger voor de besloten raadsconferentie van 7 maart.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel:

Telefoon: , E-mail:

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.

Van:
Verzonden: dinsdag 9 januari 2024 13:07
Aan:
Onderwerp: Toekomst Mosaqua
Bijlagen: 1_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf; 2_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf; 3_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf; 4_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf; 5_Bijlage - Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf

Hoi

In de collegevergadering wordt morgen bij de rondvraag de memo betreffende besloten raadsconferentie inzake gebiedsontwikkeling Landsraderweg in relatie met Mosaqua / NV VTC behandeld.

Deze memo is een uitvloeisel van het collegebesluit van 12 december jl.

Bijgevoegd tref je het onderzoek de bijlages en de aanleiding aan.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel: +

Telefoon: -

E-mail

[n.nl](mailto:info@n.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.

Van:

Verzonden:

vrijdag 12 januari 2024 11:04

Aan:

Onderwerp:

toekomst zwemwater in Gulpen

Bijlagen:

1_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf; 2_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf; 3_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf; 4_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf; 5_Bijlage - Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf

Hoi

Hierbij de stukken die betrekking hebben op het zwemwater in Gulpen-Witterm. Deze stukken zijn de onderligger voor de besloten raadsconferentie van 7 maart.

Grt.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Witterm

Mobiel:

Telefoon:

E-mail:

[m.nl](mailto:info@gulpen-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.

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittern



Datum

13 november 2023

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittern



Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 1

Samenvatting

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

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

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

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

Een bezoekeraming hiervoor ziet er dan als volgt uit;

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

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

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

Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

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

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

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

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

1. Inleiding en vraagstelling

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

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

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

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

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

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

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen.

In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

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

3.1 Aanbod

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

3.1.1 Binnenbad



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

3.1.2 Buitenbad



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

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

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

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

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving in 2022 de volgende bezoekers;

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

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

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

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

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

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

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

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

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

3.3.2 Animocijfer

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

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

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

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

3.4 Bezetting sporthal

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

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

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

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

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

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

3.5.2 Zwemmen

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

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

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

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

Demografie Gemeente Gulpen-Witterm Jaar 2017 2025 2035 totale bevolking 14.494 14.031 13.039

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

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

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

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

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

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

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

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

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

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

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

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

4.1.2 Doelgroep zwemmen

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

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

4.1.3 Leszwemmen

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

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

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten. Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

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

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

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

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

5.1 De configuratie

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

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

5.2 Plusvariant

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

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

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



5.3 Duurzaamheid

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

5.3.1Eisen

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

5.3.2Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwemwater en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
 - Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwemwater zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.
- Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

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

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

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

5.4.2 De sporthal

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

5.5 Kapitaallasten

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

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

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

Hoofdstuk 6

Exploitatie

6.1 Inleiding

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

6.2 Tarievenoverzicht

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

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

6.3 Personeel en organisatie

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

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

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

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

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

6.4 Exploitatiebegroting

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

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

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

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

BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

WV 10 augustus 2023

OVERZICHT INVOEREN VAN DE FLOODELIGHEID

ZWEMBAD	BUITENGEBOUWDE	NO. BUITEN	NO. BUITEN
Waterspeel: 25x30 m	Extensie	81	379
	Horeca	93	323
	Parkeerplaatsen, berging, etc.	808	1066
	Zwembaden	566	3580
	Kleedruimte en faciliteit	207	714
	Totaal (nuttig vloeroppervl.)	1254	
	Totaal BVO in (nuttig vloeroppervl.)	1470	5681

OVERZICHT INVOEREN VAN DE TECHNIEK EN OUNCAANREIG

Kwaliteitsniveau en kwaliteit van de bouw: gemiddeld tot hoog

EPC=0,0

All-electric / gasloos

Dakbedekking PVC/EPDM of grijs (beperkings warmteisol.)

Groen RC > 6,5

Dak RC > 8,0

Isolatie (en L) RC's volledig opgevoerd

Gedempte vloeren opgevoerd

Tab. 1: Invoer bouwmethodes

Tab. 2: Invoer materialen

Tab. 3: Invoer specificaties



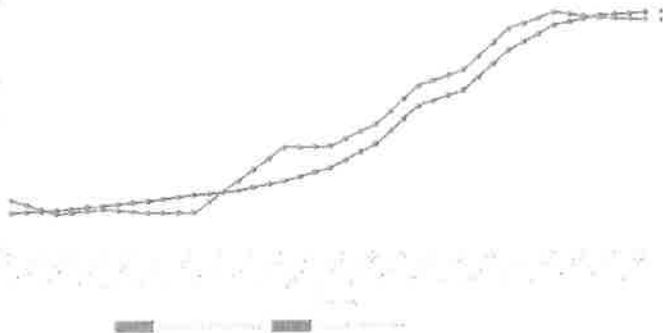
Onderdeel

Onderdeel	Investering	waarvan gemeente	waarvan DB&M aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten	€ 225.000	€ -	€ -
1 Inbreng grond (om niet)	€ -	€ -	€ -
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden	steipost € 35.000	€ -	€ 35.000
3 Parkeerplaatsen aanleggen	steipost € 90.000	€ 90.000	€ -
4 Terrein inrichten (gedeeltelijk) industrieel verlichting	steipost € 60.000	€ 60.000	€ -
5 Groenvoorzieningen aanpassen/uitbreiden	steipost € 40.000	€ 40.000	€ -
B. Bouwkosten	€ 5.379.960	€ -	€ -
1 Slooptkosten (n.v.t. zie bouwrijpmaken)	€ 3.219.299	€ -	€ 3.219.299
2 Bouwkosten bouwkundig	€ 1.695.661	€ -	€ 1.695.661
3 Bouwkosten installaties W/E/WZ	€ 250.000	€ -	€ 250.000
4 Toeslag BENG-norm	€ 215.000	€ -	€ 215.000
5 Toeslag energieneutraal (EPC=0,0) All-Electric (bovenop toeslag BENG)	€ -	€ -	€ -
C. Legeskosten gemeente Gulpen-Wittem	€ 132.914	€ -	€ -
1 Omgevingsvergunning	€ 128.914	€ 128.914	€ -
2 Welstandstoets	€ 4.000	€ 4.000	€ -
D. Aansluitkosten nuts	€ 75.000	€ -	€ -
1 Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)	€ 40.000	€ -	€ 40.000
2 Riolering	€ 35.000	€ -	€ 35.000
E. Vaste en losse inrichting	€ 120.000	€ -	€ -
1 Vaste inrichting	€ 85.000	€ -	€ 85.000
2 Losse algemene inrichting	€ 35.000	€ -	€ 35.000
F. Bijkomende kosten	€ 427.952	€ -	€ -
1 Advies/begeleidingskosten gemeente ind. bouwbegeleiding t/m oplevering	€ 128.914	€ 128.914	€ -
2 Architect/adviseurs/engineering marktpartij DB&M	€ 269.038	€ -	€ 269.038
3 Interne kosten gemeente en onderzoeken (sondering etc.)	€ 15.000	€ 15.000	€ -
4 Fictie en pr-kosten	€ 10.000	€ 10.000	€ -
G. Onvoorziene	5,00% € 317.791	€ 317.791	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil augustus 2023	€ 6.673.618	€ 794.619	€ 5.878.998

INVESTERING

GEMEENTE

AANNEMER



Toelichting op de marktsituatie

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

Energiekosten zwembad Gulpen-Wittern (all-electric, geen gasverbruik)									
STRAMIAN/CS/50/8555-1V									
10 augustus 2023									
EPC waarde		Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW		275 kW					
GPR		Zwembad multifunctioneel bad		250 m2					
Rc waarde gevels		Zwembad doelgroepbad		0 m2					
Rc waarde dak		Recreatiewater/overige		0 m2					
Qv,10 waarde in dm3/s per m2		Factor water		98,00					
Max afmetingen totaal/max LxBxH in m		Vormfactor		75,00					
42x35x5,5									

RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023



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



NIEUWE SITUATIE

TERREIN MOSAQUA
DOSSIER

DATUM 14.08.2023
SCHAAL 1:1000

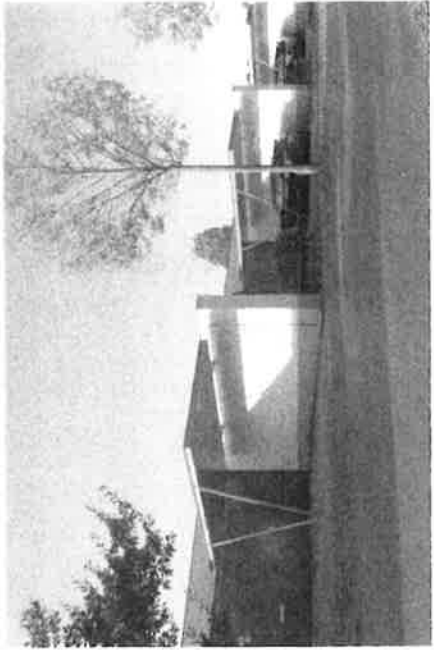
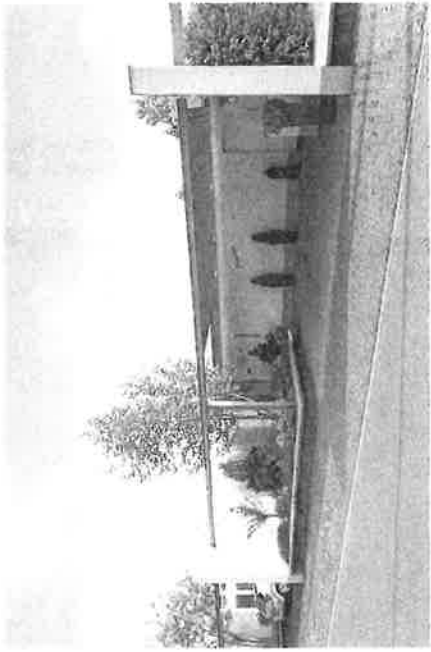
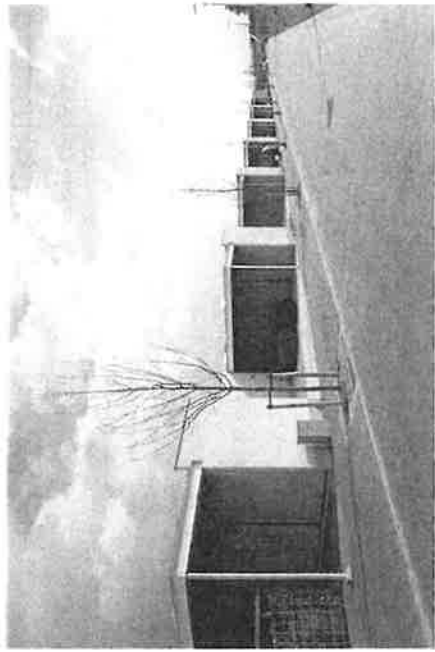
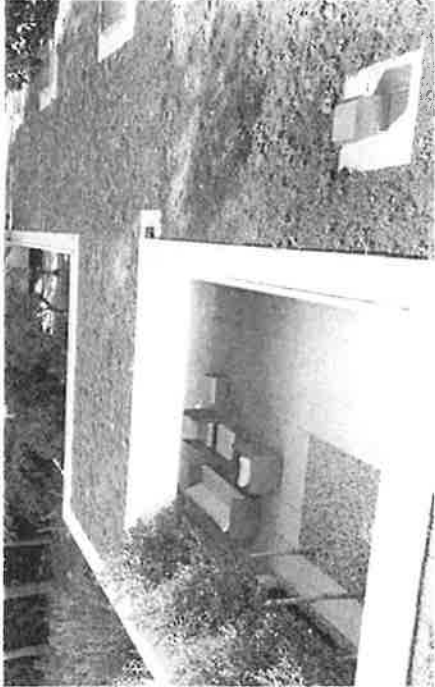


MH1 architecten

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

TOTAAL AANTAL WONINGEN : 63

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



REFERENTIEBEELDEN

TERREIN MOSAQUA
DOSSIER

GULPEN
2023.758

DATUM 14.08.2023
SCHAAL -

MH1architecten

RAPPORTAGE

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-Wittem. Op de weg daar naartoe worden diverse toekomstscenario's onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.

Context

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

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

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

Bestaansrecht Mosaqua

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

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

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

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

Voorlopige conclusie

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

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

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

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

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

Exploitatie

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

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

Ontwikkelingen korte termijn: impact op financiën bij ongewijzigd door exploiteren

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

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

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

Conclusie financieel bij ongewijzigd door exploiteren

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

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

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

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

Scenario's

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

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

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

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

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

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

Conclusie financieel: scenario's 1 en 2

Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-Wittern (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-Wittem (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-Wittem

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

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

Alternatief scenario

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

Doorkijk: alternatieve financiële oplossing

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

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

Sporthal

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

Conclusie financieel: huidige sporthal door exploiteren

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

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

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

Conclusie financieel: nieuwe sporthal

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

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

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

Oktober 2023

Samenvatting		Scenarios				
		Ongewijzigd doorexploiteren	Grootschalige renovatie	Nieuw zwembad	Geen zwembad meer, herontwikkelen	Nieuw zwembad, versneld afboeken
Kosten	Kapitaallasten € 3.2 miljoen	-250.000	-250.000	-250.000		-240.000
	Kapitaallasten € 6.6 miljoen			-240.000		
	Initiële investering € 5.0 miljoen		-390.000			
	Omgevingswet	-78.000				
	Onderhoud (MIOP)	-340.000	-150.000	-108.000		-108.000
	Verduurzaming	-46.000				
	Exploitatiebijdrage	-250.000	-200.000	-50.000		-50.000
	Sloop 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: woensdag 17 januari 2024 08:15
Aan:
Onderwerp: Binnengekomen brief
Bijlagen: 20240117083430.pdf; 20240117083406.pdf

Hoi

Ik heb een vraag cq verzoek aan jullie.

20 december hebben wij een brief ontvangen van de NV VTC (zie bijlage). Willen jullie antwoord geven op de gestelde vragen het liefst kort en bondig.

Wij willen toch begin februari een AVA-vergadering beleggen, en zullen het antwoord aan de NV VTC meedelen.

Daarnaast heb ik aten uitzoeken of de raad van commissarissen kan bestaan uit ambtenarren of bestuurders van Gulpen-Wittem.

7 maart is een besloten raadsconferentie maar de deelnemers zijn niet alleen de raadsleden maar ook burgerfractieleiden.

Tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon: 3, E-mail: [m.nl](mailto:info@gulpen-wittem.nl)

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

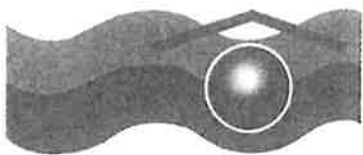
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

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.



N.V. VRIJETIJDSCENTRUM G U L P E N

Postbus 130 - 6270 AC - Gulpen
Tel: 043 450 74 13 - Fax: 043 450 74 11
Rabobank Centraal Zuid-Limburg
rek. nr. 11.78.05.009
IBAN rek. nr. NL32 RABO 0117 8050 09
BIC RABONL2U
K.v.K. v. Zuid-Limburg nr. 14629249
BTW nr. 8005.03.521.B.01

College van B & W /
Gedelegeerd aandeelhouder
Gemeente Gulpen-Wittern
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Uw ref.:

Onze ref.:

Datum:

RH/2023010

20-12-2023

Betreft: gebiedsvisietraject

Geacht college,

In augustus 2022 is tussen de gemeente Gulpen-Wittern en NV Vrijetijdscentrum Gulpen een vaststellingsovereenkomst gesloten, dit naar aanleiding van een raadsbesluit van 30 september 2021, waarin onder meer is besloten om voor de lange termijn, met ingang van 2022, een traject te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsvisie te onderzoeken.

Gelet op het belang van een zorgvuldig onderzoek naar de mogelijke gebiedsontwikkeling zouden wij graag van U willen 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 u 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 willen we 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.

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. Daarnaast is de pensioendatum van de huidige directeur eveneens gesteld op genoemde datum. Voor de werknemers van de NV is 1 juli 2025 eveneens van belang in het kader van continuering van de werkgelegenheid.

Graag willen we genoemde zaken met u bespreken in een te plannen AVA-vergadering, in januari 2024. Gaarne vernemen we van u een aantal data-voorstellen in deze.

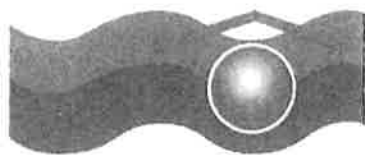


Landsraderweg 11 • 6271 NT Gulpen
Tel: 043-4507413 • www.mosaqua.nl

Sporthal Gulpdal



Landsraderweg 5 • 6271 NT Gulpen
Tel: 043-450 26 28



N.V. VRIJETIJDSCENTRUM
G U L P E N

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment correct en voldoende te hebben geïnformeerd,
tevens in afwachting van uw (spoedige) reactie,

Hoogachtend,

Namens NV Vrijtijdscentrum Gulpen:

Voorzitter RVC

Directeur



-RVC - Volgen

Memo

Aan:

Van:

Datum: 16 januari 2024

Onderwerp: Beantwoording terzake vraagstelling of de raad van commissarissen NV VTC gevormd kan worden uit ambtenaren?

Inhoud:

Huidige statuten van de NV VTC

Artikel 13 van de NV VTC-statuten heeft betrekking op de raad van commissarissen (RVC) van de NV VTC. Met name de rood gearceerde tekstpassages geven aan dat raad van commissarissen niet gevormd kan worden uit ambtenaren en het met betrekking tot een/de nieuwe (te werven en vervolgens te benoemen) RVC wederom "one hell of a job" zal zijn.

ARTIKEL 13. RAAD VAN COMMISSARISSEN

SAMENSTELLING EN BENOEMING

1. De vennootschap kent een Raad van Commissarissen, bestaande uit maximaal vijf leden. Alleen natuurlijke personen kunnen tot commissaris worden benoemd.
 2. De algemene vergadering benoemt, schorst en ontslaat de commissarissen.
 3. De commissarissen worden (her)benoemd op basis van een actuele profielschets.
- Bij de samenstelling van de raad dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:
- a. de raad dient zodanig te zijn samengesteld dat een constructieve besluitvorming mogelijk is;
 - b. de leden van de raad dienen zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van (de leden van) het bestuur onafhankelijk en kritisch te opereren;
 - c. er dient in de raad voldoende deskundigheid aanwezig te zijn op bestuurlijk en maatschappelijk terrein;
 - d. de raad dient pluriform te zijn samengesteld;
 - e. de leden nemen uitsluitend op persoonlijke titel in de raad zitting;
 - f. de leden mogen geen lid zijn van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad van de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft of van de gemeente(n) waarin zij werkzaam is, noch mogen zij in dienst zijn van die gemeente of een aan haar gelieerde rechtspersoon;

g. er dient rekening te worden gehouden met de voor de Raad van Commissarissen geformuleerde algemene, specifieke en persoonsprofielkenmerken zodat een evenwichtige samenstelling van de raad wordt bereikt.

4. Bij een vacature in de Raad van Commissarissen dient door de algemene vergadering een profielschets te worden opgesteld en vastgesteld overeenkomstig het hiervoor bepaalde en met inachtneming van de overige wettelijke vereisten. Indien een voordracht plaatsvindt van een persoon die reeds eerder deel heeft uitgemaakt van de Raad van Commissarissen, vindt voorafgaand daaraan door de raad een evaluatie van diens functioneren in de raad plaats, waarbij tevens wordt getoetst aan de profielschets van de raad als zodanig.

5. De Raad van Commissarissen kiest uit zijn midden een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en een secretaris. De Raad kan ook een bestuurder der vennootschap met het secretariaat belasten.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft onder meer tot taak:

- het voorzitterschap van de algemene vergaderingen van aandeelhouders;
- het voorzitterschap van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

DEFUNGEREN COMMISSARIS

6. Een commissaris heeft zitting voor ten hoogste vier jaren of zoveel korter als hij de hoedanigheid bezit, op basis waarvan hij blijkens het besluit tot zijn benoeming als commissaris is benoemd. Een commissaris is na defungeren terstond herbenoembaar. De commissarissen stellen een rooster van periodiek aftreden op.

TAAK EN BEVOEGDHEDEN

7. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen is voorts belast met al hetgeen in deze statuten of in de wet aan hem wordt opgedragen.

8. Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:

- a. de realisatie van de doelstellingen van de organisatie;
- b. de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie;
- c. de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- d. het kwaliteitsbeleid;
- e. de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- f. het financiële verslaggevingproces;
- g. de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

ADVISEUR

9. De Raad van Commissarissen is voorts bevoegd:
a. het bestuur, gevraagd en ongevraagd, van advies te dienen;

b. zich op kosten van de vennootschap door een of meer externe deskundigen te doen bijstaan.

10. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Leden van de Raad van Commissarissen vervullen hun taak zonder mandaat en onafhankelijk van bij de onderneming betrokken deelbelangen.

EVALUATIE EN OVERLEG

11. De Raad van Commissarissen voert tenminste eenmaal per jaar (buiten tegenwoordigheid van het bestuur) overleg met de accountant van de vennootschap.

12. De Raad van Commissarissen evalueert ten minste eenmaal per jaar (buiten tegenwoordigheid van het bestuur):

- a. zijn eigen functioneren,
 - b. het functioneren van haar individuele leden, en
 - c. het gewenste profiel en haar samenstelling en competentie,
- alsmede de conclusies die daaraan moeten worden verbonden.

De Raad van Commissarissen vraagt voor de sub a. en b. genoemde punten uitdrukkelijk de visie van het bestuur ter zake en betreft deze in de bespreking

13. De Raad van Commissarissen evalueert ten minste eenmaal per jaar (buiten tegenwoordigheid van het bestuur):

- het functioneren van het bestuur,
 - het functioneren van de individuele bestuursleden
- alsmede de conclusies die daaraan moeten worden verbonden.

De conclusies van de Raad van Commissarissen worden met het bestuur besproken. De evaluatie vindt plaats aan de hand van vooraf door de Raad van Commissarissen vastgestelde en aan het bestuur kenbaar gemaakte criteria en taakafspraken.

INFORMATIERECHT

14. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens, en is verplicht de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij te wonen zo dikwijls het daartoe wordt uitgenodigd.

15. De Raad van Commissarissen of bijzonderlijk daartoe door de Raad aangewezen leden zijn bevoegd te allen tijde de terreinen of gebouwen, die bij de vennootschap in

gebruik zijn, te betreden, inzage te nemen van de boeken en verdere administratie van de vennootschap en extern informatie op te vragen.

GEDELEGEERD COMMISSARIS

16. De Raad van Commissarissen wijst uit zijn midden een gedelegeerd commissaris aan, die in het bijzonder belast is met het informeren van de aandeelhouders over te nemen of genomen besluiten in de voortgang van de uitvoering van het beleid van de naamloze vennootschap en het onderhouden van de contacten met de aandeelhouders.

BESLUITVORMING

17. De Raad van Commissarissen vergadert ten minste vier maal per jaar en verder zo dikwijls één commissaris dit wenselijk acht of een bestuurder der vennootschap dit verzoekt.

18. De Raad van Commissarissen besluit met volstrekte meerderheid van uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen zijn van onwaarde en tellen niet mee bij de berekening van het aantal uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen geeft de stem van de voorzitter van de Raad van Commissarissen de doorslag.

19. De Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen in een vergadering waarin tenminste twee leden van de raad tegenwoordig zijn, waaronder de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter.

Een commissaris neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Wanneer de Raad van Commissarissen hierdoor geen besluit kan nemen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

20. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden door de secretaris notulen gehouden die in een daartoe bestemd notulenboek worden ingeschreven. De notulen worden ondertekend door de voorzitter der vergadering en de secretaris.

21. De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle commissarissen zich vóór het voorstel uitspreken. Van een en ander wordt een aantekening geplaatst in het notulenboek.

22. De Raad van Commissarissen is bevoegd tot schorsing van een bestuurder.

23. In geval van ontstentenis of belet van één of meer commissarissen is (zijn) de overblijvende commissaris(sen) met het toezicht belast.

De algemene vergadering draagt er voor zorg dat een persoon wordt aangewezen die in geval van ontstentenis

of belet van alle commissarissen of van de enige commissaris tijdelijk het toezicht uitoefent

Onder belet wordt in deze statuten verstaan de omstandigheid dat

- a. de commissaris gedurende een periode van meer dan één (1) maand onbereikbaar is door ziekte of andere oorzaken; of
- b. de commissaris is geschorst.

BENOEMING ACCOUNTANT

24. Wanneer niet reeds door de algemene vergadering een accountant is benoemd, is de Raad van Commissarissen bevoegd een accountant te benoemen en deze te allen tijde te ontslaan en is de Raad van Commissarissen verplicht deze accountant te benoemen in de gevallen als bedoeld in artikel 2:393 BW.

HONORERING

25. De commissarissen genieten een bezoldiging welke wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De Ondernemingskamer

De Ondernemingskamer (OK) is een onderdeel binnen de rechtbank dat zich bezighoudt met geschillen tussen aandeelhouders, bestuurders en de vennootschap zelf. De OK is bevoegd om zaken te behandelen die betrekking hebben op de interne organisatie van de vennootschap, zoals de benoeming van bestuurders, het uitvoeren van vergaderingen, het aangaan van transacties, het verkrijgen van informatie over de vennootschap, en de bescherming van de belangen van minderheidsaandeelhouders.

De OK kan bindende uitspraken doen en kan sancties opleggen aan bestuurders of aandeelhouders die zich niet aan de regels houden.

De Ondernemingskamer is bevoegd elk besluit van elk orgaan binnen de vennootschap te schorsen of nietig te verklaren. Tevens is zij bevoegd een of meerdere bestuurders en/of commissarissen te schorsen of te ontslaan.

Uitspraken in zaken die door de rechtbank of het gerechtshof door een meervoudige kamer (door meerdere

rechters) zijn behandeld, worden zoveel mogelijk gepubliceerd.

Via Uitspraken.nl heeft iedereen en daarmee ook de pers gratis en onbeperkt toegang tot alle rechterlijke uitspraken en jurisprudentie. Dagelijks wordt de databank geactualiseerd met alle nieuwe uitspraken afkomstig van de rechtbanken in Nederland.

Een (afgedwongen) uitspraak door de Ondernemingskamer ter zake een NV VTC-geschil tussen aandeelhouders, bestuurders en/of de vennootschap zelf kan eventueel aanzienlijke (negatieve) lokale en/of regionale publiciteit met mogelijk daaropvolgend een politiek dispuut opleveren.

Van:
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 08:48
Aan: il
Onderwerp: RE: Binnengekomen brief

Beste

Vanmiddag zitter en ik bij elkaar. We komen de komende dagen met een antwoord. Ik denk echter dat we dat algemeen moeten houden en aangeven dat de kern van de gebiedsvisie het dossier Mosaqua is en daar door College en Raad medio tweede kwartaal van dit jaar besluitvorming over gaat plaatsvinden.

We komen erop terug!

Hartelijke groet,

Van: en-Wittern.nl>
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 08:15
Aan: > il
Onderwerp: Binnengekomen brief

Hoi

Ik heb een vraag cq verzoek aan jullie.
20 december hebben wij een brief ontvangen van de NV VTC (zie bijlage). Willen jullie antwoord geven op de gestelde vragen het liefst kort en bondig.
Wij willen toch begin februari een AVA-vergadering beleggen, en zullen het antwoord aan de NV VTC meedelen.

Daarnaast heb ik laten uitzoeken of de raad van commissarissen kan bestaan uit ambtenaren of bestuurders van Gulpen-Wittern.

7 maart is een besloten raadsconferentie maar de deelnemers zijn niet alleen de raadsleden maar ook burgerfractieleiden.

Tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittern

Mobiel:

Telefoon: E-mail: [nl](mailto: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: woensdag 17 januari 2024 15:45
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Antwoord voor AvA n.a.v. binnengekomen brief NV VTC

Van:
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 15:00
Aan: >
Onderwerp: Antwoord voor AvA n.a.v. binnengekomen brief NV VTC

Beste

We hebben een algemene alinea als reactie op de vragen in de brief van NV VTC. Die adviseren wij als mondelinge reactie in de volgende AvA. Laten we ook de bemensing van de RvT bespreken tijdens de kennismaking met wethouder Last, zodat we ook de suggestie, zelf mensen aanwijzen van buitenaf, kunnen afwegen. We zitten natuurlijk met het gegeven dat de Raad eerst geïnformeerd moet zijn, of zelfs een besluit moet nemen, en we pas daarna de NV VTC kunnen informeren. Anders zou de informatie eerder bij de NV VTC zijn dan bij de Raad. Wij denken dat dat niet de juiste weg is. Maar dat procesbesluit is uiteraard aan de wethouder.

Hartelijke groet,

Antwoord op vragen in brief NV VTC, 20-12-2023:

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 2^e kwartaal 2024, een jaar voor beëindiging van de huidige overeenkomst tussen gemeente en NV VTC.

Van: am.nl>
Datum: woensdag 17 januari 2024 om 08:15
Aan:
Onderwerp: Binnengekomen brief

Hoi

Ik heb een vraag cq verzoek aan jullie.
20 december hebben wij een brief ontvangen van de NV VTC (zie bijlage). Willen jullie antwoord geven op de gestelde vragen het liefst kort en bondig.
Wij willen toch begin februari een AVA-vergadering beleggen, en zullen het antwoord aan de NV VTC meedelen.

Daarnaast heb ik laten uitzoeken of de raad van commissarissen kan bestaan uit ambtenaren of bestuurders van Gulpen-Wittem.

7 maart is een besloten raadsconferentie maar de deelnemers zijn niet alleen de raadsleden maar ook burgerfractieleden.

Tot volgende week,

Met vriendelijke groet,

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 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:
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

donderdag 18 januari 2024 09:56

Documenten overleg 240124
1_Bijlage - Eindrapport scenariostudie - nov23.pdf; 2_Bijlage - Budgetraming Gulpen-Witterm bijlage 2.pdf; 3_Bijlage - Energiekosten Gulpen-Witterm bijlage 3.pdf; 4_Bijlage - Ruimtestaat Gulpen-Witterm bijlage 1.pdf; 5_Bijlage - Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf; FW: Antwoord voor AvA n.a.v. binnengekomen brief NV VTC; Brief NV VTC 201223.pdf; memo raad van commissarissen.pdf; Planning raadsconferentie.xlsx

Hoi

Bijgevoegd de documenten voor in lbabs behorende bij het overleg van 24 januari over bijpraten gebiedsontwikkeling Landsraderweg

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, 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.

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittern



Datum

13 november 2023

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittern



Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 1

Samenvatting

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

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

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

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

Een bezoekraming hiervoor ziet er dan als volgt uit;

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

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

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

Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

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

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

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

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

1. Inleiding en vraagstelling

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

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

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

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

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

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

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen.

In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

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

3.1 Aanbod

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

3.1.1 Binnenbad



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

3.1.2 Buitenbad



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

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

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

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

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving in 2022 de volgende bezoekers;

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

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

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

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

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

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

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

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

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

3.3.2 Animocijfer

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

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

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

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

3.4 Bezetting sporthal

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

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

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

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

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

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

3.5.2 Zwemmen

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

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

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

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

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

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

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

4.1 Toekomstige vraag

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

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

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

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

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

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

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

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

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

4.1.2 Doelgroep zwemmen

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

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

4.1.3 Leszwemmen

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

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

4.1.4 Verenigingen en groepen

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

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

4.2 Overzicht bezoeking

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

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

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

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

5.1 De configuratie

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

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

5.2 Plusvariant

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

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

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



5.3 Duurzaamheid

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

5.3.1 Eisen

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

5.3.2 Wensen

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

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

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

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

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

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

5.4.2 De sporthal

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

5.5 Kapitaallasten

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

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

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -
Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

Hoofdstuk 6

6.1 Inleiding

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

6.2 Tarievenoverzicht

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

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

6.3 Personeel en organisatie

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

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

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

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

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

6.4 Exploitatiebegroting

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

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

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

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

10 augustus 2023

AT 5556/05/52/NAV/AN/9555-1V

Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW	275	kW
Warmwater multifunctioneel bad	250	m2
Warmwater doelgroepenbad	0	m2
Recreatiewater/overige	0	m2
Factor water	98,00	
Vormfactor	75,00	

gebruikelijk tarief voor grootverbruikers vóór energietransitie	huidig tariefaanbod (gemiddelde jan t/m juni 2022) bij dynamische contracten	huidig tariefaanbod vaste contracten voor grootverbruikers (aanbod loopt sterk uiteen, meerdere offertes aanvragen!)
---	--	--

€	0,07	€	0,07	€	0,20	€	0,30	€	0,35	€	0,50
€	0,07	€	0,02	€	0,20	€	0,30	€	0,20	€	0,25

Tariefafname elektriciteit per kWh

Tariefteuglevering elektriciteit per kWh

ELEKTRICITEITSVERBRUIK ZWEMBAD CONFORM UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten bassins en temperatuur conform PvE en UO

174.250 kWh

OPWEKKING ZONNEPANELEN (UITGANGSPUNT 80% EIGEN VERBRUIK, 20% TERUGLEVERING)

pv-panelen stuks Wp rekenfactor 0,92

134.550 kWh

VASTRECHT ELEKTRA (160-630 kVA)

€	13.900	€	13.900	€	13.900	€	13.900	€	13.900
---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

TOTAAL JAARLIJKSE ENERGIEKOSTEN ELEKTRICITEIT

€	16.679	€	18.025	€	21.840	€	25.810	€	31.832	€	40.478
---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------

RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

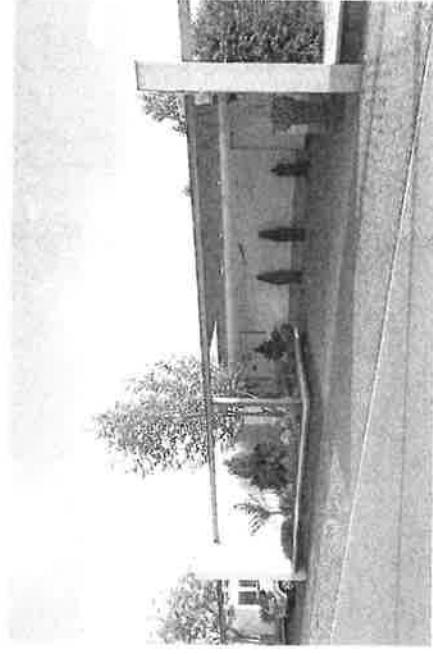
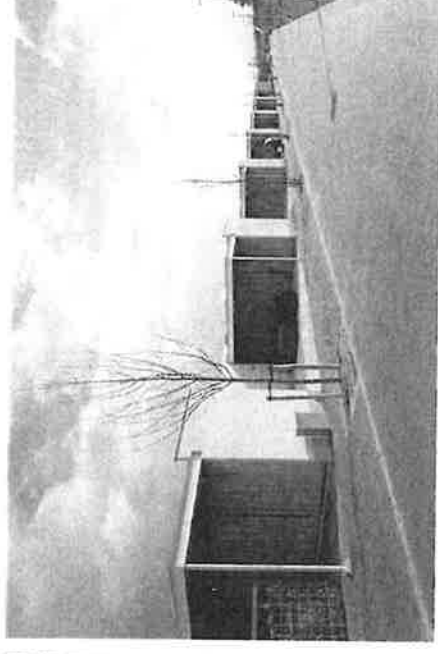
STRAMAN			aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwembazen						
1	Multifunctioneel bad diepte 0 tot 2 m instelbaar		1		250	250
2	Perrons	langsijde 1	1		75	75
		langsijde 2	1		63	63
		kopse zijde 1	1		47	47
		kopse zijde 2	1		62	62
7	Bergingen multifunctioneel bad		2		20	40
9	EHBO ruimte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



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

TOTAAL AANTAL WONINGEN : 63

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



REFERENTIEBEELDEN

TERREIN MOSAQUA
GULPEN
DOSSIER

DATUM 14.08.2023
SCHAAL 2023.758

MHI architecten

RAPPORTAGE

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-Wittem. Op de weg daar naartoe worden diverse toekomstscenario's onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.

Context

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

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

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

Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittem. Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater / buitenbad) niet als belangrijk 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-Wittern (schatting 10 jaar)

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

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

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

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

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

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

Ad 4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

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

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

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

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

Alternatief scenario

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

Doorkijk: alternatieve financiële oplossing

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

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

Sporthal

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

Conclusie financieel: huidige sporthal door exploiteren

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

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

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

Conclusie financieel: nieuwe sporthal

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

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

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

Oktober 2023

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

Van: nl>
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 15:45
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Antwoord voor AvA n.a.v. binnengekomen brief NV VTC

Van: ✓
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 15:00
Aan: / >
Onderwerp: Antwoord voor AvA n.a.v. binnengekomen brief NV VTC

Beste

We hebben een algemene alinea als reactie op de vragen in de brief van NV VTC. Die adviseren wij als mondelinge reactie in de volgende AvA. Laten we ook de bemensing van de RvT bespreken tijdens de kennismaking met wethouder Last, zodat we ook de suggestie, zelf mensen aanwijzen van buitenaf, kunnen afwegen. We zitten natuurlijk met het gegeven dat de Raad eerst geïnformeerd moet zijn, of zelfs een besluit moet nemen, en we pas daarna de NV VTC kunnen informeren. Anders zou de informatie eerder bij de NV VTC zijn dan bij de Raad. Wij denken dat dat niet de juiste weg is. Maar dat procesbesluit is uiteraard aan de wethouder.

Hartelijke groet,

Antwoord op vragen in brief NV VTC, 20-12-2023:

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 2^e kwartaal 2024, een jaar voor beëindiging van de huidige overeenkomst tussen gemeente en NV VTC.

Van: 1.nl>
Datum: woensdag 17 januari 2024 om 08:15
Aan: 3.nl" < >
Onderwerp: Binnengekomen brief

Hoi

Ik heb een vraag cq verzoek aan jullie.
20 december hebben wij een brief ontvangen van de NV VTC (zie bijlage). Willen jullie antwoord geven op de gestelde vragen het liefst kort en bondig.
Wij willen toch begin februari een AVA-vergadering beleggen, en zullen het antwoord aan de NV VTC meedelen.

Daarnaast heb ik laten uitzoeken of de raad van commissarissen kan bestaan uit ambtenarren of bestuurders van Gulpen-Wittem. Helaas kan dit niet zie bijlage.

7 maart is een besloten raadsconferentie maar de deelnemers zijn niet alleen de raadsleden maar ook burgerfractieleden.

Tot volgende week.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel: ·

Telefoon: · 3, E-mail: info@gulpen-wittem.nl

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

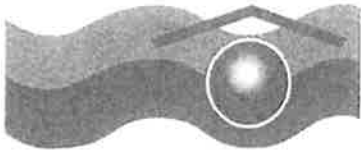
Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

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.



N.V. VRIJETIJDSCENTRUM G U L P E N

Postbus 130 - 6270 AC - Gulpen
Tel: 043 450 74 13 - Fax: 043 450 74 11
Rabobank Centraal Zuid-Limburg
rek. nr. 11.78.05.009
IBAN rek. nr. NL32 RABO 0117 8050 09
BIC RABONL2U
K.v.K. v. Zuid-Limburg nr. 14629249
BTW nr. 8005.03.521.B.01

College van B & W /
Gedelegeerd aandeelhouder
Gemeente Gulpen-Wittern
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Uw ref.:

Onze ref.:

Datum:

RH/2023010

20-12-2023

Betreft: gebiedsvisietraject

Geacht college,

In augustus 2022 is tussen de gemeente Gulpen-Wittern en NV Vrijtijdscentrum Gulpen een vaststellingsovereenkomst gesloten, dit naar aanleiding van een raadsbesluit van 30 september 2021, waarin onder meer is besloten om voor de lange termijn, met ingang van 2022, een traject te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsvisie te onderzoeken.

Gelet op het belang van een zorgvuldig onderzoek naar de mogelijke gebiedsontwikkeling zouden wij graag van U willen 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 u 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 willen we 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.

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. Daarnaast is de pensioendatum van de huidige directeur eveneens gesteld op genoemde datum. Voor de werknemers van de NV is 1 juli 2025 eveneens van belang in het kader van continuering van de werkgelegenheid.

Graag willen we genoemde zaken met u bespreken in een te plannen AVA-vergadering, in januari 2024. Gaarne vernemen we van u een aantal data-voorstellen in deze.



Landsraderweg 11 • 6271 NT Gulpen
Tel: 043-4507413 • www.mosaqua.nl

Sporthal Gulpdal



Landsraderweg 5 • 6271 NT Gulpen
Tel: 043-450 26 28



N.V. VRIJETIJDSCENTRUM
G U L P E N

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment correct en voldoende te hebben geïnformeerd,
tevens in afwachting van uw (spoedige) reactie,

Hoogachtend,

Namens NV Vrijtijdscentrum Gulpen:

10-10-10
174

174

Voorzitter RVC

Directeur



- RvC - Verlaagd

Memo

Aan:

Van:

Datum: 16 januari 2024

Onderwerp: Beantwoording terzake vraagstelling of de raad van commissarissen NV VTC gevormd kan worden uit ambtenaren?

Inhoud:

Huidige statuten van de NV VTC

Artikel 13 van de NV VTC-statuten heeft betrekking op de raad van commissarissen (RVC) van de NV VTC. Met name de rood gearceerde tekstpassages geven aan dat raad van commissarissen niet gevormd kan worden uit ambtenaren en het met betrekking tot een/de nieuwe (te werven en vervolgens te benoemen) RVC wederom "one hell of a job" zal zijn.

ARTIKEL 13. RAAD VAN COMMISSARISSEN

SAMENSTELLING EN BENOEMING

1. De vennootschap kent een Raad van Commissarissen, bestaande uit maximaal vijf leden. Alleen natuurlijke personen kunnen tot commissaris worden benoemd.
 2. De algemene vergadering benoemt, schorst en ontslaat de commissarissen.
 3. De commissarissen worden (her)benoemd op basis van een actuele profielschets.
- Bij de samenstelling van de raad dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:
- a. de raad dient zodanig te zijn samengesteld dat een constructieve besluitvorming mogelijk is;
 - b. de leden van de raad dienen zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van (de leden van) het bestuur onafhankelijk en kritisch te opereren;
 - c. er dient in de raad voldoende deskundigheid aanwezig te zijn op bestuurlijk en maatschappelijk terrein;
 - d. de raad dient pluriform te zijn samengesteld;
 - e. de leden nemen uitsluitend op persoonlijke titel in de raad zitting;
 - f. *de leden mogen geen lid zijn van het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad van de gemeente waar de vennootschap haar zetel heeft of van de gemeente(n) waarin zij werkzaam is, noch mogen zij in dienst zijn van die gemeente of een aan haar gelieerde rechtspersoon;*

g. er dient rekening te worden gehouden met de voor de Raad van Commissarissen geformuleerde algemene, specifieke en persoonsprofielkenmerken zodat een evenwichtige samenstelling van de raad wordt bereikt.

4. Bij een vacature in de Raad van Commissarissen dient door de algemene vergadering een profielschets te worden opgesteld en vastgesteld overeenkomstig het hiervoor bepaalde en met inachtneming van de overige wettelijke vereisten. Indien een voordracht plaatsvindt van een persoon die reeds eerder deel heeft uitgemaakt van de Raad van Commissarissen, vindt voorafgaand daaraan door de raad een evaluatie van diens functioneren in de raad plaats, waarbij tevens wordt getoetst aan de profielschets van de raad als zodanig.

5. De Raad van Commissarissen kiest uit zijn midden een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en een secretaris. De Raad kan ook een bestuurder der vennootschap met het secretariaat belasten.

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft onder meer tot taak:

- het voorzitterschap van de algemene vergaderingen van aandeelhouders;
- het voorzitterschap van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

DEFUNGEREN COMMISSARIS

6. Een commissaris heeft zitting voor ten hoogste vier jaren of zoveel korter als hij de hoedanigheid bezit, op basis waarvan hij blijkens het besluit tot zijn benoeming als commissaris is benoemd. Een commissaris is na defungeren terstond herbenoembaar. De commissarissen stellen een rooster van periodiek aftreden op.

TAAK EN BEVOEGDHEDEN

7. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen is voorts belast met al hetgeen in deze statuten of in de wet aan hem wordt opgedragen.

8. Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:

- a. de realisatie van de doelstellingen van de organisatie;
- b. de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie;
- c. de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- d. het kwaliteitsbeleid;
- e. de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- f. het financiële verslaggevingproces;
- g. de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

ADVISEUR

9. De Raad van Commissarissen is voorts bevoegd:
- a. het bestuur, gevraagd en ongevraagd, van advies te dienen;
 - b. zich op kosten van de vennootschap door een of meer externe deskundigen te doen bijstaan.
10. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Leden van de Raad van Commissarissen vervullen hun taak zonder mandaat en onafhankelijk van bij de onderneming betrokken deelbelangen.

EVALUATIE EN OVERLEG

11. De Raad van Commissarissen voert tenminste eenmaal per jaar (buiten tegenwoordigheid van het bestuur) overleg met de accountant van de vennootschap.
12. De Raad van Commissarissen evalueert ten minste eenmaal per jaar (buiten tegenwoordigheid van het bestuur):
- a. zijn eigen functioneren,
 - b. het functioneren van haar individuele leden, en
 - c. het gewenste profiel en haar samenstelling en competentie,
- alsmede de conclusies die daaraan moeten worden verbonden.

De Raad van Commissarissen vraagt voor de sub a. en b. genoemde punten uitdrukkelijk de visie van het bestuur ter zake en betreft deze in de bespreking

13. De Raad van Commissarissen evalueert ten minste eenmaal per jaar (buiten tegenwoordigheid van het bestuur):

- het functioneren van het bestuur,
 - het functioneren van de individuele bestuursleden
- alsmede de conclusies die daaraan moeten worden verbonden.

De conclusies van de Raad van Commissarissen worden met het bestuur besproken. De evaluatie vindt plaats aan de hand van vooraf door de Raad van Commissarissen vastgestelde en aan het bestuur kenbaar gemaakte criteria en taakafspraken.

INFORMATIERECHT

14. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens, en is verplicht de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij te wonen zo dikwijls het daartoe wordt uitgenodigd.

15. De Raad van Commissarissen of bijzonderlijk daartoe door de Raad aangewezen leden zijn bevoegd te allen tijde de terreinen of gebouwen, die bij de vennootschap in

gebruik zijn, te betreden, inzage te nemen van de boeken en verdere administratie van de vennootschap en extern informatie op te vragen.

GEDELEGEERD COMMISSARIS

16. De Raad van Commissarissen wijst uit zijn midden een gedelegeerd commissaris aan, die in het bijzonder belast is met het informeren van de aandeelhouders over te nemen of genomen besluiten in de voortgang van de uitvoering van het beleid van de naamloze vennootschap en het onderhouden van de contacten met de aandeelhouders.

BESLUITVORMING

17. De Raad van Commissarissen vergadert ten minste vier maal per jaar en verder zo dikwijls één commissaris dit wenselijk acht of een bestuurder der vennootschap dit verzoekt.

18. De Raad van Commissarissen besluit met volstrekte meerderheid van uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen zijn van onwaarde en tellen niet mee bij de berekening van het aantal uitgebrachte stemmen. Bij staking van stemmen geeft de stem van de voorzitter van de Raad van Commissarissen de doorslag.

19. De Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen in een vergadering waarin tenminste twee leden van de raad tegenwoordig zijn, waaronder de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter.

Een commissaris neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

Wanneer de Raad van Commissarissen hierdoor geen besluit kan nemen, wordt het besluit genomen door de algemene vergadering.

20. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden door de secretaris notulen gehouden die in een daartoe bestemd notulenboek worden ingeschreven. De notulen worden ondertekend door de voorzitter der vergadering en de secretaris.

21. De Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten nemen, mits alle commissarissen zich vóór het voorstel uitspreken. Van een en ander wordt een aantekening geplaatst in het notulenboek.

22. De Raad van Commissarissen is bevoegd tot schorsing van een bestuurder.

23. In geval van ontstentenis of belet van één of meer commissarissen is (zijn) de overblijvende commissaris(sen) met het toezicht belast.

De algemene vergadering draagt er voor zorg dat een persoon wordt aangewezen die in geval van ontstentenis

of belet van alle commissarissen of van de enige commissaris tijdelijk het toezicht uitoefent

Onder belet wordt in deze statuten verstaan de omstandigheid dat

- a. de commissaris gedurende een periode van meer dan één (1) maand onbereikbaar is door ziekte of andere oorzaken; of
- b. de commissaris is geschorst.

BENOEMING ACCOUNTANT

24. Wanneer niet reeds door de algemene vergadering een accountant is benoemd, is de Raad van Commissarissen bevoegd een accountant te benoemen en deze te allen tijde te ontslaan en is de Raad van Commissarissen verplicht deze accountant te benoemen in de gevallen als bedoeld in artikel 2:393 BW.

HONORERING

25. De commissarissen genieten een bezoldiging welke wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De Ondernemingskamer

De Ondernemingskamer (OK) is een onderdeel binnen de rechtbank dat zich bezighoudt met geschillen tussen aandeelhouders, bestuurders en de vennootschap zelf. De OK is bevoegd om zaken te behandelen die betrekking hebben op de interne organisatie van de vennootschap, zoals de benoeming van bestuurders, het uitvoeren van vergaderingen, het aangaan van transacties, het verkrijgen van informatie over de vennootschap, en de bescherming van de belangen van minderheidsaandeelhouders.

De OK kan bindende uitspraken doen en kan sancties opleggen aan bestuurders of aandeelhouders die zich niet aan de regels houden.

De Ondernemingskamer is bevoegd elk besluit van elk orgaan binnen de vennootschap te schorsen of nietig te verklaren. Tevens is zij bevoegd een of meerdere bestuurders en/of commissarissen te schorsen of te ontslaan.

Uitspraken in zaken die door de rechtbank of het gerechtshof door een meervoudige kamer (door meerdere

rechters) zijn behandeld, worden zoveel mogelijk gepubliceerd.

Via Uitspraken.nl heeft iedereen en daarmee ook de pers gratis en onbeperkt toegang tot alle rechterlijke uitspraken en jurisprudentie. Dagelijks wordt de databank geactualiseerd met alle nieuwe uitspraken afkomstig van de rechtbanken in Nederland.

Een (afgedwongen) uitspraak door de Ondernemingskamer ter zake een NV VTC-geschil tussen aandeelhouders, bestuurders en/of de vennootschap zelf kan eventueel aanzienlijke (negatieve) lokale en/of regionale publiciteit met mogelijk daaropvolgend een politiek dispuut opleveren.

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

Optie 1	Optie 2
7-mrt	25-apr
12-mrt	30-apr
11-apr	23-mei
25-apr	6-jun