

---

**Van:**

**Verzonden:**

**Aan:**

**Onderwerp:**

**Bijlagen:**

woensdag 26 april 2023 15:43

Henri-Pierre Waaifoort (Wethouder)

Gebiedsvisie Landsraderweg

20230424 Tussentijdse memo GW\_AvdP\_JB.docx; 20230126 Aanvliegroute gebiedsvisie Landsraderweg\_JB\_AvdP.docx

Wethouder,

Hierbij de documenten die vrijdag worden besproken.

Aanvliegroute is de opdracht en de tussentijds memo is de stand van zaken.

Grt.

**Gemeente Gulpen-wittem**

+31

[open-wittem.nl](http://open-wittem.nl)

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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



## MEMO

Datum : 24 april 2023

Van : /

Aan : Wethouder H.P. Waaifoort

Kopie :

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

---

### Inleiding

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

### Context

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

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

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

### Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van zwembad en sporthal 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 Visit 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 leswemmen 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. De maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden in het kader van de scenariostudies.

### **Vervolgstep**

Vanuit bovenstaande constatering en de thematiseringsgolf rondom zwemwater die gaande is, is het advies om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren naar de financiële levensvatbaarheid van een (maatschappelijke) zwembadfunctie in Gulpen-Wittem. We stellen voor dit onderzoek te laten uitvoeren door Synarchis. De primaire onderzoeksvraag is: *“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 en de kapitaalslasten”*.

De gedeelde opvatting bij reeds geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde exploitatie en bezit van een zwembad (met maatschappelijke functie) een gemeente circa 25.000 tot 30.000 inwoners zou moeten hebben. Weliswaar heeft Gulpen-Wittem een verzorgende functie, maar de lasten kunnen slechts over ca. 15.000 inwoners worden verdeeld.

### **Exploitatie**

Vanuit de gevoerde gesprekken en de uitgevoerde onderzoeken zijn er geen redenen om te twijfelen aan de bedrijfsvoering en exploitatie van zwembad en sporthal (Orgfit). Het aantal in Nederland actieve exploitanten van zwembaden/sprothallen 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**

Mosaqua heeft haar deuren in 1979 geopend. Sinds 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. 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 gaan vanuit de markt getallen rond van € 1 tot € 1.5 miljoen voor soortgelijke zwembaden. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
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. Ook hier gaan getallen rond in de markt van € 0.75 tot €1 miljoen. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
3. Het meer jaren onderhoudsplan (MJOP). De laatste grote renovatie heeft in 2013 plaatsgevonden. Door Bureau Hermans is een MJOP opgesteld (7-2-2022) voor de komende 10 jaar. Voor de komende 10 jaar is een (geïndexeerde) totaalpost geraamd ad. € 6.6 miljoen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de noodzakelijk investeringen in de sporthal hier nog bij 'opgeteld' moet worden.

### **Conclusie financieel**

Kort door de bocht kan gesteld worden dat de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op circa € 800.000,- aan kosten (los van eventuele synergievoordelen door werkzaamheden te combineren), exclusief € 250.000,- aan exploitatiebijdrage en exclusief de kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.

### **Scenario's**

Op basis van bovenstaande inhoudelijke conclusies en financiële uitgangspunten én implicaties zien wij een aantal scenario's die nader onderzocht moeten worden. Uitgangspunt daarbij is dat een zwembad bestaansrecht heeft in de gemeente, c.q. door de gemeente wordt geclassificeerd als een noodzakelijke maatschappelijke voorziening.

- Na 1 juni 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig). 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.
- Na 1 juni 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken. Ook dit vergt een substantieel voorbereidingsproces en de nodige kosten. De kapitaallasten zullen significant stijgen onder druk van deze investering.
- Een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op een nieuwe locatie. Het bestaande zwembad slopen en als (woning)bouwlocatie in de markt zetten.



- Gedeeltelijke sloop op huidige locatie, 'vernieuwbouw' zwembad met maatschappelijke functie op huidige locatie (bijv. over bestaand buitenbad) en buitenbad deels handhaven. Mogelijk ontstaat hierdoor op locatie ruimte voor andere aanvullende ontwikkelingen.
- Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij. Deze zijn op dit moment uitsluitend geïnteresseerd in de continuering van de accommodatie voor een beperkt aantal jaren met daarbij de afspraak te kunnen overgaan tot een (woning) bouwprogramma na sluiting van de accommodatie. De risico's van energie en onderhoud worden daarbij mogelijk ook (grotendeels) bij gemeente gelegd.

#### **Exit-scenario: geen zwemwater meer**

Het meest verregaande scenario betekent sloop van Mosaqua en afscheid nemen van zwemwater in Gulpen-Wittem. De locatie slopen en in de markt zetten als ontwikkel/bouwlocatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Uitdaging zal dan zijn om met de opbrengsten van de grondpositie de boekwaarde van € 3.2 miljoen zoveel mogelijk te compenseren.

#### **Alternatief scenario**

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Woningbouw ligt het meest voor de hand. Bij Visit Zuid-Limburg is onderzocht of momenteel in de markt door ondernemers gezocht wordt naar een A-locatie voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Dat blijkt niet het geval te zijn. Vanuit Visit werd echter wel een interessante optie geschetst (vertrouwelijk). Er wordt nagedacht over een experience center rondom de Einstein Telescoop. Anya Niewarra gaf aan dat de Mosaqua-locatie hiervoor een interessante locatie zou zijn. Deze ligt midden in het Heuvelland. Onze inschatting is dat de plannen hieromtrent nog in de kinderschoenen staan, maar dat het de moeite waard is hier verder over te praten. Niet in de laatste plaats vanwege de betrokkenheid van Provincie Limburg bij de Einstein Telescoop. De Visit-directrice liet zich ontvallen ook al met andere gemeentes hierover gesproken te hebben.

### **Aanleiding en achtergrond**

Bij raadsbesluit van 30 september 2021 is het college verzocht een gebiedsvisie Landsraderweg op te stellen:

*“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”.*

In het onderliggende raadsvoorstel staan de achtergronden en uitgangspunten duidelijk verwoord. De gebiedsvisie Landsraderweg is een complexe opgave, het startpunt is echter duidelijk. In het raadsvoorstel staat centraal dat een basis voor exploitatie van Mosaqua en Sporthal Gulpdal op de korte termijn (tot medio 2025) gevonden moet worden.

Op langere termijn, na medio 2025 en gerelateerd aan de oplossing van Mosaqua en sporthal, dient het gebied rond beide accommodaties kwalitatief verder ontwikkeld te worden (kwalitatieve impuls totale gebied). De mogelijkheden daartoe passen binnen de ontwikkeling van een brede gebiedsvisie. De betreffende locaties worden benoemd: sporthal, brandweerkazerne, gemeentewerf, Pyramide, en Sophianum.

### **Aanvliegroute gefaseerd**

Per 28-11 zijn door de gemeente twee via IGOM geworven externe adviseurs (Ando van de Pol / Jos Bauer) gestart met een eerste inventarisatie van bovengenoemde opgave. Dossieronderzoek, locatieonderzoek en diverse ambtelijke gesprekken hebben geleid tot formulering van een aanvliegroute die recht doet aan het raadsbesluit en tevens rekening houdt met de beperkte capaciteit van het ambtelijk apparaat.

In lijn met het raadsvoorstel zal ontwikkeling van de gebiedsvisie gefaseerd worden aangevlogen. Daarbij zal de focus in de eerste fase primair gericht zijn op Mosaqua. De overige percelen / fysieke uitdagingen in de omgeving worden buiten beschouwing gelaten, tenzij deze een noodzakelijke bijdrage kunnen leveren aan de toekomstige oplossing voor de exploitatie van het VTC (Mosaqua/sporthal).

### **Uitgangspunten oplossing voor de exploitatie van Mosaqua**

In het raadsvoorstel d.d. 30-9-2021 wordt gesteld dat eigendomsverhoudingen (Mosaqua) na 2025 kunnen wijzigen, mocht dit bijdragen aan de doelstellingen die de raad bepaald heeft. Dat is een verstandig uitgangspunt. Bij de zoektocht naar de oplossing is het motto: “bij voorbaat wordt niets uitgesloten”. Dat betekent dat de bandbreedte bij start groot is. Van “geen zwemwater meer” tot “complete vernieuwbouw” en alles wat daartussen ligt. De mogelijkheden zijn legio, maar er zijn beperkt haalbare oplossingen. De aanpak ziet toe op trechters naar de gewenste oplossing, waarbij externe financiering (verkoop, subsidies etc.) een belangrijk aandachtspunt is om tot een oplossing te komen. Doelstelling is om in de eerste fase een aantal scenario's te ontwikkelen, waarbij mate van haalbaarheid van die scenario's duidelijk is. Naar verwachting is de eerste fase medio december 2023 afgerond.

### **Organisatie- en overlegstructuur fase 1**

Aan de passage uit het raadsvoorstel *“De expertise om een dergelijk traject te trekken én de daarmee samenhangende aspecten te belichten hebben wij niet in huis.”* is inmiddels invulling gegeven. Twee adviseurs zijn aan de slag om de eerste fase oplossing voor de exploitatie van het VTC zo veel mogelijk zelfstandig uit te voeren. Gezien de krappe ambtelijke bezetting is hen verzocht zeer terughoudend een beroep te doen op het ambtenarenapparaat. Waar noodzakelijk wordt kortgesloten met Rob Sluijsmans en/of Naima Abbas. Portefeuillehouder is wethouder Waaijfoort.

Met de wethouder vindt periodiek overleg plaats. Tijdens dit overleg wordt teruggekoppeld, richting gegeven en worden vervolgstappen bepaald. Zo kan de wethouder vanuit zijn verantwoordelijkheid meesturen. De wethouder wordt gevoed met voldoende informatie om college en raad op de hoogte te houden van de voortgang.

De overleg structuur heeft navolgende frequentie:

4-wekelijks: afstemming Rob Sluijsmans / *Naima Abbas*

6-wekelijks: afstemming wethouder Waaijfoort

#### **Besluitvorming en vervolgstappen**

- Vastellen aanvliegroute via collegebesluit
- Informeren raad over gekozen aanvliegroute
- Informeren intern over de gekozen aanvliegroute
- Informeren NV VTC over aanvliegroute / introductie Van de Pol / Bauer bij directie / RvC
- Informeren overige stakeholders in omgeving Mosaqua over aanvliegroute

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 1 mei 2023 09:41  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Memo  
**Bijlagen:** 20230424 Tussentijdse memo GW\_AvdP\_JB.docx

Hierbij de memo.

Grt.

**Gemeente Gulpen-Wittem**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)  
Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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



## MEMO

Datum : 24 april 2023

Van : /

Aan : Wethouder H.P. Waaifoort /

Kopie :

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

---

### Inleiding

Per 1 juni 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 zwembad en sporthal 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 leswemmen 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. De maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden in het kader van de scenariostudies.

### **Vervolgstep**

Vanuit bovenstaande constatering en de thematiseringsgolf rondom zwemwater die gaande is, is het advies om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren naar de financiële levensvatbaarheid van een (maatschappelijke) zwembadfunctie in Gulpen-Wittem. We stellen voor dit onderzoek te laten uitvoeren door Synarchis. De primaire onderzoeksvraag is: *“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 en de kapitaalslasten”*.

De gedeelde opvatting bij reeds geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde exploitatie en bezit van een zwembad (met maatschappelijke functie) een gemeente circa 25.000 tot 30.000 inwoners zou moeten hebben. Weliswaar heeft Gulpen-Wittem een verzorgende functie, maar de lasten kunnen slechts over ca. 15.000 inwoners worden verdeeld.

### **Exploitatie**

Vanuit de gevoerde gesprekken en de uitgevoerde onderzoeken zijn er geen redenen om te twijfelen aan de bedrijfsvoering en exploitatie van zwembad en sporthal (Orgfit). Het aantal in Nederland actieve exploitanten van zwembaden/sprothallen 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**

Mosaqua heeft haar deuren in 1979 geopend. Sinds 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. 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 gaan vanuit de markt getallen rond van € 1 tot € 1.5 miljoen voor soortgelijke zwembaden. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
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. Ook hier gaan getallen rond in de markt van € 0.75 tot €1 miljoen. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
3. Het meer jaren onderhoudsplan (MJOP). De laatste grote renovatie heeft in 2013 plaatsgevonden. Door Bureau Hermans is een MJOP opgesteld (7-2-2022) voor de komende 10 jaar. Voor de komende 10 jaar is een (geïndexeerde) totaalpost geraamd ad. € 6.6 miljoen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de noodzakelijke investeringen in de sporthal hier nog bij 'opgeteld' moet worden.

### **Conclusie financieel**

Kort door de bocht kan gesteld worden dat de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op circa € 800.000,- aan kosten (los van eventuele synergievoordelen door werkzaamheden te combineren), exclusief € 250.000,- aan exploitatiebijdrage en exclusief de kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.

### **Scenario's**

Op basis van bovenstaande inhoudelijke conclusies en financiële uitgangspunten én implicaties zien wij een aantal scenario's die nader onderzocht moeten worden. Uitgangspunt daarbij is dat een zwembad bestaansrecht heeft in de gemeente, c.q. door de gemeente wordt geclassificeerd als een noodzakelijke maatschappelijke voorziening.

- Na 1 juni 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig). 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.
- Na 1 juni 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken. Ook dit vergt een substantieel voorbereidingsproces en de nodige kosten. De kapitaallasten zullen significant stijgen onder druk van deze investering.
- Een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op een nieuwe locatie. Het bestaande zwembad slopen en als (woning)bouwlocatie in de markt zetten.

- Gedeeltelijke sloop op huidige locatie, 'vernieuwbouw' zwembad met maatschappelijke functie op huidige locatie (bijv. over bestaand buitenbad) en buitenbad deels handhaven. Mogelijk ontstaat hierdoor op locatie ruimte voor andere aanvullende ontwikkelingen.
- Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij. Deze zijn op dit moment uitsluitend geïnteresseerd in de continuering van de accommodatie voor een beperkt aantal jaren met daarbij de afspraak te kunnen overgaan tot een (woning) bouwprogramma na sluiting van de accommodatie. De risico's van energie en onderhoud worden daarbij mogelijk ook (grotendeels) bij gemeente gelegd.

#### **Exit-scenario: geen zwemwater meer**

Het meest verregaande scenario betekent sloop van Mosaqua en afscheid nemen van zwemwater in Gulpen-Wittem. De locatie slopen en in de markt zetten als ontwikkel/bouwlocatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Uitdaging zal dan zijn om met de opbrengsten van de grondpositie de boekwaarde van € 3.2 miljoen zoveel mogelijk te compenseren.

#### **Alternatief scenario**

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Woningbouw ligt het meest voor de hand. Bij Visit Zuid-Limburg is onderzocht of momenteel in de markt door ondernemers gezocht wordt naar een A-locatie voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Dat blijkt niet het geval te zijn. Vanuit Visit werd echter wel een interessante optie geschetst (vertrouwelijk). Er wordt nagedacht over een experience center rondom de Einstein Telescoop. Anya Niewarra gaf aan dat de Mosaqua-locatie hiervoor een interessante locatie zou zijn. Deze ligt midden in het Heuvelland. Onze inschatting is dat de plannen hieromtrent nog in de kinderschoenen staan, maar dat het de moeite waard is hier verder over te praten. Niet in de laatste plaats vanwege de betrokkenheid van Provincie Limburg bij de Einstein Telescoop. De Visit-directrice liet zich ontvallen ook al met andere gemeentes hierover gesproken te hebben.

---

24 april 2023



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 1 mei 2023 11:30  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** opmerkingen memo nv vtc 24-4  
**Bijlagen:** 20230424 Tussentijdse memo GW\_AvdP\_JB met opmerkingen .docx

Met vriendelijke groet,

**I Kwaliteit en Control I Gemeente Gulpen-Wittem**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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



## MEMO

Datum : 24 april 2023

Van :

Aan : Wethouder H.P. Waaifoort /

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 zoekt dus zonder problemen zwemwater op als men daarvoor een stuk moet rijden.

### Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van zwembad en sporthal 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 Visit 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 leswemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol, maar vormt onvoldoende basis voor het handhaven van Mosaqua in de huidige vorm. Inwoners van Gulpen-Wittem kunnen leswemmen en beweegactiviteiten daarbij in de toekomst als alternatief in de gemeente ..... (Maastricht ??) beleven.

### **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. De maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden in het kader van de scenariostudies.

### **Vervolgstep**

Vanuit bovenstaande constatering en de thematiseringsgolf rondom zwemwater die gaande is, is het advies om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren naar de financiële levensvatbaarheid van een (maatschappelijke) zwembadfunctie in Gulpen-Wittem. We stellen voor dit onderzoek te laten uitvoeren door Synarchis. De primaire onderzoeksvraag is: *“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 en de kapitaalslasten”*.

Is (de verwachting omtrent) dit financieel onderzoek 100% reëel gelet op alle opgesomde scenario's inclusief de mitsen en maren op de volgende pagina's met niet alleen de onzekerheid van de toekomstige kosten maar ook de onzekerheid van eventuele toekomstige opbrengsten door SPUK-uitkeringen e.d. ??

&

is hiervoor vanuit de gemeente (onderzoeks)budget beschikbaar ??

De gedeelde opvatting bij reeds geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde exploitatie en bezit van een zwembad (met maatschappelijke functie) een gemeente circa 25.000 tot 30.000 inwoners zou moeten hebben. Weliswaar heeft Gulpen-Wittem een verzorgende functie, maar de lasten kunnen slechts over ca. 15.000 inwoners worden verdeeld.

### **Exploitatie**

Vanuit de gevoerde gesprekken en de uitgevoerde onderzoeken zijn er geen redenen om te twijfelen aan de bedrijfsvoering en exploitatie van zwembad en sporthal (Orgfit). 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**

Mosaqua heeft haar deuren in 1979 geopend. Sinds 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. 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 gaan vanuit de markt getallen rond van € 1 tot € 1.5 miljoen voor soortgelijke zwembaden. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
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. Ook hier gaan getallen rond in de markt van € 0.75 tot €1 miljoen. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
3. Het meer jaren onderhoudsplan (MJOP). De laatste grote renovatie heeft in 2013 plaatsgevonden. Door Bureau Hermans is een MJOP opgesteld ( 7-2-2022) voor de komende 3 jaar. Voor de komende 10 jaar is een (geïndexeerde) totaalpost geraamd ad. € 6.6 miljoen.

HET IS JUIST DE BEDOELING DAT TBH EEN TIENJARENPLAN GAAT OPSTELLEN. € 6,6 mln VOOR 10 JAAR IS MIJ NIET BEKEND !!!

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de noodzakelijk investeringen in de sporthal hier nog bij 'opgeteld' moet worden.

### **Conclusie financieel**

Kort door de bocht kan gesteld worden dat de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op circa € 800.000,- aan kosten (KAN IK NIET PLAATSEN, BEDRAG IS MIJ ONBEKEND) (los van eventuele synergievoordelen door werkzaamheden te combineren), exclusief € 250.000,- aan exploitatiebijdrage en exclusief de kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.

### **Scenario's**

Op basis van bovenstaande inhoudelijke conclusies en financiële uitgangspunten én implicaties zien wij een aantal scenario's die nader onderzocht moeten worden. Uitgangspunt daarbij is dat een zwembad bestaansrecht heeft in de gemeente, c.q. door de gemeente wordt geclassificeerd als een noodzakelijke maatschappelijke voorziening.

- Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig ???). 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.
- Na 1 juli 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig ???). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken. Ook dit vergt een substantieel voorbereidingsproces en de nodige kosten. De kapitaallasten zullen significant stijgen onder druk van deze investering.

- Een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op een nieuwe locatie. Het bestaande zwembad slopen en als (woning)bouwlocatie in de markt zetten.
- Gedeeltelijke sloop op huidige locatie, 'vernieuwbouw' zwembad met maatschappelijke functie op huidige locatie (bijv. over bestaand buitenbad) en buitenbad deels handhaven. Mogelijk ontstaat hierdoor op locatie ruimte voor andere aanvullende ontwikkelingen.
- Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij. Deze zijn op dit moment uitsluitend geïnteresseerd in de continuering van de accommodatie voor een beperkt aantal jaren met daarbij de afspraak te kunnen overgaan tot een (woning) bouwprogramma na sluiting van de accommodatie. De risico's van energie en onderhoud worden daarbij mogelijk ook (grotendeels) bij gemeente gelegd.

#### **Exit-scenario: geen zwemwater meer**

Het meest verregaande scenario betekent sloop van Mosaqua en afscheid nemen van zwemwater in Gulpen-Wittem. De locatie slopen en in de markt zetten als ontwikkel/bouwlocatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Uitdaging zal dan zijn om met de opbrengsten van de grondpositie de boekwaarde van € 3.2 miljoen zoveel mogelijk te compenseren.

#### **Alternatief scenario**

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Woningbouw ligt het meest voor de hand. Bij Visit Zuid-Limburg is onderzocht of momenteel in de markt door ondernemers gezocht wordt naar een A-locatie voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Dat blijkt niet het geval te zijn. Vanuit Visit werd echter wel een interessante optie geschetst (vertrouwelijk). Er wordt nagedacht over een experience center rondom de Einstein Telescoop. Anya Niewarra gaf aan dat de Mosaqua-locatie hiervoor een interessante locatie zou zijn. Deze ligt midden in het Heuvelland. Onze inschatting is dat de plannen hieromtrent nog in de kinderschoenen staan, maar dat het de moeite waard is hier verder over te praten. Niet in de laatste plaats vanwege de betrokkenheid van Provincie Limburg bij de Einstein Telescoop. De Visit-directrice liet zich ontvallen ook al met andere gemeentes hierover gesproken te hebben.

---

24 april 2023

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 1 mei 2023 12:02  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Aangepast memo.  
**Bijlagen:** 20230501 Tussentijdse memo GW\_AvdP\_JB.docx

Hoi

Hierbij de notitie waarbij ik het stukje m.b.t. de exploitatie heb aangepast. Ik denk dat het zo een stuk duidelijker is. We moeten aansluiten bij het Orgfit verhaal. Als Orgfit nl had geconcludeerd dat het allemaal niet klopte was er geen grond geweest om in 2025 het zwembad weer naar GW te halen.

Hopelijk kun je je vinden in de nieuwe tekst. Anders horen we graag.

Vandaag ook contact gehad met Synarchis. Door vakanties daar heb ik de juiste persoon nog niet te pakken gekregen. Wordt vervolgd.

Groet,

## MEMO

Datum : 24 april 2023

Van :

Aan : Wethouder H.P. Waaifoort /

Kopie :

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

---

### Inleiding

Per 1 juni 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 zwembad en sporthal 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 Visit 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. De maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden in het kader van de scenariostudies.

### **Vervolgstep**

Vanuit bovenstaande constatering en de thematiseringsgolf rondom zwemwater die gaande is, is het advies om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren naar de financiële levensvatbaarheid van een (maatschappelijke) zwembadfunctie in Gulpen-Wittem. We stellen voor dit onderzoek te laten uitvoeren door Synarchis. De primaire onderzoeksvraag is: *“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 en de kapitaalslasten”*.

De gedeelde opvatting bij reeds geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde exploitatie en bezit van een zwembad (met maatschappelijke functie) een gemeente circa 25.000 tot 30.000 inwoners zou moeten hebben. Weliswaar heeft Gulpen-Wittem een verzorgende functie, maar de lasten kunnen slechts over ca. 15.000 inwoners worden verdeeld.

### **Exploitatie**

Vanuit de gevoerde gesprekken en de uitgevoerde onderzoeken lijken er geen redenen om te twijfelen aan de bedrijfsvoering en exploitatie van zwembad en sporthal (Orgfit). Het blijft echter een gegeven dat met de kosten voor het huurdersonderhoud en energie de jaarlijkse exploitatiebijdrage ad. € 250.000,-- onvoldoende blijkt. Regelmatige cash-flow problemen zijn het gevolg. Het aantal in Nederland actieve exploitanten van zwembaden/sprothallen 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**

Mosaqua heeft haar deuren in 1979 geopend. Sinds 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. 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 gaan vanuit de markt getallen rond van € 1 tot € 1.5 miljoen voor soortgelijke zwembaden. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
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. Ook hier gaan getallen rond in de markt van € 0.75 tot €1 miljoen. Dit zal nader onderbouwd moeten worden.
3. Het meer jaren onderhoudsplan (MJOP). De laatste grote renovatie heeft in 2013 plaatsgevonden. Door Bureau Hermans is een MJOP opgesteld (7-2-2022) voor de komende 10 jaar. Voor de komende 10 jaar is een (geïndexeerde) totaalpost geraamd ad. € 6.6 miljoen.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook de noodzakelijk investeringen in de sporthal hier nog bij 'opgeteld' moet worden.

### **Conclusie financieel**

Kort door de bocht kan gesteld worden dat de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op circa € 800.000,- aan kosten (los van eventuele synergievoordelen door werkzaamheden te combineren), exclusief € 250.000,- aan exploitatiebijdrage en exclusief de kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.

### **Scenario's**

Op basis van bovenstaande inhoudelijke conclusies en financiële uitgangspunten én implicaties zien wij een aantal scenario's die nader onderzocht moeten worden. Uitgangspunt daarbij is dat een zwembad bestaansrecht heeft in de gemeente, c.q. door de gemeente wordt geclassificeerd als een noodzakelijke maatschappelijke voorziening.

- Na 1 juni 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig). 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.
- Na 1 juni 2025 doorgaan met een andere exploitant (aanbesteding plichtig). Het gebouw grootschalig renoveren om hiermee de toekomstige exploitatielasten te drukken. Ook dit vergt een substantieel voorbereidingsproces en de nodige kosten. De kapitaallasten zullen significant stijgen onder druk van deze investering.

- Een nieuw zwembad, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners, realiseren op een nieuwe locatie. Het bestaande zwembad slopen en als (woning)bouwlocatie in de markt zetten.
- Gedeeltelijke sloop op huidige locatie, 'vernieuwbouw' zwembad met maatschappelijke functie op huidige locatie (bijv. over bestaand buitenbad) en buitenbad deels handhaven. Mogelijk ontstaat hierdoor op locatie ruimte voor andere aanvullende ontwikkelingen.
- Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij. Deze zijn op dit moment uitsluitend geïnteresseerd in de continuering van de accommodatie voor een beperkt aantal jaren met daarbij de afspraak te kunnen overgaan tot een (woning) bouwprogramma na sluiting van de accommodatie. De risico's van energie en onderhoud worden daarbij mogelijk ook (grotendeels) bij gemeente gelegd.

#### **Exit-scenario: geen zwemwater meer**

Het meest verregaande scenario betekent sloop van Mosaqua en afscheid nemen van zwemwater in Gulpen-Wittem. De locatie slopen en in de markt zetten als ontwikkel/bouwlocatie, bijvoorbeeld voor woningbouw. Uitdaging zal dan zijn om met de opbrengsten van de grondpositie de boekwaarde van € 3.2 miljoen zoveel mogelijk te compenseren.

#### **Alternatief scenario**

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Woningbouw ligt het meest voor de hand. Bij Visit Zuid-Limburg is onderzocht of momenteel in de markt door ondernemers gezocht wordt naar een A-locatie voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Dat blijkt niet het geval te zijn. Vanuit Visit werd echter wel een interessante optie geschetst (vertrouwelijk). Er wordt nagedacht over een experience center rondom de Einstein Telescoop. Anya Niewarra gaf aan dat de Mosaqua-locatie hiervoor een interessante locatie zou zijn. Deze ligt midden in het Heuvelland. Onze inschatting is dat de plannen hieromtrent nog in de kinderschoenen staan, maar dat het de moeite waard is hier verder over te praten. Niet in de laatste plaats vanwege de betrokkenheid van Provincie Limburg bij de Einstein Telescoop. De Visit-directrice liet zich ontvallen ook al met andere gemeentes hierover gesproken te hebben.

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 8 mei 2023 12:17  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Mosaqua

Hoi

Zouden we de collegenota in kopie mogen ontvangen?

Ik heb nog even zitten stoeien met het MJOB van bureau Hermans. Volgens mij komen we toch uit bij de gesuggereerde bedragen in ons memo. Maar ik ben het met jou eens dat het beter is te wachten op de onderbouwing van Bremen. Dan weten we het echt zeker als we vragen krijgen. Weet jij wanneer we die kunnen verwachten?

Uiteraard heb ik contact gehad met Synarchis. Zij hebben pas in september/oktober tijd voor ons. Ik heb nu contact opgenomen met [redacted] oud adviseur/eigenaar van Drijver en Partners. Die kunnen en doen hetzelfde. Ik heb daar volgend week een afspraak mee.

Als laatste: kun jij mij de kadastrale onderlegger bezorgen van de percelen die tot het eigendom van Mosaqua behoren en mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen? Met de oppervlakten erbij graag. Dan kan ik ook de potentie (opbrengsten) ramen als we Mosaqua zouden sluiten.

Alvast dank voor de moeite. Ik hoor graag.

Met hartelijke groet,

**Van:** donderdag 11 mei 2023 12:38  
**Verzonden:**  
**Aan:**  
**CC:** Raadsbesluit toekomst Mosaqua d.d. 30 september 2021  
**Onderwerp:** RB 30 sept 2021 toek Mos.pdf  
**Bijlagen:**

Beste collega,  
Bij deze het Raadsbesluit toekomst Mosaqua d.d. 30 september 2021.  
Bijzondere aandacht aub voor beslispunt 5 😊  
Met vriendelijke groet,

**Waliteit en Control | Gemeente Gulpen-Wittern**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

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





## Raadsbesluit

Raadsnummer: D/001

Datum: 30 september 2021

### Onderwerp

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

### Overwegingen

### Besluit

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

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


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



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

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 15 mei 2023 16:40  
**Aan:**  
**Onderwerp:** FW: Mosaqua

**Gemeente Gulpen-Wittern**  
Control  
T [m.nl](mailto:info@mosaqua.nl)  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

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



**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 11 mei 2023 12:43  
**Aan:** |>  
**Onderwerp:** RE: Mosaqua

Hoi

Ik zie dat dit perceel in eigendom is van onze gemeente, met erfpacht voor Mosaqua. Het perceel is 34253 m2 groot.



Gevraagd wordt om een digitale onderlegger te ontvangen van alle percelen die tot het eigendom van Mosaqua behoren. Echter: de percelen zijn in ons eigendom en worden via erfpacht gebruikt door mosaqua. Ik kan dus niet inventariseren welke percelen bedoeld worden.

En laatste vraagje: dient dit in DWG formaat aangeleverd te worden? Of is een pdf met de oppervlakte ook voldoende?

Met vriendelijke groet,

i/

**Team vastgoed | Gemeente Gulpen-Wittem**

**T** **M** [info@gulpen-wittem.nl](mailto:info@gulpen-wittem.nl)

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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

**Van:** \_\_\_\_\_  
**Verzonden:** woensdag 10 mei 2023 12:28  
**Aan:** \_\_\_\_\_  
**Onderwerp:** FW: Mosaqua

Hoi

Kan jij mij het geel gearceerde aanleveren?

Grt.

**Gemeente Gulpen-Wittem**

**T+:** \_\_\_\_\_  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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

**Van:** \_\_\_\_\_  
**Verzonden:** maandag 8 mei 2023 12:17  
**Aan:** \_\_\_\_\_ [\\_\\_\\_\\_\\_@gulpen-wittem.nl](mailto:_____@gulpen-wittem.nl)  
**CC:** \_\_\_\_\_  
**Onderwerp:** Mosaqua

Hoi

Zouden we de collegenota in kopie mogen ontvangen?

Ik heb nog even zitten stoeien met het MJOB van bureau Hermans. Volgens mij komen we toch uit bij de gesuggereerde bedragen in ons memo. Maar ik ben het met jou eens dat het beter is te wachten op de onderbouwing van Bremen. Dan weten we het echt zeker als we vragen krijgen. Weet jij wanneer we die kunnen verwachten?

Uiteraard heb ik contact gehad met Synarchis. Zij hebben pas in september/oktober tijd voor ons. Ik heb nu contact opgenomen met \_\_\_\_\_ ud adviseur/eigenaar van Drijver en Partners. Die kunnen en doen hetzelfde. Ik heb daar volgend week een afspraak mee.

Als laatste: kun jij mij de kadastrale onderlegger bezorgen van de percelen die tot het eigendom van Mosaqua behoren en mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen? Met de oppervlakten erbij graag. Dan kan ik ook de potentie (opbrengsten) ramen als we Mosaqua zouden sluiten.

Alvast dank voor de moeite. Ik hoor graag.

Met hartelijke groet,



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 12 juni 2023 13:38  
**Aan:**  
**Onderwerp:** FW: Offerte onderzoek alternatief zwemwater  
**Bijlagen:** 202300606 Offerte verkenning doelgroepenbad 5juni.pdf

Hoi

Wil je svp nog even naar deze offerte en de onderstaande mail kijken?

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 6 juni 2023 07:30  
**Aan:** [am.nl](mailto:am.nl)>  
**CC:**  
**Onderwerp:** Offerte onderzoek alternatief zwemwater

Beste

Het heeft even tijd gekost om een adviseur te vinden die de juiste kennis heeft, prijstechnische niet uit de bocht vliegt, en ook tijd heeft. Bijgaand het voorstel van ATM.

Ons voorstel is om deze opdracht te verstrekken. Kun jij aangeven wie we intern kunnen vragen m.b.t. de gevraagde gegevens in de offerte?

Heb jij inmiddels het nieuwe MJOP van [am.nl](mailto:am.nl) al ontvangen en dit verwerkt in een collegenota?

Ik hoor graag even van je. Dan pakken we het op en zullen we dit ook verder coördineren en plannen.

Hartelijke groet,



# Verkenning naar een nieuw zwembad in de Gemeente Gulpen-Witterm

## 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-Witterm. Op de weg daar naartoe worden in opdracht van de gemeente diverse toekomstscenario's onderzocht zodat het college en de gemeenteraad een onderbouwde keuze kan maken uit de diverse scenario's. Het onderzoek wordt uitgevoerd door ANDO. en Bauer Advies.

Vanuit de omliggende gemeenten en Visit Zuid-Limburg wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van zwembad en sporthal in Gulpen-Witterm. Voor de toeristische trekkracht van de omliggende gemeentes en vanuit toeristisch recreatief aanbod van het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/buitenbad) niet als onmisbaar geclassificeerd.

In de door de Van de Pol en Bauer gevoerde gesprekken komt 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, maar vormt onvoldoende basis voor het handhaven van Mosaqua in de huidige vorm. In hoeverre de maatschappelijke zwembadfunctie kan worden behouden, in wat voor vorm en op welke locatie zal verder onderzocht moeten, aansluitend op de scenariostudies die door Van de Pol en Bauer worden uitgevoerd.

De primaire onderzoeksvraag is: *"Welke configuratie voor een zwembad zou exploitabel kunnen zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd. Voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaalslasten".*

Dit voorstel werkt het scenario van een nieuw zwembad uit, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners. In de uitwerking wordt ook de uitwerking van een nieuwe binnensportaccommodatie meegenomen omdat de bestaande sporthal technisch is afgeschreven.

## 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-Witterm te handhaven; instandhouding, vernieuwbouw of nieuwbouw. Daarbij is een aanvullende financiële verkenning in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar direct diep (en duur) in te hoeven 'duiken'. De uitkomsten van de verkenning worden toegevoegd aan de conclusies van het scenario-onderzoek en zullen in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuzes te maken.

### **3. Plan van aanpak**

#### **3.1 Start van het onderzoek**

In een startbijeenkomst met de gemeente en de opstellers van het scenario-onderzoek worden de wederzijdse inhoudelijke en procesmatige verwachtingen ten aanzien van de onderzoeksvraag besproken;

Ook kan de voor het onderzoek relevante informatie worden overgedragen. Daarbij gaat het in ieder geval om:

- bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);
- informatie over het personeelsbestand (formatie, functies);
- gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);
- tarieven zwembad en sporthal;
- exploitatiegegevens van de sporthal;
- de huidige gemeentelijke rekenrente;
- relevante gemeentelijke beleidsinformatie.

#### **3.2 Behoeftebepaling zwembad**

Als eerste stap is het zaak om het bestaansrecht van het (nieuwe) zwembad te bepalen. Daarbij gaat het om de vragen:

- wat is de huidige hoeveelheid zwemwater en het productaanbod van de het zwembad in de gemeente;
- wat is het verzorgingsgebied van een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittem;
- hoe zal de verhouding tussen vraag en aanbod zich in de toekomst ontwikkelen?
- wat betekent deze ontwikkeling voor de benodigde zwembadconfiguratie?

Deze informatie wordt gecombineerd met de gegevens over onder andere demografie, trends en (regionale) ontwikkelingen. Op basis daarvan wordt bepaald wat de benodigde hoeveelheid en 'soort' (diep/ondiep) zwemwater is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'instructiewater', 'sportwater', 'recreatief water' en 'doelgroepenwater'. Dieper ingegaan wordt op:

1. het gespecificeerd te verwachten zwembadbezoek;
2. het benodigde aantal uren per type activiteit en uitgesplitst naar diep/ondiep water en extra warm water;
3. het benodigde zwemwateroppervlak.

Het resultaat is inzicht in het de toekomst benodigde aanbod van zwemwater en activiteiten en het maatschappelijk rendement.

#### **3.3 Investeringsraming zwembad**

Het gaat hier in eerste aanleg om een functioneel zwembad zonder aanvullende - al dan niet renderende - voorzieningen. Het nieuwe zwembad zal "gasloos" zijn.

Een concrete indicatie van de investeringslasten die met nieuwbouw gepaard gaan wordt gegeven. Daarbij wordt onderscheiden:

- a) een functioneel (doelgroepen)zwembad;
- b) een doelgroepenbad met als plusvariant enkele recreatieve voorzieningen.

De investeringslasten worden vervolgens vertaald naar kapitaallasten die worden meegenomen in de exploitatieraming.

### **3.4 Exploitatieraming zwembad**

Voor de op te stellen exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

- de huidige tarieven van Mosaqua;
- bezoek op basis van de behoefteraming (paragraaf 3.2);
- btw-compensatie middels de huidige SPUK-regeling sport;
- de personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet, beloning en inschaling conform de private cao en inclusief overige personeelslasten voor onder meer bedrijfskleding, training en opleiding;
- de lasten van elektra, water en chemicaliën zijn gebaseerd op de omvang van het bassin en de kosten van soortgelijke - all electric- zwembaden;
- de schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- de kosten van dagelijks onderhoud en groot onderhoud zijn op basis van een percentage 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 kapitaallasten betreffen de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving tegen de in de gemeente gehanteerde rekenrente;
- de effecten van de plusvariant worden zowel qua baten als qua lasten inzichtelijk gemaakt.

### **3.5 Investerings- en exploitatieraming sporthal**

Op basis van het huidige – en te verwachten gebruik van de sporthal wordt bepaald of er behoefte is aan een nieuwe sporthal of bijvoorbeeld slechts dubbele gymzaal, met name gericht op gebruik door de school.

In de rapportage wordt een concrete indicatie van de investeringslasten, alsmede een indicatie van de exploitatielasten gegeven.

Daarnaast zal inzicht worden gegeven in de mogelijk positieve effecten van een sporthal/zwembadcombinatie voor wat betreft investering en exploitatie.

## **4. Rapportage**

De resultaten van de hierboven beschreven aanpak zullen in één rapportage worden beschreven. De rapportage wordt in nauwe afstemming met Van de Pol en Bauer afgestemd. Voor definitief maken wordt het rapport eerst in concept met de gemeente besproken. Na verwerking van eventuele aanpassingen wordt de definitieve versie opgeleverd.

## **5. Adviseur**

Via Van de Pol en Bauer ben ik, André Timmerman, bij gemeente Gulpen-Wittem geïntroduceerd. Zij zochten voor deze opdracht een ervaren adviseur en hebben mij voorgesteld. Ik ben een onafhankelijke deskundige, die een ruime exploitatie-ervaring heeft met zwembaden en sportaccommodaties en veel kennis heeft van- beheer- en exploitatievormen. Ik ben ook goed bekend met de regionale situatie.



André Timmerman is senior-adviseur en houdt zich met name bezig met exploitatievraagstukken, haalbaarheidsstudies en strategische beleidsvorming. Hij heeft een groot inlevingsvermogen en staat bekend als 'bruggenbouwer'. Daarnaast is hij sterk betrokken bij – het (financiële) resultaat van – zijn projecten en heeft hij een goed gevoel voor bestuurlijke verhoudingen. Het creëren van draagvlak is dan ook iets wat hij met passie doet, vaak onder een hoog werktempo maar wel met concrete stappen in het proces. Naast zijn werkzaamheden is hij onder andere voorzitter van de Raad van Commissarissen van Sportbedrijf Amstelveen, voorzitter van de Raad van Toezicht van de Sport en Welzijn Groep en extern lid van de Rekenkamercommissie van de gemeente Westland.

## **6. Tijdspad**

De studie kan in ca. 4 weken worden gedaan indien de benodigde informatie tijdig beschikbaar is. Bij aanvang begin juni kan het resultaat begin juli beschikbaar zijn. Streven is om de rapportage in concept voor het zomerreces gereed te hebben.

## **7. Tijdsinzet en kosten**

De hierboven beschreven werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in 7 werkdagen, enigszins afhankelijk van de interactie met de betrokken gemeentelijke disciplines. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal drie werkbezoeken.

De kosten bedragen € 8.120,- excl. BTW, uitgaande van 7 werkdagen.

Bij aanvang van de werkzaamheden wordt 60% gefactureerd, 30% bij oplevering van de conceptrapportage en 10% na afronding van de opdracht.

## **8. Tot slot**

Na opdrachtverlening zal ondergetekende per direct - en met plezier- met zijn werkzaamheden kunnen aanvangen.

Met vriendelijke groet

André Timmerman

---

**Van:** i>  
**Verzonden:** maandag 26 juni 2023 10:55  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Gegevens  
**Bijlagen:** 202300606 Offerte verkenning doelgroepenbad 5juni.pdf

Beste

Voor het onderzoek naar het alternatief / mogelijkheden m.b.t. Mosaqua voert ATM een onderzoek uit. Daarvoor zijn gegevens nodig zoals in de bijgevoegde offerte genoemd. We willen vooral de rust bewaren naar buiten toe. Om Mosaqua deze gegevens te vragen zal waarschijnlijk veel onrust opleveren. In het kader van transparantie zullen deze gegevens ongetwijfeld ook bij jullie aanwezig zijn? Zou jij deze gegevens naar mij willen mailen?

Vanuit gemeente GW zal er ook formeel opdracht verstrekt moeten worden aan ATM. Hebben jullie daar een standaardbrief o.i.d. voor? Zou jij anders de onderstaande tekst in een brief willen plakken en deze willen laten versturen?

Op donderdag 6 juli zijn en mijn persoon door Mosaqua gevraagd om nogmaals het gesprek met hen aan te gaan. We weten niet wat de reden hiervan is. Misschien dat jij wilt aansluiten?

Ik hoor graag.

Met hartelijke groet,

ATM  
t.a.v. de heer A. Timmerman

Geachte heer Timmerman,

Hierbij verleen ik u opdracht voor het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van zwemwater in Gulpen-Wittem. Een en ander zoals door u aangeboden in uw offerte van d.d. 6 juni 2023.

De werkzaamheden worden door u uitgevoerd voor een prijs van € 8.120,-- excl. BTW.

Voor vragen naar aanleiding van het vorenstaande kunt u contact op nemen met de projectleider van de gemeente Gulpen-Wittem, Emailadres of mobiel

Op de uitvoering van deze opdracht zijn de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Gulpen-Wittem van toepassing. Andere, zoals door u genoemde, voorwaarden worden door ons uitdrukkelijk van de hand gewezen.

De factuur dient u onder vermelding van de naam "Onderzoek Mosaqua" en met vermelding van de naam te richten aan:

Gemeente Gulpen-Wittem  
Crediteuren Administratie  
Willem Vliegenstraat 12  
6271DA Gulpen

In het vertrouwen op een prettige samenwerking te mogen rekenen.

Namens het college  
De loco-directeur Bestuursdienst,



# Verkenning naar een nieuw zwembad in de Gemeente Gulpen-Witterm

## 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-Witterm. Op de weg daar naartoe worden in opdracht van de gemeente diverse toekomstscenario's onderzocht zodat het college en de gemeenteraad een onderbouwde keuze kan maken uit de diverse scenario's. Het onderzoek wordt uitgevoerd door ANDO. en Bauer Advies.

Vanuit de omliggende gemeenten en Visit Zuid-Limburg wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van zwembad en sporthal in Gulpen-Witterm. Voor de toeristische trekkracht van de omliggende gemeentes en vanuit toeristisch recreatief aanbod van het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/buitenbad) niet als onmisbaar geclassificeerd.

In de door de Van de Pol en Bauer gevoerde gesprekken komt 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, maar vormt onvoldoende basis voor het handhaven van Mosaqua in de huidige vorm. In hoeverre de maatschappelijke zwembadfunctie kan worden behouden, in wat voor vorm en op welke locatie zal verder onderzocht moeten, aansluitend op de scenariostudies die door Van de Pol en Bauer worden uitgevoerd.

De primaire onderzoeksvraag is: *“Welke configuratie voor een zwembad zou exploitabel kunnen zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd. Voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaalslasten”*.

Dit voorstel werkt het scenario van een nieuw zwembad uit, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners. In de uitwerking wordt ook de uitwerking van een nieuwe binnensportaccommodatie meegenomen omdat de bestaande sporthal technisch is afgeschreven.

## 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-Witterm te handhaven; instandhouding, vernieuwbouw of nieuwbouw. Daarbij is een aanvullende financiële verkenning in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar direct diep (en duur) in te hoeven 'duiken'. De uitkomsten van de verkenning worden toegevoegd aan de conclusies van het scenario-onderzoek en zullen in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuzes te maken.



### **3. Plan van aanpak**

#### **3.1 Start van het onderzoek**

In een startbijeenkomst met de gemeente en de opstellers van het scenario-onderzoek worden de wederzijdse inhoudelijke en procesmatige verwachtingen ten aanzien van de onderzoeksvraag besproken;

Ook kan de voor het onderzoek relevante informatie worden overgedragen. Daarbij gaat het in ieder geval om:

- bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);
- informatie over het personeelsbestand (formatie, functies);
- gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);
- tarieven zwembad en sporthal;
- exploitatiegegevens van de sporthal;
- de huidige gemeentelijke rekenrente;
- relevante gemeentelijke beleidsinformatie.

#### **3.2 Behoeftebepaling zwembad**

Als eerste stap is het zaak om het bestaansrecht van het (nieuwe) zwembad te bepalen. Daarbij gaat het om de vragen:

- wat is de huidige hoeveelheid zwemwater en het productaanbod van de het zwembad in de gemeente;
- wat is het verzorgingsgebied van een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittem;
- hoe zal de verhouding tussen vraag en aanbod zich in de toekomst ontwikkelen?
- wat betekent deze ontwikkeling voor de benodigde zwembadconfiguratie?

Deze informatie wordt gecombineerd met de gegevens over onder andere demografie, trends en (regionale) ontwikkelingen. Op basis daarvan wordt bepaald wat de benodigde hoeveelheid en 'soort' (diep/ondiep) zwemwater is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'instructiewater', 'sportwater', 'recreatief water' en 'doelgroepenwater'. Dieper ingegaan wordt op:

1. het gespecificeerd te verwachten zwembadbezoek;
2. het benodigde aantal uren per type activiteit en uitgesplitst naar diep/ondiep water en extra warm water;
3. het benodigde zwemwateroppervlak.

Het resultaat is inzicht in het de toekomst benodigde aanbod van zwemwater en activiteiten en het maatschappelijk rendement.

#### **3.3 Investeringsraming zwembad**

Het gaat hier in eerste aanleg om een functioneel zwembad zonder aanvullende - al dan niet renderende - voorzieningen. Het nieuwe zwembad zal "gasloos" zijn.

Een concrete indicatie van de investeringslasten die met nieuwbouw gepaard gaan wordt gegeven. Daarbij wordt onderscheiden:

- a) een functioneel (doelgroepen)zwembad;
- b) een doelgroepenbad met als plusvariant enkele recreatieve voorzieningen.

De investeringslasten worden vervolgens vertaald naar kapitaallasten die worden meegenomen in de exploitatieraming.

### **3.4 Exploitatieraming zwembad**

Voor de op te stellen exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

- de huidige tarieven van Mosaqua;
- bezoek op basis van de behoefteraming (paragraaf 3.2);
- btw-compensatie middels de huidige SPUK-regeling sport;
- de personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet, beloning en inschaling conform de private cao en inclusief overige personeelslasten voor onder meer bedrijfskleding, training en opleiding;
- de lasten van elektra, water en chemicaliën zijn gebaseerd op de omvang van het bassin en de kosten van soortgelijke - all electric- zwembaden;
- de schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- de kosten van dagelijks onderhoud en groot onderhoud zijn op basis van een percentage 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 kapitaallasten betreffen de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving tegen de in de gemeente gehanteerde rekenrente;
- de effecten van de plusvariant worden zowel qua baten als qua lasten inzichtelijk gemaakt.

### **3.5 Investerings- en exploitatieraming sporthal**

Op basis van het huidige – en te verwachten gebruik van de sporthal wordt bepaald of er behoefte is aan een nieuwe sporthal of bijvoorbeeld slechts dubbele gymzaal, met name gericht op gebruik door de school.

In de rapportage wordt een concrete indicatie van de investeringslasten, alsmede een indicatie van de exploitatielasten gegeven.

Daarnaast zal inzicht worden gegeven in de mogelijk positieve effecten van een sporthal/zwembadcombinatie voor wat betreft investering en exploitatie.

## **4. Rapportage**

De resultaten van de hierboven beschreven aanpak zullen in één rapportage worden beschreven. De rapportage wordt in nauwe afstemming met Van de Pol en Bauer afgestemd. Voor definitief maken wordt het rapport eerst in concept met de gemeente besproken. Na verwerking van eventuele aanpassingen wordt de definitieve versie opgeleverd.

## **5. Adviseur**

Via Van de Pol en Bauer ben ik, André Timmerman, bij gemeente Gulpen-Witterm geïntroduceerd. Zij zochten voor deze opdracht een ervaren adviseur en hebben mij voorgesteld. Ik ben een onafhankelijke deskundige, die een ruime exploitatie-ervaring heeft met zwembaden en sportaccommodaties en veel kennis heeft van- beheer- en exploitatievormen. Ik ben ook goed bekend met de regionale situatie.



André Timmerman is senior-adviseur en houdt zich met name bezig met exploitatievraagstukken, haalbaarheidsstudies en strategische beleidsvorming. Hij heeft een groot inlevingsvermogen en staat bekend als 'bruggenbouwer'. Daarnaast is hij sterk betrokken bij – het (financiële) resultaat van – zijn projecten en heeft hij een goed gevoel voor bestuurlijke verhoudingen. Het creëren van draagvlak is dan ook iets wat hij met passie doet, vaak onder een hoog werktempo maar wel met concrete stappen in het proces. Naast zijn werkzaamheden is hij onder andere voorzitter van de Raad van Commissarissen van Sportbedrijf Amstelveen, voorzitter van de Raad van Toezicht van de Sport en Welzijn Groep en extern lid van de Rekenkamercommissie van de gemeente Westland.

## 6. Tijdspad

De studie kan in ca. 4 weken worden gedaan indien de benodigde informatie tijdig beschikbaar is. Bij aanvang begin juni kan het resultaat begin juli beschikbaar zijn. Streven is om de rapportage in concept voor het zomerreces gereed te hebben.

## 7. Tijdsinzet en kosten

De hierboven beschreven werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in 7 werkdagen, enigszins afhankelijk van de interactie met de betrokken gemeentelijke disciplines. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal drie werkbezoeken.

De kosten bedragen € 8.120, - excl. BTW, uitgaande van 7 werkdagen.

Bij aanvang van de werkzaamheden wordt 60% gefactureerd, 30% bij oplevering van de conceptrapportage en 10% na afronding van de opdracht.

## 8. Tot slot

Na opdrachtverlening zal ondergetekende per direct - en met plezier- met zijn werkzaamheden kunnen aanvangen.

Met vriendelijke groet

André Timmerman

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 27 juni 2023 11:25  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** aanlevering gegevens + opdrachtverlening onderzoek haalbaarheid zwemwater.  
**Bijlagen:** opdrachtverlening onderzoek haalbaarheid zwemwater.pdf

Goedemorgen

Bij deze in de bijlage de getekende opdrachtverlening onderzoek haalbaarheid zwemwater.  
Deze opdrachtverlening onderzoek haalbaarheid zwemwater wordt eveneens per post aan dhr. Timmerman toegezonden.

De gevraagde gegevens zal ik voor zover beschikbaar inclusief toelichting deze week mailen.

N.a.v. de recente AVA is het mogelijk dat Bertil Kaanen op 6 juli uitgebreid van informatie voorzien wil worden omtrent het tot nu toe gevolgde/nog te volgen proces.  
Ik zal hierbij niet aansluiten.

Met vriendelijke groet,

**Kwaliteit en Control | Gemeente Gulpen-Wittern**

T 043 8800 637 | v

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

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



**Van:**  
**Verzonden:** maandag 26 juni 2023 10:55  
**Aan:** i.nl>  
**CC:** ttem.nl>  
**Onderwerp:** Gegevens

Beste

Voor het onderzoek naar het alternatief / mogelijkheden m.b.t. Mosaqua voert ATM een onderzoek uit. Daarvoor zijn gegevens nodig zoals in de bijgevoegde offerte genoemd. We willen vooral de rust bewaren naar buiten toe. Om Mosaqua deze gegevens te vragen zal waarschijnlijk veel onrust opleveren. In het kader van transparantie zullen deze gegevens ongetwijfeld ook bij jullie aanwezig zijn? Zou jij deze gegevens naar mij willen mailen?

Vanuit gemeente GW zal er ook formeel opdracht verstrekt moeten worden aan ATM. Hebben jullie daar een standaardbrief o.i.d. voor? Zou jij anders de onderstaande tekst in een brief willen plakken en deze willen laten versturen?

Op donderdag 6 juli zijn en mijn persoon door Mosaqua gevraagd om nogmaals het gesprek met hen aan te gaan. We weten niet wat de reden hiervan is. Misschien dat jij wilt aansluiten?

Ik hoor graag.

Met hartelijke groet,

ATM  
t.a.v. de heer A. Timmerman  
Maasdijk 151  
2676 AD MAASDIJK

Geachte heer Timmerman,

Hierbij verleen ik u opdracht voor het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van zwemwater in Gulpen-Wittern. Een en ander zoals door u aangeboden in uw offerte van d.d. 6 juni 2023.

De werkzaamheden worden door u uitgevoerd voor een prijs van € 8.120,-- excl. BTW.

Voor vragen naar aanleiding van het vorenstaande kunt u contact op nemen met de projectleider an de gemeente Gulpen-Wittern, Emailadres:    
f mobiel

Op de uitvoering van deze opdracht zijn de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Gulpen-Wittern van toepassing. Andere, zoals door u genoemde, voorwaarden worden door ons uitdrukkelijk van de hand gewezen.

De factuur dient u onder vermelding van de naam "Onderzoek Mosaqua" en met vermelding van de naam e richten aan:

Gemeente Gulpen-Wittern  
Crediteuren Administratie  
Willem Vliegenstraat 12  
6271DA Gulpen

In het vertrouwen op een prettige samenwerking te mogen rekenen.

Namens het college  
De loco-directeur Bestuursdienst,

ATM  
t.a.v. de heer A. Timmerman  
Maasdijk 151  
2676 AD MAASDIJK

Maar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Gulpen, 26 juni 2023

Geachte heer Timmerman,

Hierbij verleen ik u opdracht voor het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van zwemwater in Gulpen-Wittem. Een en ander zoals door u aangeboden in uw offerte van d.d. 6 juni 2023.

De werkzaamheden worden door u uitgevoerd voor een prijs van € 8.120,-- excl. BTW.

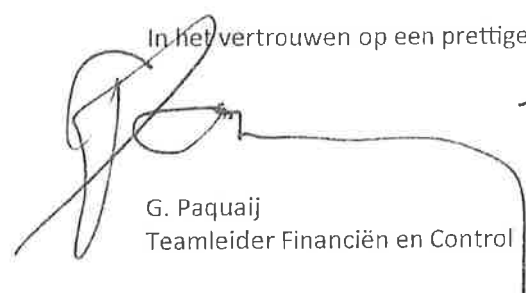
Voor vragen naar aanleiding van het vorenstaande kunt u contact op nemen met de projectleider dhr. Van de Pol van de gemeente Gulpen-Wittem, Emailadres [a.pol@an-do.nl](mailto:a.pol@an-do.nl) of mobiel 06 – 22 29 40 56.

Op de uitvoering van deze opdracht zijn de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Gulpen-Wittem van toepassing. Andere, zoals door u genoemde, voorwaarden worden door ons uitdrukkelijk van de hand gewezen.

De factuur dient u onder vermelding van de naam "Onderzoek Mosaqua" en met vermelding van de naam Gaston Gaquaij te richten aan:

Gemeente Gulpen-Wittem  
Crediteuren Administratie  
Willem Vliegenstraat 12  
6271DA Gulpen

In het vertrouwen op een prettige samenwerking te mogen rekenen.



G. Paquaij  
Teamleider Financiën en Control

---

**Van:** -  
**Verzonden:** donderdag 29 juni 2023 12:53  
**Aan:**  
**CC:** Henri-Pierre Waaifoort (Wethouder);  
**Onderwerp:** Voor het zwembadonderzoek relevante informatie deel 1  
**Bijlagen:** Informatieverzoek ATM ikv verkenning zwembad incl reactie.docx; Jaarrekening 2022 N.V. Vrijetijds-Centrum Gulpen - Mosaqua met controleverklaring (1).pdf; Jaarrekening 2021 met controleverklaring.pdf; Jaarverslag 2020 incl. accountantsverklaring.pdf; Gecertificeerde jaarrekening 2019.pdf; NV VTC - Rapport Montesquieu.pdf

Hallo

Bij deze conform verzoek de voor het zwembadonderzoek relevante informatie deel 1.

Met vriendelijke groet,

**Kwaliteit en Control I Gemeente Gulpen-Wittern**

T.O.

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

Deze dienstverlening is duurzaam, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.





Voor het zwembadonderzoek relevante informatie. Daarbij gaat het in ieder geval om:

• **bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);**

De gemeente beschikt middels de jaarrekening(en) over de uitsplitsing in recreatief en doelgroepen zwemmers. Nadere informatie is normaliter bij de NV VTC beschikbaar/oproepbaar.

In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepen zwemmers) in Mosaqua (zie pagina 4 van bijgevoegde jaarrekening 2022). Zwembad in januari 2022 daarbij grotendeels gesloten vanwege Corona (pagina 3).

In 2020 en 2021 waren er langdurige sluitingen met lage bezoekersaantallen vanwege Corona.

In 2021 waren er 133.107 zwemmers (117.895 recreatief en 15.212 doelgroepen zwemmers) in Mosaqua (zie pagina 4 van bijgevoegde jaarrekening).

In 2020 waren er 82.836 zwemmers (70.409 recreatief en 12.427 doelgroepen zwemmers) in Mosaqua (zie pagina 4 van bijgevoegde jaarrekening).

In 2019 waren er 229.436 zwemmers (207.012 recreatief en 22.334 doelgroepen zwemmers) in Mosaqua (zie pagina 4 van bijgevoegde jaarrekening 2022). Zwembad in januari 2022 daarbij grotendeels gesloten vanwege Corona (pagina 3).

• **informatie over het personeelsbestand (formatie, functies);**

In 2022 waren er 25,3 FTE in dienst. De functies met bijbehorende waardering en inschaling zijn bij de gemeente niet bekend en zullen normaliter ook niet door de NV VTC verstrekt worden. Montesquieu dat in 2016 een onderzoek uitgevoerd heeft, heeft deze cijfers toentertijd (eveneens) niet mogen ontvangen. Zie het bijgevoegde rapport.

• **gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);**

Volgens de jaarrekening 2022 (zie pagina 6 bovenaan) verwelkomt de sporthal jaarlijks ± 100.000 bezoekers. Verdeling in onderwijsgebruik en verenigingsgebruik is onbekend en kan bij de NV VTC opgevraagd worden.

• **tarieven zwembad en sporthal;**

**PRIJZEN Mosaqua**

- Los bad (vanaf 3 jaar) € 11,50
- Kindertarief (0-2 jaar) € 3,95
- Dagtarief 65+, gehandicapten € 9,50
- Groepen vanaf 25 personen € 9,50
- Groepen vanaf 75 personen € 9,25
- Avondtarief (avondtarief is geldig vanaf 19:00 uur) € 6,25

- Discozwemmen € 7,25
- 10-badenkaart € 100,00
- Inwoners gemeente Gulpen-Wittem (het hele jaar) € 5,75
- Inwoners gemeente Vaals (van 15 mei t/m 15 september) € 5,75
- Borg kledingkluisje € 1,00
- Parkeren Gratis

**Tarieven sporthal (seizoen 2022-2023)**

**Verenigingen gemeente Gulpen-Wittem**

1/2 Hal  
per uur € 24,00

1/1 Hal  
per uur € 43,00

jaarcontract € 1.530,00

**Particulieren gemeente Gulpen-Wittem/**

**Verenigingen buiten de gemeente Gulpen-Wittem**

1/2 Hal per uur € 42,75

1/1 Hal per uur € 76,25

**Commercieel gebruik**

1/2 Hal per uur € 85,25

1/1 Hal per uur € 152,50

• **exploitatiegegevens van de sporthal;**

Omzet verhuur in 2022 bedroeg € 78.600 en horeca-omzet bedroeg € 5.000 (zie pagina 6 van bijgevoegde jaarrekening 2022)

• **de huidige gemeentelijke rekenrente;**

1,25%, waarbij de verwachting reële is dat de huidige rekenrente i.v.m. de stijgende marktrente onvermijdelijk en aanzienlijk zal gaan stijgen

• **relevante gemeentelijke beleidsinformatie.**

Bijgevoegd zijn:

- Vaststellingsovereenkomst 2022
- beëindiging en wijziging erfpacht sporthal Gulpdal en zwembad Mosaqua, beëindiging exploitatieovereenkomst en afwikkeling leningen plus stopzetten financiering
- Geparafeerd onderhoudsprotocol

• **overige relevante gemeentelijke informatie**

- Raadsbesluit 30 september 2021
- RIB 8 juni 2022 (U.22.01001)
- RIB 19 oktober 2022 (U.22.01705)
- Waarde gebouwen Mosaqua op balans gemeente Gulpen-Wittem (op 31 december 2025 bedraagt de waarde € 2,464 miljoen.

Aanvullende vragen:

- **wat is de huidige hoeveelheid zwemwater en het productaanbod van de het zwembad in de gemeente;**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.

- **wat is het verzorgingsgebied van een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittem;**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.

- **hoe zal de verhouding tussen vraag en aanbod zich in de toekomst ontwikkelen?**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.

- **wat betekent deze ontwikkeling voor de benodigde zwembadconfiguratie?**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.

Dieper ingegaan wordt op:

- 1. het gespecificeerd te verwachten zwembadbezoek;**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.

- 2. het benodigde aantal uren per type activiteit en uitgesplitst naar diep/ondiep water en extra warm water;**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.

- 3. het benodigde zwemwateroppervlak.**

Mogelijk dan wel waarschijnlijk kan de NV VTC in deze specifieke informatiebehoefte voorzien.



## Raadsbesluit

Raadsnummer: D/001

Datum: 30 september 2021

Onderwerp

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

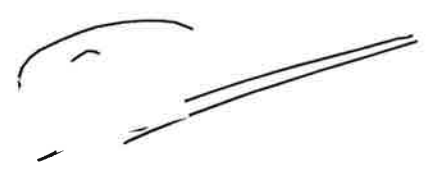
Overwegingen

Besluit

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

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

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

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

De gemeenteraad Gulpen-Witterm  
Postbus 56  
6270 AB Gulpen

Uw brief van :  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : U.22.01001



Behandeld door :  
Onderwerp : NV VTC Traject  
Dossiercode :  
Bijlagen :  
Verzonden : 8 juni 2022

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de actuele stand van zaken rondom het NV VTC Traject.

#### **Besluitvorming gemeenteraad 30 september 2021**

In de raadsvergadering van 30 september 2021 heeft de gemeenteraad besloten:

- het volle(dige) eigendom van Gulpdal en Mosaqua terug te brengen naar de gemeente door de erfpachtovereenkomst te beëindigen;
- voor de korte termijn de beide accommodaties te handhaven;
- voor een met de NV VTC nader overeen te komen periode van enkele jaren de exploitatie ervan onder te brengen bij de NV VTC;
- de structurele lasten voor de meerjarenbegroting te maximeren op een jaarbedrag van € 250.000;
- voor de lange termijn een gebiedsvisietraject met ingang van 2022 op te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsontwikkeling te onderzoeken.

Tevens is op 30 september 2021 door de gemeenteraad besloten om de kosten voor de juridische, fiscale, financiële en jaarrekeningtechnische begeleiding van het traject van vervroegde beëindiging van de erfpacht, verkrijging volle eigendom en opstellen documenten te maximeren op € 50.000,- en de budgettaire consequentie hiervan te verwerken in de slotwijziging 2021.

#### **Coronacompensatie NV VTC over 2020 en 2021**

Door de coronapandemie is de NV VTC in de jaren 2020 en 2021 met aanzienlijke exploitatietekorten geconfronteerd. Door de gemeenteraad is het besluit genomen om de NV VTC door de coronaperiode te loodsen. Zodoende heeft de gemeente afgezien van het innen van de aflossings- en renteverplichtingen op de verstrekte leningen. Daarnaast zijn aanvullende agiostortingen verricht en is een kredietfaciliteit in het leven geroepen om een acuut faillissement te voorkomen. De totale gemeentelijke compensatie richting de NV VTC bedroeg afgerond € 1,3 miljoen over 2020 en 2021. Na de besluitvorming door uw Raad heeft het Rijk een specifieke uitkering in het leven geroepen om gemeenten met zwembaden te ondersteunen. Wij gaan ervan uit dat een groot deel van de kosten van de gemeente kunnen worden gefinancierd uit deze uitkering namelijk tot een bedrag van € 0,9 miljoen. Het restant wordt gedekt door eerder gevormde buffers (slotwijziging 2020 / bestuursrapportage 2021).

### **Bestuursconvenant**

Op 15 maart 2022 hebben gemeente en NV VTC een Bestuursconvenant vastgesteld. Daarmee heeft de gemeente het verzoek van de NV VTC ingewilligd om de huidige erfpachtovereenkomst ingaande 1 januari 2022 aan te passen. Enerzijds om de NV VTC te ontslaan van grootschalige onderhoudsverplichtingen waardoor het economisch eigendom ook formeel bij de gemeente wordt belegd. Anderzijds om de bevoegdheden van de aandeelhouder uit te breiden en die van de bestuurder en raad van commissarissen te wijzigen. Een en ander gebeurt binnen de wettelijke mogelijkheden én met respect naar ieders rol en verantwoordelijkheid.

De restant leningen worden omgezet (afgerond € 4,2 mln.) en daarmee wordt de NV VTC ontslagen van verdere rente – en aflossingsverplichtingen. De NV gaat wel met ingang van 1 januari 2022 een erfpachtcanon betalen van € 100.000. Er worden geen subsidies of bijdragen meer verstrekt aan de NV VTC ingaande 1 januari 2022. De einddatum van de erfpachtovereenkomst, en daarmee strikt genomen de exploitatie door de NV VTC, is vastgesteld op 1 juli 2025. Wanneer de aktes bij de notaris gepasseerd zijn, vindt middels de slotwijziging 2022 de definitieve financiële doorvertaling in de Begroting 2022 plaats. De gemeente heeft de verplichting op zich genomen om - bij eventuele overdracht van de exploitatie in 2025 aan een derde partij – bij een overdracht van de exploitatie contractueel te bedingen dat de overnemende partij het dan zittende personeel onder de alsdan geldende arbeidsvoorwaarden overneemt.

### **Jaarrekening 2021**

Het economisch eigendom is per 1 januari 2022 overgenomen door de gemeente. Die situatie bestond al in de werkelijkheid aangezien de NV VTC over onvoldoende middelen beschikt om groot onderhoud aan de accommodaties te verrichten. Met (de uitwerking van) het bestuursconvenant is dit ook geformaliseerd. Met de accountant wordt op dit moment overleg gevoerd over de jaarrekeningtechnische consequenties, bijvoorbeeld in relatie tot de veronderstelde inbaarheid van de lening.

### **Tot slot en vooruitblikkend**

Nu de ondertekening van het Bestuursconvenant heeft plaatsgevonden, moeten nog diverse zaken worden uitgevoerd. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de vervaardiging van zowel een nieuw informatieprotocol alsook de notariële akten, de aanpassing en vaststelling van de NV VTC-begroting 2022 en de start van het gebiedsvisietraject.

Het informatieprotocol maakt onderdeel uit van de statuten en wordt momenteel (verder) uitgewerkt. De statutenwijziging passeert uiterlijk 1 juli 2022. De opdracht hiervoor is op 3 mei 2022 aan VHN Notarissen verstrekt. Het voorstel tot opzegging van de erfpacht (en beëindiging van de exploitatie) per 1 juli 2025 is op dit moment onderwerp van bespreking met de NV VTC. De bijbehorende taxatieopdracht is medio april verstrekt. De onafhankelijke taxateur heeft een concrete en passende doorlooptijd aangekondigd, waardoor e.e.a. tijdig kan worden opgeleverd. De wijziging van de erfpachtakte vanaf 1 januari 2022 passeert eveneens uiterlijk 1 juli 2022. De afspraken over het groot onderhoud worden eveneens als bijlage bij de gewijzigde erfpachtakte gevoegd. Nadat de aktes gepasseerd en de afspraken daarmee geformaliseerd zijn, vindt aanpassing en definitieve vaststelling van de NV VTC-begroting 2022 plaats. De start van het reeds aangehaalde gebiedsvisietraject zal in 2022 plaatsvinden.

In het tweede halfjaar van 2022 wordt de gemeenteraad wederom middels een Raadsinformatiebrief van informatie voorzien over de alsdan voorziene afronding van dit uitvoerige NV VTC-traject.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,  
de secretaris, de burgemeester,

  
J.G.A. Kusters MCM

  
ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

De gemeenteraad Gulpen-Witterm  
Postbus 56  
6271 AB Gulpen

**Uw brief van** :  
**Uw kenmerk** :

**Ons Kenmerk** : U.22.01705



**Behandeld door** :

**Onderwerp** : Raadsinformatiebrief NV  
VTC traject

**Dossiercode** :

**Bijlagen** :

**Verzonden** : 19 oktober 2022

Geachte raadsleden,

Graag informeren wij u over de actuele stand van zaken rondom het NV VTC traject. Gezien de lengte van het totale traject, gaan wij ook in op de start van het traject en het Raadsbesluit van 30 september 2021.

#### *Oorzaak en voorbereiding*

Bij de behandeling van de jaarrekening 2019 (medio 2020) wordt door onze accountant RSM een accountantsverklaring van oordeelonthouding verstrekt. RSM geeft aan dat het onzeker is of de aan de NV VTC verstrekte leningen ook daadwerkelijk worden terugbetaald. Dit gezien de marginale resultaten van de NV VTC en de bij de NV liggende verplichtingen als het gaat om groot onderhoud voor zowel Mosaqua als sporthal Gulpdal. Die leningen hebben op dat moment een omvang (na aftrek van voorzieningen) van ruim € 4,3 mln.

In de periode december 2020 tot en met mei 2021 wordt uw Raad in diverse sessies meegenomen in de bedrijfsmatige en financiële aspecten rondom de NV. Tegelijkertijd laat de coronacrisis zich gelden. Die crisis laat zien dat de opmerking van de accountant terecht is, de NV kan niet voldoen aan rente – en aflossingsverplichtingen van de gemeentelijke leningen. Uw Raad besluit om de NV VTC door de coronacrisis heen te helpen. Bij de slotwijziging 2020 en bij de 1<sup>e</sup> bestuursrapportage 2021 wordt in de spreekwoordelijke buidel getast om oninbare bedragen te voorzien in de gemeentelijke begroting en jaarrekening. Daarnaast wordt extra geld overgemaakt zodat de NV aan haar betalingsverplichtingen richting medewerkers en leveranciers kan voldoen. In die periode wordt voor uw Raad duidelijk dat NV en gemeente volledig aan elkaar zijn verbonden. De NV kan de eigenaarslasten van de accommodaties en daarbij vooral het groot onderhoud niet ophoesten uit de exploitatie. De gemeente staat daarvoor aan de lat, maar het ontbreekt aan zeggenschap gezien de nog tot 2042 lopende erfpachtovereenkomst. Met de NV en externe ondersteuning wordt toegewerkt naar een opening van de ontstane impasse, die is ontstaan na de verbouwing van 2012 en de toen gemaakte afspraken.



*Besluitvorming 30 september 2021*

Het volgende kaderstellend besluit wordt door uw Raad op 30 september 2021 genomen:

1. Het volle eigendom van de panden én daarmee de zeggenschap moet – op termijn – terugkomen naar de gemeente. Ook de daarmee samenhangende lasten als gevolg van groot onderhoud komen dan ten laste van de gemeente.
2. De NV VTC mag tot een bedrag van maximaal € 250.000 structureel beslag leggen op de gemeentelijke begroting.
3. Voor de hele constructie en omwenteling is maximaal een bedrag van € 1 mln. incidenteel beschikbaar.
4. In een overgangsperiode wordt de exploitatie van Mosaqua en Gulpdal neergelegd bij de NV VTC.
5. De gemeente gaat door middel van onderzoek naar het gebied bekijken wat de mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van het gebied op lange termijn en de mogelijkheden om beide accommodaties daarin in te passen.

*Uitvoering*

Nadat de NV VTC eind 2021 heeft toegezegd mee te willen werken aan de herstructurering van de relatie is – met respect voor ieders verantwoordelijkheden en belangen – toegewerkt naar een bestuursconvenant én de juridische vertaling daarvan. De periode tot het bestuursconvenant heeft uiteindelijk ongeveer een half jaar gekost, waarbij de nodige fiscale en andere hobbels zijn genomen. Maar ook de juridische afwikkeling (van bestuursconvenant tot vaststellingsovereenkomst) heeft een half jaar doorlooptijd gekend. Er zijn (nieuwe) afspraken gemaakt over de informatievoorziening door de NV VTC aan de gemeente en op welke manier wordt omgegaan met onderhoudskosten. Op 14 oktober zijn de belangrijkste documenten notarieel gepasseerd. Met het vaststellen van de nieuwe statuten, ondertekening van de nieuwe erfpachtovereenkomst en doorhalen van de lening overeenkomst wordt bereikt dat de gemeente met ingang van 1 januari 2022 met terugwerkende kracht het economisch eigendom verkrijgt van beide panden en ondergronden en met ingang van 1 juli 2025 de erfpachtovereenkomst eindigt. Daarbij heeft de gemeente als aandeelhouder meer bevoegdheden dan voorheen. Daarmee is invulling gegeven aan onderdeel 1 van het raadsbesluit.

Na 1 juli 2025 heeft de gemeente een aantal opties, waaronder de beide locaties inpassen in een gebiedsbrede ontwikkeling of de exploitatie overdragen naar een nieuwe exploitant – met behoud van de werkgelegenheid voor het huidige personeel. Tot 1 juli 2025 staat de NV volledig aan de lat voor de exploitatie. De NV betaalt daarvoor jaarlijks een vergoeding van € 100.000 aan de gemeente en krijgt de kosten van groot onderhoud van de gemeente vergoed. Daarmee is invulling gegeven aan onderdeel 4 van het raadsbesluit.

*Gemeentelijke begroting*

Met het beëindigen van de erfpachtovereenkomst en de overname van het eigendom vervalt ook de lening. De gemeente krijgt dus geen rente-inkomsten meer. Op 1 januari 2022 komt in plaats van de lening (van € 4,3 mln.) de waarde van de verbouwing van Mosaqua van 2012. Die verbouwing heeft in 2012 € 5,7 mln. gekost. Als we die verbouwing als gemeente hadden gedaan dan zou er op 1 januari

2022 (na 8 jaar afschrijven) een restant boekwaarde staan van € 3,2 mln. Dat is dan ook het bedrag dat we opnemen op onze balans. Voor duidelijkheid: er staat dus ingaande 1 januari 2022 een actief "verbouwing Mosaqua" op de gemeentelijke balans en géén lening.

De kosten die samenhangen met deze investering (afschrijvingen en rente) blijven – in combinatie met de erfpachtopbrengst van € 100.000 – binnen de vastgestelde limiet van € 250.000. Deze kosten zijn dan ook verwerkt in de begroting 2022 en de conceptbegroting 2023-2026. Daarmee is invulling gegeven aan onderdeel 2 van het raadsbesluit.

Met de boekwaarde van de verbouwing in de balans én de structurele kosten verwerkt in de meerjarenbegroting hopen we tegemoet te komen aan de eerdere opmerkingen van de Provincie Limburg in het kader van repressief toezicht op dit punt én kunnen we in gesprek gaan met onze accountant.

#### *Uitvoeringskosten*

Op 30 september 2021 is door de gemeenteraad besloten om de kosten voor de juridische, fiscale, financiële en jaarrekening-technische begeleiding van het traject van vervroegde beëindiging van de erfpacht, verkrijging volle eigendom en opstellen documenten te maximeren op € 50.000 en de budgettaire consequentie hiervan te verwerken in de slotwijziging 2021.

Na dit besluit zijn we – in tegenstelling tot de verwachting – een volledig jaar bezig geweest met de uitwerking van het besluit. De lange doorlooptijd heeft extra kosten met zich meegebracht, die in de 1<sup>e</sup> bestuursrapportage 2022 zijn toegelicht. Een deel van deze kosten heeft een relatie met de aanvraag en afwikkeling van de specifieke uitkeringen ijsbanen en zwembaden. Deze specifieke uitkeringen (vooralsnog over 2020 en 2021 in totaal € 1.122.000) zorgen ervoor dat er uiteindelijk géén beslag is gelegd op het weerstandsvermogen van de gemeente en dat het bedrag van € 1 mln. incidenteel helemaal niet hoeft te worden aangesproken. Daarmee is invulling gegeven aan punt 3 van het raadsbesluit.

#### *Vervolg*

Het traject is met de vaststelling van de diverse afspraken formeel ten einde. Maar we blijven nauw verbonden met de NV VTC. We blijven enig aandeelhouder van de NV en de NV blijft evenals voorheen afhankelijk van goede zomers om zwarte cijfers te schrijven. Sporthal Gulpdal is functioneel verouderd en op enig moment vergt ook Mosaqua vernieuwing om bij de tijd te blijven. Nu we eigenaar zijn van de beide accommodaties zullen we besluiten moeten nemen over hoe we daarmee in de toekomst omgaan, welk onderhoud we plegen en welke investeringen we daarbij doen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan maatregelen om het energieverbruik terug te dringen. Totdat we anders besluiten, gaan we uit van continuïteit van beide accommodaties en de daarbij horende activiteiten.

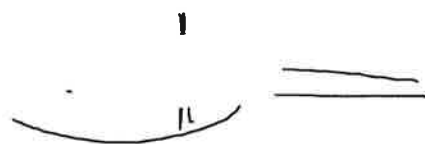
Om onze mogelijkheden op langere termijn te bekijken, zijn we in gesprek met een aantal partijen om het onderzoek van de gebiedsontwikkeling vorm te geven. Daarmee wordt invulling gegeven aan punt 5 van het raadsbesluit. En op korte termijn proberen we een beroep te doen op de specifieke

uitkeringen vanuit het Rijk om ook de tegenslagen als gevolg van corona eind 2021 en begin 2022 deels te kunnen compenseren. Al met al wordt van onze gemeente ook naar de toekomst toe een actieve houding en betrokkenheid verwacht.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,

de secretaris,



J.G.A. Kusters MCM

de burgemeester,



ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens

| jaar | waarde 1-1     | afschrijving | waarde 31-12   |
|------|----------------|--------------|----------------|
| 2022 | € 3.222.728,00 | € 189.572,00 | € 3.033.156,00 |
| 2023 | € 3.033.156,00 | € 189.572,00 | € 2.843.584,00 |
| 2024 | € 2.843.584,00 | € 189.572,00 | € 2.654.012,00 |
| 2025 | € 2.654.012,00 | € 189.572,00 | € 2.464.440,00 |
| 2026 | € 2.464.440,00 | € 189.572,00 | € 2.274.868,00 |
| 2027 | € 2.274.868,00 | € 189.572,00 | € 2.085.296,00 |
| 2028 | € 2.085.296,00 | € 189.572,00 | € 1.895.724,00 |
| 2029 | € 1.895.724,00 | € 189.572,00 | € 1.706.152,00 |
| 2030 | € 1.706.152,00 | € 189.572,00 | € 1.516.580,00 |
| 2031 | € 1.516.580,00 | € 189.572,00 | € 1.327.008,00 |
| 2032 | € 1.327.008,00 | € 189.572,00 | € 1.137.436,00 |
| 2033 | € 1.137.436,00 | € 189.572,00 | € 947.864,00   |
| 2034 | € 947.864,00   | € 189.572,00 | € 758.292,00   |
| 2035 | € 758.292,00   | € 189.572,00 | € 568.720,00   |
| 2036 | € 568.720,00   | € 189.572,00 | € 379.148,00   |
| 2037 | € 379.148,00   | € 189.572,00 | € 189.576,00   |
| 2038 | € 189.576,00   | € 189.572,00 | € 4,00         |
| 2039 | € 4,00         | € 0,00       | € 4,00         |

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 30 juni 2023 08:05  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Informatie deel II

Beste

Goed dat zo zorgvuldig is zodat we ook de juiste info kunnen combineren. Ik ben ook aan het kijken wat de potentie van de plek is (€) in het scenario dat we afscheid (moeten) nemen van de accommodatie. Het onderzoek naar de behoefte van zwemater loopt ook (ATM).

We zijn ook nog bezig met een mogelijke investeerder die zich eerder in Valkenburg heeft gemeld.

Van de "Eindhovense partij" hebben we verder niets meer vernomen. Dat bleek een architect die graag een nieuw plan op de locatie van Mosaqua zou willen maken.

We houden contact.

Hartelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 30 juni 2023 07:35  
**Aan:**  
**CC:** Henri-Pierre Waaifoort (Wethouder) <Henri-Pierre.Waaifoort@gulpen-wittem.nl>:  
i-Wittem.nl>

**Onderwerp:** RE: Informatie deel II

Goedemorgen

Succes met de volgende stap(pen).

Ik heb gisteren uitgebreid met esproken.

Ze zijn er druk mee bezig en kennen de grote behoefte ikv de gebiedsvisie.

Dat heb ik dan ook gisteren nog eens speciaal benadrukt.

De MJOP's moeten helemaal vanaf de basis opgesteld worden waarbij gelukkigerwijs volledig en zorgvuldig te werk gaat.

De MJOP's die TBH in 2022 aangeleverd heeft, bleken namelijk niet als betrouwbare basis bruikbaar.

Nu krijgen we straks in ieder geval MJOP's die niet alleen helder en duidelijk maar ook volledig en betrouwbaar zullen zijn.

In het kader van de volledigheid ben ik dan ook zeer benieuwd naar het (hoge) (onderhouds)kostenplaatje voor het komende decennium.

Met vriendelijke groet en een prettig weekend toegewenst,

**Verantwoordelijkheid en Control I Gemeente Gulpen-Wittem**

**T** [tem.nl](mailto:tem.nl)  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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



**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 29 juni 2023 17:36  
**Aan:** [tem.nl](mailto:tem.nl)  
**CC:** Henri-Pierre Waaifoort (Wethouder) <[Henri-Pierre.Waaifoort@gulpen-wittem.nl](mailto:Henri-Pierre.Waaifoort@gulpen-wittem.nl)>

**Onderwerp:** RE: Informatie deel II

Met dank Kunnen we weer een stap zetten. Weet jij wanneer stukken aanlevert?

Hartelijke groet,

**Van:** [info@gulpen-witem.nl](mailto:info@gulpen-witem.nl)>

**Verzonden:** donderdag 29 juni 2023 12:56

**Aan:**

**CC:** Henri-Pierre Waaifoort (Wethouder) <[Henri-Pierre.Waaifoort@gulpen-witem.nl](mailto:Henri-Pierre.Waaifoort@gulpen-witem.nl)>;

**Onderwerp:** Informatie deel II

Informatie Deel II

Met vriendelijke groet,

**Kwaliteit en Control I Gemeente Gulpen-Wittem**

T 043 8800 [info@gulpen-witem.nl](mailto:info@gulpen-witem.nl)

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen I Postbus 56, 6270 AB Gulpen I [www.gulpen-witem.nl](http://www.gulpen-witem.nl)

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



---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 5 juli 2023 17:50  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** gegevens Mosaqua

Beste

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

• **bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);**

- In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; **23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers**
- Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
- Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?

• **gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);**

- Aantal uren ( jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik
- Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?

• **wat is de huidige hoeveelheid zwemwater**

Laten we dit morgen even verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 06:30  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Beste

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

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11  
Postbus 130  
6270 AC Gulpen

**Directeur**  
Werkzaam op: ma, di, wo, do

[directie@mosaqua.nl](mailto:directie@mosaqua.nl)  
[043-4507412](tel:043-4507412)  
[www.mosaqua.nl](http://www.mosaqua.nl)



**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 5 juli 2023 17:50  
**Aan:**  
**CC:**

**Onderwerp:** gegevens Mosaqua

U ontvangt niet vaak e-mail van

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

Beste

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

- **bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);**
  - In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; **23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers**
  - Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
  - Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?



- **gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);**
  - Aantal uren ( jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik
  - Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?
- **wat is de huidige hoeveelheid zwembadwater**

Laten we dit morgen even verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 07:11  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Goedemorgen

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

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

Misschien staat ook ergens iets in een jaarrekening of begroting.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

**Kwaliteit en Control | Gemeente Gulpen-Wittem**

**T**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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



**Van:** :aqua.nl>  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 06:30  
**Aan:**  
**CC:**

**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Beste

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

We zien ons zo meteen en bespreken het dan

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11  
Postbus 130  
6270 AC Gulpen

Directeur  
Werkzaam op: ma, di, wo, do

[directie@mosaqua.nl](mailto:directie@mosaqua.nl)  
043-4507412  
[www.mosaqua.nl](http://www.mosaqua.nl)



Van:

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 17:50

Aan:

CC:

Onderwerp: gegevens Mosaqua

U ontvangt niet vaak e-mail van

[eer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste

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

• **bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, lezswemmen en verenigingen/groepen);**

- In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; **23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel lezswemmers**
- Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
- Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?

• **gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);**

- Aantal uren ( jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik
- Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?

• **wat is de huidige hoeveelheid zwemwater**

Laten we dit morgen even verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:** >  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 10:41  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Beste

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

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

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 07:11  
**Aan:**  
**CC:**

**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Goedemorgen

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

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

Misschien staat ook ergens iets in een jaarrekening of begroting.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

— **Kwaliteit en Control | Gemeente Gulpen-Witterm**  
T  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-witterm.nl](http://www.gulpen-witterm.nl)

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

Van

Verzonden: donderdag 6 juli 2023 06:30

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Beste

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

We zien ons zo meteen en bespreken het dan

Met vriendelijke groet,



Landsraderweg 11  
Postbus 130  
6270 AC Gulpen

Directeur

Werkzaam op: ma, di, wo, do

[directie@mosaqua.nl](mailto:directie@mosaqua.nl)

043-4507412

[www.mosaqua.nl](http://www.mosaqua.nl)



De informatie die u ontvangt van ons is vertrouwelijk en kan vertrouwelijk of anderszins wettelijk beschermd zijn. Het is niet toegestaan deze informatie openbaar te maken of te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde afnemer bent, wordt verzocht de afnemer hiervan in kennis te stellen. Het is niet toegestaan de afnemer hiervan in kennis te stellen. Het is niet toegestaan de afnemer hiervan in kennis te stellen.

Van:

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 17:50

Aan:

CC:

Onderwerp: gegevens Mosaqua

U ontvangt niet vaak e-mail van

[meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste

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

• bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);

- In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; **23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers**
- Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
- Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?

• gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);

- Aantal uren ( jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik
- Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?

• wat is de huidige hoeveelheid zwemwater

Laten we dit morgen even verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 11:09  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Hallo

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

Met vriendelijke groet,

**Qualiteit en Control | Gemeente Gulpen-Wittern**

T043

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

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



**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 10:41  
**Aan:** [info@gulpen-wittern.nl](mailto:info@gulpen-wittern.nl)  
**CC:** [info@gulpen-wittern.nl](mailto:info@gulpen-wittern.nl)  
**Onderwerp:** RE: gegevens Mosaqua

Beste

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

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

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet,

**Van:** [info@gulpen-wittern.nl](mailto:info@gulpen-wittern.nl)  
**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 07:11  
**Aan:**

CC:

Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Goedemorgen

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

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

Misschien staat ook ergens iets in een jaarrekening of begroting.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

**i Kwaliteit en Control | Gemeente Gulpen-Wittem**

T 043 8800 637 |

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

*Onze klantenservice is bereikbaar: 24 uur per dag, 7 dagen per week, via de website en telefonisch.*



**Van:** [redacted] <[redacted]@[redacted].nl>

**Verzonden:** donderdag 6 juli 2023 00:30

**Aan:** [redacted]

**CC:**

Onderwerp: RE: gegevens Mosaqua

Beste

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

We zien ons zo meteen en bespreken het dan

Met vriendelijke groet,





Landsraderweg 11  
Postbus 130  
6270 AC Gulpen

Directeur  
Werkzaam op: ma, di, wo, do

[directie@mosaqua.nl](mailto:directie@mosaqua.nl)  
[043-4507412](tel:043-4507412)  
[www.mosaqua.nl](http://www.mosaqua.nl)



Van: \_\_\_\_\_

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 17:50

Aan: \_\_\_\_\_

CC: \_\_\_\_\_

Onderwerp: gegevens Mosaqua

U ontvangt niet vaak e-mail van

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

Beste

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

• **bezoekerscijfers van het zwembaden van 2019 tot 2022, opgedeeld in de gebruikelijke categorieën (recreatief, banenzwemmen, doelgroepen, leswemmen en verenigingen/groepen);**

- In 2022 waren er 249.709 zwemmers (226.092 recreatief en 23.617 doelgroepenzwemmers) in Mosaqua ; **23.617 doelgroepen; welke en hoeveel doelgroepen en hoeveel leswemmers**
- Hoeveel bezoekers buitenbad bij benadering ?
- Zijn er zwemverenigingen in Mosaqua? Zo ja hoeveel uur?

• **gebruik sporthal (onderwijsgebruik en verenigingsgebruik);**

- Aantal uren ( jaarlijks) onderwijsgebruik en verenigingsgebruik
- Hoeveel personeel kan worden toegerekend aan de sporthal ?

• **wat is de huidige hoeveelheid zwemwater**

Laten we dit morgen even verder bespreken.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:**

**Verzonden:**

donderdag 2 november 2023 10:20

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:**

**Bijlagen:**

Rapportage Mosaqua

Bijlage 1 conceptrapport 2510.pdf; Bijlage 1.1 Ruimtestaat Gulpen-Wittern.pdf;  
Bijlage 1.3 Energiekosten Gulpen-Wittern.pdf; Bijlage 1.2 Budgetraming Gulpen-  
Wittern.pdf; Bijlage 2 Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101  
Rapportage Landsraderweg\_Mosaqua\_AvdP\_JB.pdf

Geachte heren, beste

en

Zoals jl. dinsdag besproken hierbij de definitieve rapportage met de bijlagen m.b.t Mosaqua.

Met vriendelijke groet,

# **Zwemmen in Gulpen**

## ***Conceptrapport***

**Gemeente Gulpen-Wittem**



**Datum**

25 oktober 2023

**In opdracht van**

Gemeente Gulpen-Wittem



# Inhoudsopgave

|                    |                                      |           |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Samenvatting</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Inleiding en vraagstelling</b>    | <b>1</b>  |
|                    | 1. Inleiding en vraagstelling        | 1         |
|                    | 2. Visie op de opdracht              | 1         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Huidige situatie</b>              | <b>2</b>  |
|                    | 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         |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Toekomstige vraag</b>             | <b>7</b>  |
|                    | 4.1 Toekomstige vraag                | 7         |
|                    | 4.2 Overzicht bezoekraming           | 8         |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Configuratie en investering</b>   | <b>10</b> |
|                    | 5.1 De configuratie                  | 10        |
|                    | 5.2 Plusvariant                      | 10        |
|                    | 5.3 Duurzaamheid                     | 11        |
|                    | 5.4 Investeringsraming               | 12        |
|                    | 5.5 Kapitaallasten                   | 12        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Exploitatie</b>                   | <b>13</b> |
|                    | 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-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<br>huur | 5.000         |
| <b>totaal</b>            | <b>50.000</b> |

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

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

#### 3.2.2 Verenigingen

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

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

### 3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

#### 3.3.1 Bezetting

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

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

Op basis van het voorzieningenaanbod en benchmarkcijfers wordt het gemiddelde aandeel van het buitenbad op minimaal 25% van het recreatieve bezoek geraamd. Dit hangt uiteraard mede met de weersgesteldheid gedurende de zomerperiode. Het recreatieve bezoek is sterk afhankelijk 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        |
| <b>Totaal</b>      | • <b>17,56</b> | • <b>3,7-4,5</b> |

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

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

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

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

#### 4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

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

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

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

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

#### **4.1.2 Doelgroep zwemmen**

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

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

#### **4.1.3 Leszwemmen**

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het 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:

| <b>activiteit</b>                | <b>bezoek</b> |
|----------------------------------|---------------|
| <b>vrijzwemmen</b>               | 8.000         |
| <b>banen</b>                     | 12.000        |
| <b>doelgroepen</b>               | 13.000        |
| <b>les zwemmen</b>               | 12.000        |
| <b>verenigingen/ver<br/>huur</b> | 5.000         |
| <b>totaal</b>                    | <b>50.000</b> |

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.

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

### 5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m<sup>2</sup> zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien.

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

### 5.2 Plusvariant

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

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

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





## 5.3 Duurzaamheid

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

### 5.3.1 Eisen

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

### 5.3.2 Wensen

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

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

## 5.4 Investeringsraming

### 5.4.1 Zwembad

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

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

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

### 5.4.2 De sporthal

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

## 5.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, -

Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 1 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

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

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

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

## 6.1 Inleiding

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

## 6.2 Tarievenoverzicht

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

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

## 6.3 Personeel en organisatie

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

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

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.

| <b>Doelgroepenbad 25 x 10</b>     |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>baten</b>                      |                |
| vrijzwemmen                       | 58.000         |
| banenzwemmen                      | 96.000         |
| doelgroepen                       | 104.000        |
| les zwemmen                       | 144.000        |
| horeca                            | 10.000         |
| overige baten                     | 5.000          |
| <b>totaal</b>                     | <b>417.000</b> |
| <b>lasten</b>                     |                |
| 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         |
| <b>totaal</b>                     | <b>458.700</b> |
| <b>expl.resultaat</b>             | <b>-41.700</b> |
| <b>kapitaallasten (ann)</b>       | <b>323.000</b> |
| <b>Groot (eigenaars)onderhoud</b> | <b>108.000</b> |

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

**RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM**

10 augustus 2023

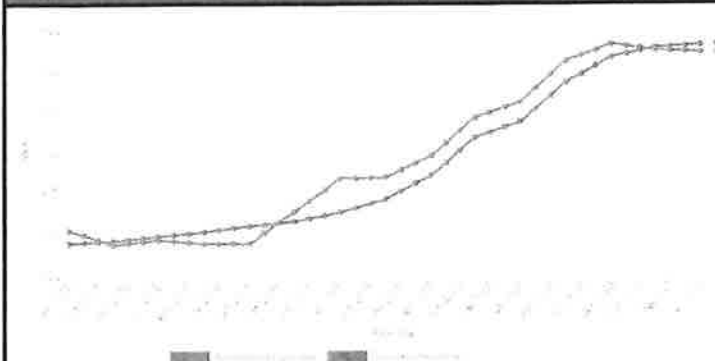


|                                                                       |                                                                                           |             | aantal     | per eenheid<br>m2 nvo | subtotaal<br>m2 nvo | totalen     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-----------------------|---------------------|-------------|
|                                                                       |                                                                                           |             |            |                       |                     | 566         |
| <b>A. Zwembaden</b>                                                   |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| 1                                                                     | Multifunctioneel bad diepte 0 tot 2 m instelbaar                                          | 10,0 x 25,0 | 1          | 250                   | 250                 |             |
| 2                                                                     | Perrons                                                                                   |             |            |                       |                     |             |
|                                                                       | langsijde 1                                                                               | 3,0 x 25,0  | 1          | 75                    | 75                  |             |
|                                                                       | langsijde 2                                                                               | 2,5 x 25,0  | 1          | 63                    | 63                  |             |
|                                                                       | kopse zijde 1                                                                             | 3,0 x 15,5  | 1          | 47                    | 47                  |             |
|                                                                       | kopse zijde 2                                                                             | 4,0 x 15,5  | 1          | 62                    | 62                  |             |
| 7                                                                     | Bergingen multifunctioneel bad                                                            |             | 2          | 20                    | 40                  |             |
| 9                                                                     | EHBO ruimte /massageruimte                                                                |             | 1          | 15                    | 15                  |             |
| 11                                                                    | Badmeesterpost                                                                            |             | 1          | 15                    | 15                  |             |
|                                                                       |                                                                                           |             |            |                       |                     | 81          |
| <b>B. Entree/centrale hal</b>                                         |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| 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          |
| <b>C. Horeca/verenigingsruimte</b>                                    |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| 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         |
| <b>D. Kleedruimten zwembaden</b>                                      |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| 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         |
| <b>E. Personeel/bergingen/techniek</b>                                |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| 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 installatie ruimte specifiek zwembad (LBK e.d.)<br>bovenop NEN2580 norm |             | 1          | 80                    | 80                  |             |
|                                                                       |                                                                                           |             |            |                       |                     | 1256        |
| <b>Totaal nuttig vloeroppervlak (no) (conform bijlage B, NEN2580)</b> |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580)       |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
|                                                                       | Toeslag indelingsverlies                                                                  |             | 1% van bvo | 1470                  | 15                  |             |
|                                                                       | Toeslag installatie ruimte                                                                |             | 1% van bvo | 1470                  | 15                  |             |
|                                                                       | Toeslag verkeersruimte                                                                    |             | 5% van bvo | 1470                  | 73                  |             |
|                                                                       |                                                                                           |             |            |                       |                     | 1359        |
| <b>Totaal netto vloeroppervlak (nvo) (conform bijlage B, NEN2580)</b> |                                                                                           |             |            |                       |                     |             |
| Toeslag Terra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)                |                                                                                           |             |            | 7,00% van bvo         |                     |             |
|                                                                       |                                                                                           |             |            |                       |                     | m2 nvo 1359 |
| <b>Bruto vloeroppervlak (bvo)</b>                                     |                                                                                           |             |            |                       |                     | m2 bvo 1470 |
| <b>Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt</b>                             |                                                                                           |             | 1,17       |                       |                     |             |

| Energiekosten zwembad Gulpen-Witterm (all-electric, geen gasverbruik)       |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     | 10 augustus 2023 |   |      |   |      |   |      |   |
|-----------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------|--------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---|------|---|------|---|------|---|
| STRAMAN/CS/50/9555-1V                                                       |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| EPC waarde                                                                  |  |  |  | 0,00        | Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW             |      |                                                                             |      | 275                                                                                                                 | kW               |   |      |   |      |   |      |   |
| GPR                                                                         |  |  |  | 8,5+        | Zwembad multifunctioneel bad                                 |      |                                                                             |      | 250                                                                                                                 | m2               |   |      |   |      |   |      |   |
| Rc waarde gevels                                                            |  |  |  | 6,50        | Zwembad doelgroepbad                                         |      |                                                                             |      | 0                                                                                                                   | m2               |   |      |   |      |   |      |   |
| Rc waarde dak                                                               |  |  |  | 8,00        | Recreatiewater/overige                                       |      |                                                                             |      | 0                                                                                                                   | m2               |   |      |   |      |   |      |   |
| Qv:10 waarde in dm3/s per m2                                                |  |  |  | 0,25        | Factor water                                                 |      |                                                                             |      | 98,00                                                                                                               |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| Max. afmetingen totaal//max LxBxh in m                                      |  |  |  | 4,2x3,5x5,5 | Vormfactor                                                   |      |                                                                             |      | 75,00                                                                                                               |                  |   |      |   |      |   |      |   |
|                                                                             |  |  |  |             | gebruikelijk tarief voor grootverbruikers vóór energiecrisis |      | huidig tarifaanbod (gemiddelde jan t/m juni 2022) bij dynamische contracten |      | huidig tarifaanbod vaste contracten voor grootverbruikers (aanbod loopt sterk uiteen, meerdere offertes aanvragen!) |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| Tarifaanname elektriciteit per kWh                                          |  |  |  |             | €                                                            | 0,07 | €                                                                           | 0,07 | €                                                                                                                   | 0,20             | € | 0,30 | € | 0,35 | € | 0,50 | € |
| Tarief teruglevering elektriciteit per kWh                                  |  |  |  |             | €                                                            | 0,07 | €                                                                           | 0,02 | €                                                                                                                   | 0,20             | € | 0,30 | € | 0,20 | € | 0,25 | € |
|                                                                             |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| ELEKTRICITEITSVERBRUIK ZWEMBAD CONFORM UITGANGSPUNTEN                       |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| Uitgangspunten bassins en temperatuur conform PVE en UO                     |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| € 12.198 € 12.198 € 34.850 € 52.275 € 60.988 € 87.125                       |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
|                                                                             |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| OPWEKKING ZONNEPANELEN (UITGANGSPUNT 80% EIGEN VERBRUIK, 20% TERUGLEVERING) |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| PV-panelen 325 stuks 450 Wp rekenfactor 0,92                                |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| € (9.419) € (8.073) € (26.910) € (40.365) € (43.056) € (60.548)             |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
|                                                                             |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| VASTRECHT ELEKTRA (160-630 KVA)                                             |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| € 13.900 € 13.900 € 13.900 € 13.900 € 13.900 € 13.900                       |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
|                                                                             |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| TOTAAL JAARLIJKSE ENERGIEKOSTEN ELEKTRICITEIT                               |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |
| € 16.679 € 18.025 € 21.840 € 25.810 € 31.832 € 40.478                       |  |  |  |             |                                                              |      |                                                                             |      |                                                                                                                     |                  |   |      |   |      |   |      |   |

**To Advertise:**

Tab. 3: Umweltbewertung  
Tab. 4: Umweltverträglichkeit  
Tab. 5: Umweltverträglichkeit



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.





# NIEUWE SITUATIE

TERREIN MOSAQUA  
DOSSIER

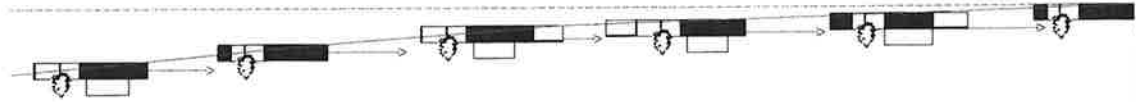
DATUM 14.08.2023  
SCHAAL 1:1000

 **MH1** architecten

TOTAAL AANTAL WONINGEN : 63

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

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





REFERENTIEBEELEN

TERREIN MOSAQUA  
DOSSIER

GULPEN  
2023-758

DATUM 14.08.2023  
SCHAAL -

MH1 architecten

## **RAPPORTAGE**

Datum : 1 september 2023

Van : /

Aan : G. Paquaij / R. Sluijsmans

Kopie :

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

---

### **Inleiding**

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

### **Context**

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

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

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

### **Bestaansrecht Mosaqua**

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

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

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

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

### **Voorlopige conclusie**

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

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

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

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

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

### **Exploitatie**

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

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

#### **Ontwikkelingen korte termijn: impact op financiën bij ongewijzigd door exploiteren**

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

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

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

#### **Conclusie financieel bij ongewijzigd door exploiteren**

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

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

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

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

#### **Scenario's**

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

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

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

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

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

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

#### **Conclusie financieel: scenario's 1 en 2**

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

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

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

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

Door ATM adviseurs zijn de kapitaallasten en exploitatielasten berekend. Op basis van jaarlijks kosten en opbrengsten voor gemeente Gulpen-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                                |
| <b>Subtotaal</b>                         | <b>€ 675.500</b>                  |
| Huurinkomsten -/-                        | al verdisconteerd                 |
| <b>Totaal jaarlijkse kosten</b>          | <b>€ 675.500</b>                  |

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                      |                            |               |                                      |                                     |
|-------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Kosten                                    | Ongewijzigd<br>doorexploiteren | Grootschalige<br>renovatie | Nieuw zwembad | Geen zwembad<br>meer, herontwikkelen | Nieuw zwembad,<br>versneld afboeken |
|                                           | -250.000                       | -250.000                   | -250.000      |                                      | -240.000                            |
|                                           |                                | -390.000                   | -240.000      |                                      |                                     |
|                                           | -78.000                        |                            |               |                                      |                                     |
|                                           | -340.000                       | -150.000                   | -108.000      |                                      | -108.000                            |
|                                           | -46.000                        |                            |               |                                      |                                     |
|                                           | -250.000                       | -200.000                   | -50.000       |                                      | -50.000                             |
|                                           |                                |                            | -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:** donderdag 2 november 2023 12:59  
**Aan:**  
**Onderwerp:** FW: Rapportage Mosaqua  
**Bijlagen:** Bijlage 1 conceptrapport 2510.pdf; Bijlage 1.1 Ruimtestaat Gulpen-Wittertem.pdf; Bijlage 1.3 Energiekosten Gulpen-Wittertem.pdf; Bijlage 1.2 Budgetraming Gulpen-Wittertem.pdf; Bijlage 2 Nieuwe situatie Mosaqua 2023-08-14.pdf; 20231101 Rapportage Landsraderweg\_Mosaqua\_AvdP\_JB.pdf

Hoi

Zoals net afgesproken, hierbij de documenten voor het overleg van 13 november inzake gebiedsontwikkeling Landsraderweg.

Grt.

**Gemeente Gulpen-wittertem**

T M II  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittertem.nl](http://www.gulpen-wittertem.nl)

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



**Van**

**Verzonden:** donderdag 2 november 2023 10:20

**Aan:**

@Gulpen-Wittertem.nl>

**CC:**

**Onderwerp:** Rapportage Mosaqua

Geachte heren, beste \_\_\_\_\_ en

Zoals jl. dinsdag besproken hierbij de definitieve rapportage met de bijlagen m.b.t Mosaqua.

Met vriendelijke groet,

# **Zwemmen in Gulpen**

## ***Conceptrapport***

**Gemeente Gulpen-Wittern**



**Datum**

25 oktober 2023

**In opdracht van**

Gemeente Gulpen-Wittern



# Inhoudsopgave

|                    |                                      |           |
|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Samenvatting</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Inleiding en vraagstelling</b>    | <b>1</b>  |
|                    | 1. Inleiding en vraagstelling        | 1         |
|                    | 2. Visie op de opdracht              | 1         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Huidige situatie</b>              | <b>2</b>  |
|                    | 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         |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Toekomstige vraag</b>             | <b>7</b>  |
|                    | 4.1 Toekomstige vraag                | 7         |
|                    | 4.2 Overzicht bezoeken               | 8         |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Configuratie en investering</b>   | <b>10</b> |
|                    | 5.1 De configuratie                  | 10        |
|                    | 5.2 Plusvariant                      | 10        |
|                    | 5.3 Duurzaamheid                     | 11        |
|                    | 5.4 Investeringsraming               | 12        |
|                    | 5.5 Kapitaallasten                   | 12        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Exploitatie</b>                   | <b>13</b> |
|                    | 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 zwembad weliswaar goed -veel water en veel recreanten-, maar als het zwembad zou worden afgestemd op het in stand houden van een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittern, dan is 250 m2 overdekt zwembad ruim voldoende. Een doelgroepenbad van 250 m2 kan alle maatschappelijke activiteiten herbergen.

Een bezoeker hiervan ziet er dan als volgt uit;

| activiteit               | bezoek        |
|--------------------------|---------------|
| vrijzwemmen              | 8.000         |
| banen                    | 12.000        |
| doelgroepen              | 13.000        |
| les zwemmen              | 12.000        |
| verenigingen/ver<br>huur | 5.000         |
| <b>totaal</b>            | <b>50.000</b> |

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 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        |
| <b>Totaal</b>      | • <b>17,56</b> | • <b>3,7-4,5</b> |

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

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

### 3.4 Bezetting sporthal

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

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

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

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

### 3.5 Trends en ontwikkelingen

#### 3.5.1 Inleiding

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

#### 3.5.2 Zwemmen

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

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

### 3.5.3 Demografische ontwikkelingen

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

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

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

(Bron; Transformatie-opgave wonen en zorg 2017)

### 4.1 Toekomstige vraag

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

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

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

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

#### 4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- Banenzwemmen: dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als 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:

| <b>activiteit</b>                | <b>bezoek</b> |
|----------------------------------|---------------|
| <b>vrijzwemmen</b>               | 8.000         |
| <b>banen</b>                     | 12.000        |
| <b>doelgroepen</b>               | 13.000        |
| <b>les zwemmen</b>               | 12.000        |
| <b>verenigingen/ver<br/>huur</b> | 5.000         |
| <b>totaal</b>                    | <b>50.000</b> |

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 /<br>jaar | bezetting /<br>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<br>huur | 5.000         | 44              | 20                 | 6,0         |
| <b>totaal</b>            | <b>50.000</b> |                 |                    | <b>54,0</b> |



### 5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m<sup>2</sup> zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien.

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

### 5.2 Plusvariant

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

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

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



## 5.3 Duurzaamheid

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

### 5.3.1 Eisen

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

### 5.3.2 Wensen

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

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

## 5.4 Investeringsraming

### 5.4.1 Zwembad

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

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

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

### 5.4.2 De sporthal

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

## 5.5 Kapitaallasten

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

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

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

## 6.1 Inleiding

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

## 6.2 Tarievenoverzicht

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

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

## 6.3 Personeel en organisatie

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

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

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.

| <b>Doelgroepenbad 25 x 10</b>     |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>baten</b>                      |                |
| vrijzwemmen                       | 58.000         |
| banenzwemmen                      | 96.000         |
| doelgroepen                       | 104.000        |
| les zwemmen                       | 144.000        |
| horeca                            | 10.000         |
| overige baten                     | 5.000          |
| <b>totaal</b>                     | <b>417.000</b> |
| <b>lasten</b>                     |                |
| 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         |
| <b>totaal</b>                     | <b>458.700</b> |
| <b>expl.resultaat</b>             | <b>-41.700</b> |
| <b>kapitaallasten (ann)</b>       | <b>323.000</b> |
| <b>Groot (eigenaars)onderhoud</b> | <b>108.000</b> |

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

**RUIMTESTAAT ZWEMBAD GULPEN-WITTEM**

10 augustus 2023

| STRAMAN                                                               |                                                                                           | aantal      | per eenheid<br>m2 nvo | subtotaal<br>m2 nvo | totalen            |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| <b>A. Zwembaden</b>                                                   |                                                                                           |             |                       |                     | <b>566</b>         |
| 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>B. Entree/centrale hal</b>                                         |                                                                                           |             |                       |                     | <b>81</b>          |
| 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                  |
| <b>C. Horeca/verenigingsruimte</b>                                    |                                                                                           |             |                       |                     | <b>93</b>          |
| 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                  |
| <b>D. Kleedruimten zwembaden</b>                                      |                                                                                           |             |                       |                     | <b>207</b>         |
| 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                 |
| <b>E. Personeel/bergingen/techniek</b>                                |                                                                                           |             |                       |                     | <b>309</b>         |
| 1                                                                     | Personeelsruimte met pantry                                                               |             | 1                     | 20                  | 20                 |
| 2                                                                     | Kantoorruimte teamleider                                                                  |             | 1                     | 12                  | 12                 |
| 3                                                                     | Kantoorruimte/vergaderuimte                                                               |             | 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.)<br>bovenop NEN2580 norm |             | 1                     | 80                  | 80                 |
| <b>Totaal nuttig vloeroppervlak (no) (conform bijlage B, NEN2580)</b> |                                                                                           |             |                       |                     | <b>1256</b>        |
| 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                 |
| <b>Totaal netto vloeroppervlak (nvo) (conform bijlage B, NEN2580)</b> |                                                                                           |             |                       |                     | <b>m2 nvo 1359</b> |
| Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)                |                                                                                           |             | 7,00% van bvo         |                     |                    |
| <b>Bruto vloeroppervlak (bvo)</b>                                     |                                                                                           |             |                       | <b>m2 bvo</b>       | <b>1470</b>        |
| <b>Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt</b>                             |                                                                                           |             | <b>1,17</b>           |                     |                    |

10 augustus 2023

STRAMIAN/CS/50/9555-1V

|                                      |  |                                                  |       |    |
|--------------------------------------|--|--------------------------------------------------|-------|----|
| EPC waarde                           |  | Opgesteld vermogen warmtepompen verwarming in kW | 275   | kW |
| GPR                                  |  | Zwermwater multifunctioneel bad                  | 250   | m2 |
| Rc waarde gevels                     |  | Zwermwater doelgroepenbad                        | 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 |    |

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

|             |   |          |          |          |          |          |        |
|-------------|---|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| 174.250 kWh | € | 12.198 € | 12.198 € | 34.850 € | 52.275 € | 60.988 € | 87.125 |
|-------------|---|----------|----------|----------|----------|----------|--------|

|             |   |           |           |            |            |            |          |
|-------------|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|----------|
| 134.550 kWh | € | [9.419] € | (8.073) € | (26.910) € | (40.365) € | (43.056) € | (60.548) |
|-------------|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|----------|

|  |   |          |          |          |          |          |        |
|--|---|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
|  | € | 13.900 € | 13.900 € | 13.900 € | 13.900 € | 13.900 € | 13.900 |
|--|---|----------|----------|----------|----------|----------|--------|

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



# BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD GULPEN-WITTEM

10 augustus 2023

per 10 augustus 2023

## OVERZICHT INVOER VAN GEDRAGSINFORMATIE

| ZWEMBAD                | BUMITZPROGRAMMA                      | MO. NUTS | MO. NIO |
|------------------------|--------------------------------------|----------|---------|
| Waters bijbeh. 25x10 m | Entrestone                           | 81       | 179     |
|                        | Horeca                               | 93       | 821     |
|                        | Personenruimten/beregening/techtwerk | 309      | 1066    |
|                        | Zwembaden                            | 566      | 3540    |
|                        | Besluitruimten en fuc-tillo          | 207      | 714     |
|                        | Totaal MO (nuttig vloeroppervl.)     | 1256     |         |
|                        | Totaal MO to (bruto vloeroppervl.)   | 1478     | 5681    |

## OVERZICHT INVOER VAN KWALITEITSTECHNISCHE GEDRAGSINFORMATIE

Kwaliteitsniveau architectuur en bouwonder: gemiddeld tot hoog

(PCO-0)

AF-electric/afbouw

Overdekking PVC/TPC/afbouw gips (bevestiging warmteisol.)

Groen RC > 6,5

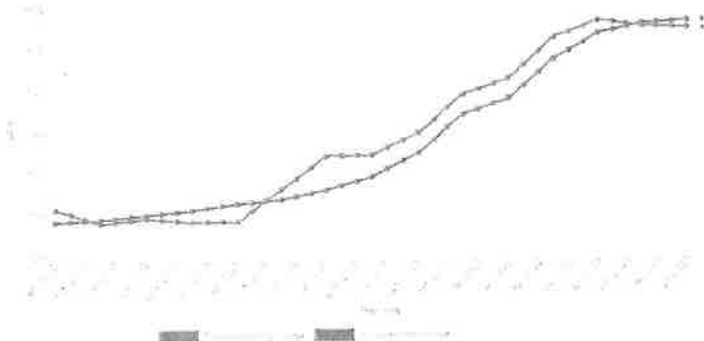
Dak RC > 10

Inhoud bouw en LBO's volledig ingevuld

Gedrukt beeld/tekeningen

| Onderdeel                                                                | Investering | waarvan gemeente | waarvan DB&M aannemer |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------------------|
| <b>A. Grond en infrastructurele kosten</b>                               | € 225.000   | € -              | € -                   |
| 1 Inbreng grond (om niet)                                                | € 35.000    | € -              | € 35.000              |
| 2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden                                   | € 90.000    | € 90.000         | € -                   |
| 3 Parkeerplaatsen aanleggen                                              | € 60.000    | € 60.000         | € -                   |
| 4 Terrein inrichting (gedeeltelijk) inclusief verlichting                | € 40.000    | € 40.000         | € -                   |
| 5 Groenvoorzieningen aanpassen/uitbreiden                                | € -         | € -              | € -                   |
| <b>B. Bouwkosten</b>                                                     | € 5.379.960 | € -              | € -                   |
| 1 Sloopkosten (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)  | € -         | € -              | € -                   |
| <b>C. Legeskosten gemeente Gulpen-Wittem</b>                             | € 128.914   | € 128.914        | € -                   |
| 1 Omgevingsvergunning                                                    | € 4.000     | € 4.000          | € -                   |
| 2 Welstandstoets                                                         | € -         | € -              | € -                   |
| <b>D. Aansluitkosten nuts</b>                                            | € 75.000    | € -              | € -                   |
| 1 Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)            | € 40.000    | € -              | € 40.000              |
| 2 Riolering                                                              | € 35.000    | € -              | € 35.000              |
| <b>E. Vaste en losse inrichting</b>                                      | € 120.000   | € -              | € -                   |
| 1 Vaste inrichting                                                       | € 85.000    | € -              | € 85.000              |
| 2 Losse algemene inrichting                                              | € 35.000    | € -              | € 35.000              |
| <b>F. Bijkomende kosten</b>                                              | € 422.952   | € -              | € -                   |
| 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         | € -                   |
| <b>G. Onvoorziën</b>                                                     | € 317.791   | € 317.791        | € -                   |
| <b>H. Totaal excl. BTW prijspeil augustus 2023</b>                       | € 6.673.618 | € 794.619        | € 5.878.998           |

Tab. 3: Invoer hoevenvelden  
Tab. 4: Invoer voornamen  
Tab. 5: Invoer opmerkingen



## 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.



# NIEUWE SITUATIE

TERREIN MOSAQUA  
DOSSIER

GULPEN  
2023.758

DATUM  
14.08.2023  
SCHAAL  
1:1000

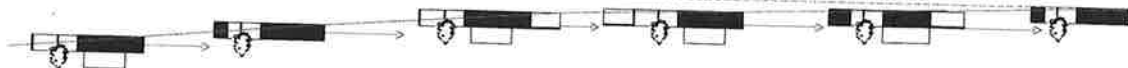


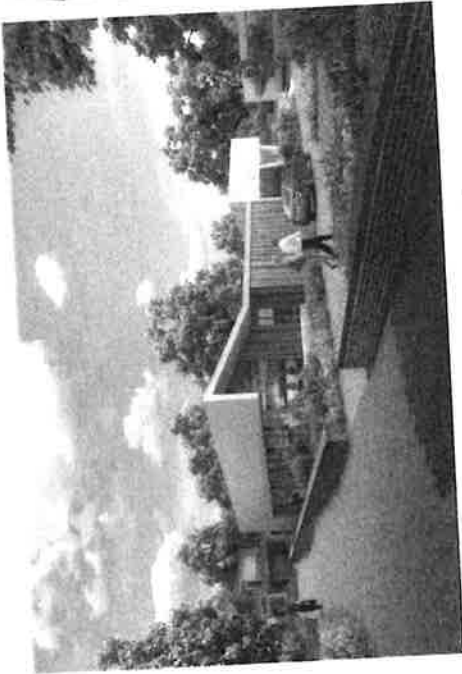
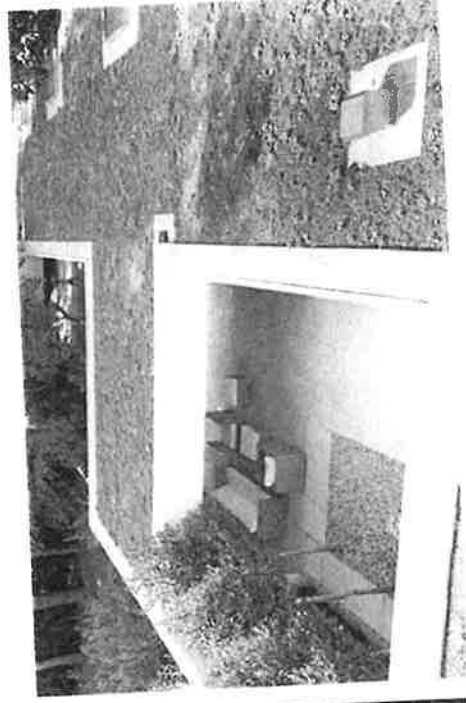
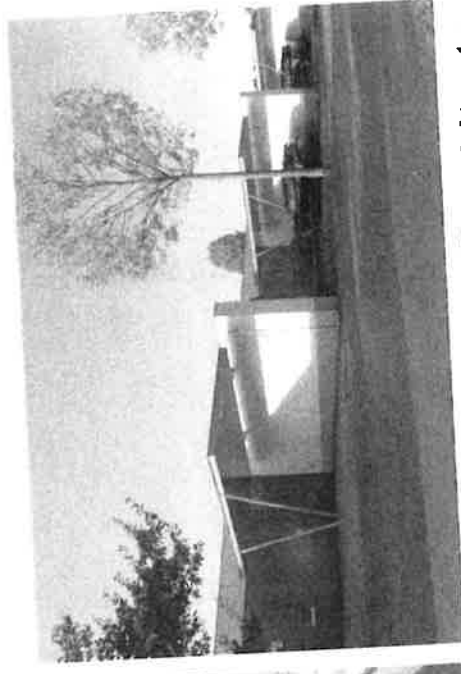
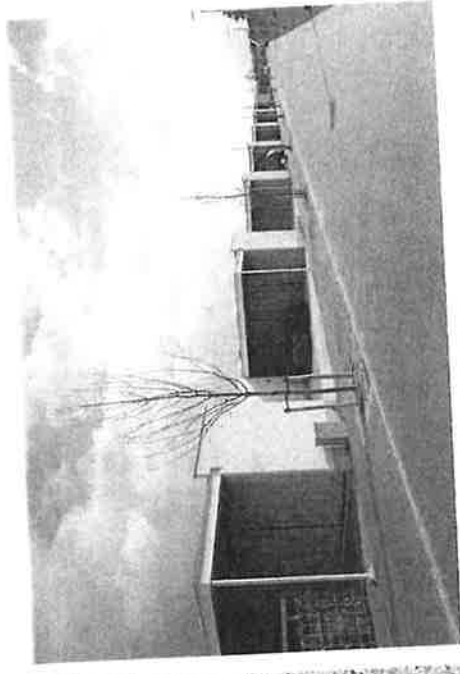
**MH1 architecten**

TOTAAL AANTAL WONINGEN : 63

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

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





## 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 zilversandgroeves in Heerlen.

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

### Bestaansrecht Mosaqua

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

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

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

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

### **Voorlopige conclusie**

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

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

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

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

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

### **Exploitatie**

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

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

#### **Ontwikkelingen korte termijn: impact op financiën bij ongewijzigd door exploiteren**

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

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

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

#### **Conclusie financieel bij ongewijzigd door exploiteren**

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

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

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

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

#### **Scenario's**

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

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

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

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

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

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

#### **Conclusie financieel: scenario's 1 en 2**

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

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

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

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

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

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

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

**Ad 4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.**

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

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

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

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



### **Alternatief scenario**

In de diverse gesprekken is ook gesondeerd of men andere ontwikkelingen denkbaar achtte op het terrein. Dagrecreatie werd niet als kansrijk gezien. Recreatiebungalows wel. Dergelijke initiatieven kunnen echter op weinig steun rekenen van de omliggende gemeente en provincie. Woningbouw ligt het meest voor de hand zodat invulling kan worden gegeven aan de eigen ambities en opgaven van Gulpen-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<br>doorexploiteren | Grootschalige<br>renovatie | Nieuw zwembad | Geen zwembad<br>meer, herontwikkelen | Nieuw zwembad,<br>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:** donderdag 7 december 2023 21:04  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Fwd: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Hoi

Kan jij een afspraak inplannen met wethouder Franssen, dhr. en ondergetekende.  
Dit naar aanleiding van collegeadvies dat dinsdag wordt behandeld.  
Onderwerp toekomst zwemwater in Gulpen-Wittem.

Alvast bedankt.

Grt.

  
**Gemeente Gulpen-Wittem**  
 31 - 6 50060740   
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

---

**Van:**  
**Verzonden:** Tuesday, December 5, 2023 8:07:32 AM  
**Aan:**  
**CC:** .nl>  
**Onderwerp:** Re: Concept stukken Collegenota Mosaqua  
Hallo

Wellicht goed om alvast een afspraak te plannen nadat college richting heeft bepaald, nog voor de Kerst, dan houden we de vaart erin? en ik denken alvast na over het vervolgproces in lijn met bespreking met wethouder Franssen, en jou.

Groet

Op 5 dec 2023 om 07:47 heeft het  
volgende geschreven:

Hoi  
Ik heb gistermiddag de stukken met wethouder Franssen besproken. Hij had geen op-  
/aanmerkingen.  
Het collegeadvies kan ik op de agenda zetten voor de collegevergadering van 12-12-2023. Ik heb nog  
gevraagd of er ondersteuning nodig was voor in het college maar dat was niet nodig.  
Volgende week wordt er een besluit genomen en dan hebben we wel even telefonisch contact met  
elkaar.

Grt.

<image003.png>

**Van:**

**Verzonden:** dinsdag 5 december 2023 07:19

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** RE: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Goedemorgen

Hoe ging de bespreking met de wethouder? Kunnen / moeten we nog iets doen?

Hartelijke groet,

**Van:**

**Verzonden:** donderdag 30 november 2023 16:21

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Hoi

Bedankt voor de stukken. Ik zal deze maandag met wethouder Franssen bespreken. Ik laat je wel weten het vervolg.

Grt.

<image004.png>

**Van:**

**Verzonden:** woensdag 29 november 2023 18:51

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** Concept stukken Collegenota Mosaqua

Beste

Hierbij de toegezegde stukken t.b.v. de collegenota Mosaqua voor het College. Elk college heeft haar eigen stijl. Mochten je de toonzetting anders willen, of heb je toevoegingen, dan laat maar even weten. Dan verwerken we dat.

We hebben getracht het zo simpel en begrijpbaar mogelijk te houden.

Met hartelijke groet,

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 7 december 2023 21:06  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Re: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Sorry heren,

Was vergeten te mailen dat er een vervolgspraak zal worden gepland op korte termijn.

  
**Gemeente Gulpen-Wittem**



Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

---

**Van:**  
**Verzonden:** Tuesday, December 5, 2023 8:07:32 AM  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Re: Concept stukken Collegenota Mosaqua  
Hallo '

Wellicht goed om alvast een afspraak te plannen nadat college richting heeft bepaald, nog voor de Kerst, dan houden we de vaart erin en ik denk alvast na over het vervolgproces in lijn met bespreking met wethouder Franssen, en jou.

Groet

Op 5 dec 2023 om 07:47 heeft  
volgende geschreven:

vittem.nl> het

Hoi

Ik heb gistermiddag de stukken met wethouder Franssen besproken. Hij had geen op-  
/aanmerkingen.

Het collegeadvies kan ik op de agenda zetten voor de collegevergadering van 12-12-2023. Ik heb nog  
gevraagd of er ondersteuning nodig was voor in het college maar dat was niet nodig.

Volgende week wordt er een besluit genomen en dan hebben we wel even telefonisch contact met  
elkaar.

Grt.

<image003.png>

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 5 december 2023 07:19  
**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** RE: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Goedemorgen

Hoe ging de bespreking met de wethouder? Kunnen / moeten we nog iets doen?

Hartelijke groet,

**Van:**

nl>

**Verzonden:** donderdag 30 november 2023 16:21

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Hoi

Bedankt voor de stukken. Ik zal deze maandag met wethouder Franssen bespreken. Ik laat je wel weten het vervolg.

Grt.

<image004.png>

**Van:**

nl>

**Verzonden:** woensdag 29 november 2023 18:51

**Aan:**

nl>

**CC:**

**Onderwerp:** Concept stukken Collegenota Mosaqua

Beste

Hierbij de toegezegde stukken t.b.v. de collegenota Mosaqua voor het College. Elk college heeft haar eigen stijl. Mochten je de toonzetting anders willen, of heb je toevoegingen, dan laat maar even weten. Dan verwerken we dat.

We hebben getracht het zo simpel en begrijpbaar mogelijk te houden.

Met hartelijke groet,

---

**Van:**  
**Verzonden:** donderdag 7 december 2023 23:24  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Re: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Prima !

Op 7 dec 2023 om 21:06 heeft  
volgende geschreven:

Sorry heren,

Was vergeten te mailen dat er een vervolgspraak zal worden gepland op korte termijn.



Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

---

**Van:**  
**Verzonden:** Tuesday, December 5, 2023 8:07:32 AM  
**Aan:** .nl>  
**CC:**  
**Onderwerp:** Re: Concept stukken Collegenota Mosaqua  
Hallo

Wellicht goed om alvast een afspraak te plannen nadat college richting heeft bepaald, nog voor de Kerst, dan houden we de vaart erin? en ik denken alvast na over het vervolproces in lijn met bespreking met wethouder Franssen en jou.

Groet

Op 5 dec 2023 om 07:47 heeft  
wittern.nl> het volgende geschreven:

Hoi

Ik heb gistermiddag de stukken met wethouder Franssen besproken. Hij had geen op-/aanmerkingen.

Het collegeadvies kan ik op de agenda zetten voor de collegevergadering van 12-12-2023. Ik heb nog gevraagd of er ondersteuning nodig was voor in het college maar dat was niet nodig.



Volgende week wordt er een besluit genomen en dan hebben we wel even telefonisch contact met elkaar.

Grt.

<image003.png>

**Van:**

**Verzonden:** dinsdag 5 december 2023 07:19

**Aan:** nl>

**CC:**

**Onderwerp:** RE: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Goedemorgen

Hoe ging de bespreking met de wethouder? Kunnen / moeten we nog iets doen?

Hartelijke groet,

**Van:** nl>

**Verzonden:** donderdag 30 november 2023 16:21

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: Concept stukken Collegenota Mosaqua

Hoi

Bedankt voor de stukken. Ik zal deze maandag met wethouder Franssen bespreken.

Ik laat je wel weten het vervolg.

Grt.

<image004.png>

**Van:**

**Verzonden:** woensdag 29 november 2023 18:51

**Aan:**

**CC:**

**Onderwerp:** Concept stukken Collegenota Mosaqua

Beste

Hierbij de toegezegde stukken t.b.v. de collegenota Mosaqua voor het College. Elk college heeft haar eigen stijl. Mochten je de toonzetting anders willen, of heb je toevoegingen, dan laat maar even weten. Dan verwerken we dat.

We hebben getracht het zo simpel en begrijpbaar mogelijk te houden.

Met hartelijke groet,

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 07:44  
**Aan:**  
**Onderwerp:** hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december  
**Urgentie:** Hoog

Hoi

Morgen staat onderstaande nota geagendeerd voor het college.  
Vanuit het college zijn nog opmerkingen geplaatst/vragen gesteld.

Zou jij mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?  
Bedankt.

### **5.2 ' Advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg'**

'Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?'

Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties."

Met vriendelijke groet,

**Gemeente Gulpen-Wittem**

**T**  
Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 50, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

*Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag*

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



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 08:08  
**Aan:**  
**Onderwerp:** FW: hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december  
**Urgentie:** Hoog

Heren,

Onderstaande vragen zijn gesteld over het college advies advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg:

1. Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?
2. Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven ! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties.

Zouden jullie mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?  
Alvast Bedankt.

Grt.

Gemeente Gulpen-Wittem

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

*Onze dienstverlening is gratis, maar flexibel afgestemd op uw situatie.*



**Van:** >  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 07:44  
**Aan:**  
**Onderwerp:** hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december  
**Urgentie:** Hoog

Hoi

Morgen staat onderstaande nota geagendeerd voor het college.  
Vanuit het college zijn nog opmerkingen geplaatst/vragen gesteld.

Zou jij mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?

Bedankt.

### **5.2 ' Advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg'**

'Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?'

Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties."

Met vriendelijke groet,

**BO | Gemeente Gulpen-Wittern**



Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittern.nl](http://www.gulpen-wittern.nl)

*Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag*

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



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 10:50  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december

Beste

Je krijgt van ons voor 15.00 de antwoorden. Dat is al met kortgesloten.

Groet,

**Van:** tem.nl>  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 08:08  
**Aan:**  
**Onderwerp:** FW: hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december  
**Urgentie:** Hoog

Heren,

Onderstaande vragen zijn gesteld over het college advies advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg:

1. Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?
2. Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven ! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties.

Zouden jullie mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?  
Alvast Bedankt.

Grt.

Gemeente Gulpen-Wittem

T | M

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

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



**Van:**

**Verzonden:** maandag 11 december 2023 07:44

**Aan:**

**Onderwerp:** hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december

**Urgentie:** Hoog

Hoi

Morgen staat onderstaande nota geagendeerd voor het college.  
Vanuit het college zijn nog opmerkingen geplaatst/vragen gesteld.

Zou jij mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?  
Bedankt.

## **5.2 'Advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg'**

'Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landsraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?'

Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties."

Met vriendelijke groet,

**Gemeente Gulpen-Wittem**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

*Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag*

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



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 14:06  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Re: hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december  
**Bijlagen:** Antwoorden adviesnota Mosaqua\_AvDP\_JB.docx

Hallo

Bijgaand de antwoorden op de vragen die je vanochtend stuurde.

Een opmerking bij "Ik mis de optie verkoop aan derden":

Als daarmee bedoeld wordt 'verkoop van het complex aan een marktpartij die doorexploiteert voor eigen risico en rekening', dan verwijzen we graag naar de aangeleverde stukken. Deze optie is in de markt onderzocht, maar er is geen partij die interesse heeft onder voor de gemeente acceptabele voorwaarden. Onderhoudsinvesteringen en energiekostenrisico willen marktpartijen niet overnemen.

Met vriendelijke groet,

---

advies

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

---

**Van:** ttem.nl>  
**Datum:** maandag 11 december 2023 om 08:08  
**Aan:** 1l>  
**Onderwerp:** FW: hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december

Heren,

Onderstaande vragen zijn gesteld over het college advies advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg:

1. Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?
2. Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven ! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties.

Zouden jullie mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?

Alvast Bedankt.

Grt.

Gemeente Gulpen-Wittem

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

*De gemeenteraad vergadert op maandag 12 december 2023 om 19.00 uur in de raadzaal van de gemeenteraad.*



Van: [redacted] <[redacted]@gulpen-wittem.nl>

Verzonden: maandag 11 december 2023 07:44

Aan: [redacted] <[redacted]@gulpen-wittem.nl>

Onderwerp: hamer- en bespreekstukken collegevergadering 12 december

Urgentie: Hoog

Hoi

Morgen staat onderstaande nota geagendeerd voor het college.  
Vanuit het college zijn nog opmerkingen geplaatst/vragen gesteld.

Zou jij mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?  
Bedankt.

## 5.2 'Advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg'

'Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landsraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?'

Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties."

Met vriendelijke groet,

**Gemeente Gulpen-Wittem**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)

*Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag*

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



Onderstaande vragen zijn gesteld over het college advies advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg:

1. Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?

Antwoord:

*Bij de optie 'geen Zwemwater meer, herontwikkelen', is gekeken naar de waarde van het terrein. Deze waarde is uiteraard afhankelijk van de bestemming die aan het terrein wordt gegeven. In dit geval is woningbouw als uitgangspunt gekozen, omdat woningbouw enerzijds past in de opgave van Gulpen-Wittem en anderzijds een redelijk opbrengend vermogen heeft.*

*Of de gemeente nu zelf het bestaande zwembad sloopt en het terrein bouwrijp maakt en de percelen verkoopt, of een marktpartij koopt het complex, sloopt het en maakt er bouwpercelen van, dat maakt voor de netto-opbrengst niets uit. In dit geval is deze opbrengst, als positief resultaat voor Gulpen-Wittem, geschat op € 1.250.000,-.*

*Omdat de keuze m.b.t. Mosaqua bepalend is voor de totale gebiedsvisie Landsraderweg is deze afweging als eerste gemaakt. Dit dossier is de sleutel voor de gehele gebiedsontwikkeling. In het vervolgtraject, na de keuze voor een scenario, kunnen de plannen zich anders ontwikkelen. In het voorliggende adviesdocument is gekeken naar de scenario's om een keuze te kunnen maken, die als vertrekpunt dient voor de verdere gebiedsvisie/-ontwikkeling.*

*Met betrekking tot het personeel wordt opgemerkt dat in de omliggende gemeentes (Heerlen met Sportfondsen als exploitant, Kerkrade met Optisport als exploitant) grote behoefte bestaat aan nieuw personeel. Hier worden geen majeure problemen voorzien.*

*De NV-VTC zal de exploitatie moeten stoppen. Het personeel is immers in dienst van de NV-VTC. Omdat bij zowel het door-exploiteren van de sporthal, als bij een nieuwe sporthal beheerskosten spelen, zijn deze kosten niet meegenomen in het vergelijk. Dit zou een verdere verdiepingsslag kunnen zijn.*

2. Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven ! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties.

Antwoord:

*Het klopt dat de financiële garanties aan de directeur impact (kunnen) hebben in het scenario 'versneld sluiten'. Deze kosten wegen echter niet op tegen de kosten die gemaakt moeten worden om Mosaqua open te houden en om te kunnen voldoen aan de nieuwe omgevingswet.*

*De kosten om te voldoen aan de nieuwe omgevingswet worden op circa € 1 miljoen geraamd. Daarnaast bedragen de jaarlijkse onderhoudskosten bij open houden Mosaqua € 340.000,-.*

*De precieze impact van de financiële garanties richting de directeur zullen na de besluitvorming verder uitgewerkt moeten worden.*

---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 14:13  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Antwoorden adviesnota Mosaqua\_AvDP\_JB.docx  
**Bijlagen:** Antwoorden adviesnota Mosaqua\_AvDP\_JB.docx

Hoi  
Hierbij de antwoorden op de gestelde vragen bij het college advies Mosaqua.  
Grt.

  
**Gemeente Gulpen-Wittem**

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 50, 6270 AB Gulpen | [www.gulpen-wittem.nl](http://www.gulpen-wittem.nl)  
*Onze dienstverlening is betrouwbaar, flexibel, efficiënt, respectvol en mensgericht.*



Onderstaande vragen zijn gesteld over het college advies advies toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg:

1. Ik mis de optie verkoop aan derden! Bij de nieuwe situatie zie ik en vol gebouwd Mosaqua terrein met weinig groen terug en volgens mij allemaal verkoop unit's. Maar de verdere invulling van de Landraderweg blijft een groot vraagteken. Begrijp ik het goed dat sluiten, slopen en herontwikkeling € 1.250.000,- kost. Hoe zit het met het personeel? Wie moet de bedrijfsvoering stoppen? De NV VTC in de huidige vorm of de gemeente. Is bij de sporthal de jaarlijks beheerskosten meegenomen?

*Antwoord:*

*Bij de optie 'geen Zwemwater meer, herontwikkelen', is gekeken naar de waarde van het terrein. Deze waarde is uiteraard afhankelijk van de bestemming die aan het terrein wordt gegeven. In dit geval is woningbouw als uitgangspunt gekozen, omdat woningbouw enerzijds past in de opgave van Gulpen-Wittem en anderzijds een redelijk opbrengend vermogen heeft.*

*Of de gemeente nu zelf het bestaande zwembad sloopt en het terrein bouwrijp maakt en de percelen verkoopt, of een marktpartij koopt het complex, sloopt het en maakt er bouwpercelen van, dat maakt voor de netto-opbrengst niets uit. In dit geval is deze opbrengst, als positief resultaat voor Gulpen-Wittem, geschat op € 1.250.000,-.*

*Omdat de keuze m.b.t. Mosaqua bepalend is voor de totale gebiedsvisie Landsraderweg is deze afweging als eerste gemaakt. Dit dossier is de sleutel voor de gehele gebiedsontwikkeling. In het vervolgtraject, na de keuze voor een scenario, kunnen de plannen zich anders ontwikkelen. In het voorliggende adviesdocument is gekeken naar de scenario's om een keuze te kunnen maken, die als vertrekpunt dient voor de verdere gebiedsvisie/-ontwikkeling.*

*Met betrekking tot het personeel wordt opgemerkt dat in de omliggende gemeentes (Heerlen met Sportfondsen als exploitant, Kerkrade met Optisport als exploitant) grote behoefte bestaat aan nieuw personeel. Hier worden geen majeure problemen voorzien.*

*De NV-VTC zal de exploitatie moeten stoppen. Het personeel is immers in dienst van de NV-VTC. Omdat bij zowel het door-exploiteren van de sporthal, als bij een nieuwe sporthal beheerskosten spelen, zijn deze kosten niet meegenomen in het vergelijk. Dit zou een verdere verdiepingsslag kunnen zijn.*

*Nog één opmerking Een opmerking bij "Ik mis de optie verkoop aan derden": Als daarmee bedoeld wordt 'verkoop van het complex aan een marktpartij die doorexploiteert voor eigen risico en rekening', dan verwijzen we graag naar de aangeleverde stukken. Deze optie is in de markt onderzocht, maar er is geen partij die interesse heeft onder voor de gemeente acceptabele voorwaarden. Onderhoudsinvesteringen en energiekostenrisico willen marktpartijen niet overnemen.*

2. Bij de optie 'versneld sluiten' lopen we wel op tegen de garantie die aan de directeur hebben gegeven ! Die mag namelijk tot zijn pensioen blijven. Daarop is mede de overdrachtsdatum destijds bepaald. Hiermee moet bij dit scenario wel rekening worden gehouden, dit heeft wellicht financiële consequenties.

*Antwoord:*

*Het klopt dat de financiële garanties aan de directeur impact (kunnen) hebben in het scenario 'versneld sluiten'. Deze kosten wegen echter niet op tegen de kosten die gemaakt moeten worden om Mosaqua open te houden en om te kunnen voldoen aan de nieuwe omgevingswet.*

*De kosten om te voldoen aan de nieuwe omgevingswet worden op circa € 1 miljoen geraamd. Daarnaast bedragen de jaarlijkse onderhoudskosten bij open houden Mosaqua € 340.000,-.*

*De precieze impact van de financiële garanties richting de directeur zullen na de besluitvorming verder uitgewerkt moeten worden.*

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 27 december 2023 15:11  
**Aan:**  
**CC:** Piet Franssen (Wethouder)  
**Onderwerp:** Voorbereiding raadsconferentie toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg

Heren,

Zoals beloofd zou ik jullie nog een kleine planning sturen voor de raadsconferentie.

Met de griffie is afgesproken om deze conferentie 7 maart te houden. Dit is nog onder voorbehoud aangezien dit nog dient te besproken worden in het presidium.

Vanaf 22 december is het college weer op volle sterkte. Wethouder Last is benoemd. 9 januari zal de portefeuillevdeling besproken worden in het college. De ontwikkeling gebiedsvisie Landsraderweg zat in de portefeuille van wethouder Waaifoort. Kan zijn dat het college besluit om de portefeuillevdeling zo in te richten dat wethouder Last de portefeuille van Waaifoort 1 op 1 overneemt. Dit zou dan betekenen dat wethouder Last verantwoordelijk is. Als dit zo wordt besloten zal ik zorgen dat er nog een afspraak wordt ingepland met hem.

Planning:

|                                                               |        |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Aanleveren presentatie college                                | 15-feb |        |
| 1 Presentatie in college                                      | 20-feb |        |
| 2 <b>Presentatie (Besloten) Raadsconferentie</b>              | 7-mrt  |        |
| 3 Informeren Stakeholders Directie en raad van commissarissen | 8-mrt  |        |
| <b>Besluitvorming</b>                                         |        |        |
| 4 Aanleveren collegeadvies en raadsvoorstel                   | 7-mrt  | 25-apr |
| 5 Uiterste collegevergadering                                 | 12-mrt | 30-apr |
| 6 Behandeling commissievergadering BSM                        | 11-apr | 23-mei |
| 7 Raadsvergadering                                            | 25-apr | 6-jun  |

Denk dat de presentatie in het college voor 20 februari ruim gepland is.

Een ander probleem is het raadsbesluit wat volgt uit de raadsconferentie. Ik denk dat april te kort dag is, maar in mei is er geen raadsvergadering dan zou dit juni worden.

Of 12 maart alles in orde te hebben en het college laten besluite en het raadsvoorstel door te leiden naar de griffie voor de raadsvergadering van 25 april.

Ik hoop dat bovenstaande duidelijk is.

Fijne jaarwisseling.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel

Telefoon: , E-mail

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: [www.gulpen-wittern.nl](http://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 27 december 2023 15:11  
**Aan:**  
**CC:** Piet Franssen (Wethouder)  
**Onderwerp:** Voorbereiding raadsconferentie toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg

Heren,

Zoals beloofd zou ik jullie nog een kleine planning sturen voor de raadsconferentie.

Met de griffie is afgesproken om deze conferentie 7 maart te houden. Dit is nog onder voorbehoud aangezien dit nog dient te besproken worden in het presidium.

Vanaf 22 december is het college weer op volle sterkte. Wethouder Last is benoemd. 9 januari zal de portefeuillevverdeling besproken worden in het college. De ontwikkeling gebiedsvisie Landsraderweg zat in de portefeuille van wethouder Waaifoor. Kan zijn dat het college besluit om de portefeuillevverdeling zo in te richten dat wethouder Last de portefeuille van Waaifoort 1 op 1 overneemt. Dit zou dan betekenen dat wethouder Last verantwoordelijk is. Als dit zo wordt besloten zal ik zorgen dat er nog een afspraak wordt ingepland met hem.

#### Planning:

|                                                               |               |              |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Aanleveren presentatie college</b>                         | 15-feb        |              |
| 1 Presentatie in college                                      | 20-feb        |              |
| <b>2 Presentatie (Besloten) Raadsconferentie</b>              | 7-mrt         |              |
| 3 Informeren Stakeholders Directie en raad van commissarissen | 8-mrt         |              |
| <b>Besluitvorming</b>                                         |               |              |
| 4 Aanleveren collegeadvies en raadsvoorstel                   | 7-mrt         | 25-apr       |
| 5 Uiterste collegevergadering                                 | 12-mrt        | 30-apr       |
| 6 Behandeling commissievergadering BSM                        | 11-apr        | 23-mei       |
| 7 Raadsvergadering                                            | <b>25-apr</b> | <b>6-jun</b> |

Denk dat de presentatie in het college voor 20 februari ruim gepland is.

Een ander probleem is het raadsbesluit wat volgt uit de raadsconferentie. Ik denk dat april te kort dag is, maar in mei is er geen raadsvergadering dan zou dit juni worden.

Of 12 maart alles in orde te hebben en het college laten besluite en het raadsvoorstel door te leiden naar de griffie voor de raadsvergadering van 25 april.

Ik hoop dat bovenstaande duidelijk is.

Fijne jaarwisseling.

Met vriendelijke groet,

Team Financiën, Gemeente Gulpen-Wittem

Mobiel:

Telefoon:

E-mail:

Bezoekadres: Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen

Postadres: Postbus 56, 6270 AB Gulpen

Website: [www.gulpen-wittern.nl](http://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 28 december 2023 09:05  
**Aan:**  
**CC:** Piet Franssen (Wethouder);  
**Onderwerp:** RE: Voorbereiding raadsconferentie toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg

Beste

Dank voor jouw mail. Wij en ik zullen zorgen dat alle stukken er op tijd zijn. We wachten even de politiek bestuurlijke lijn af wat de definitieve datums worden.

Voor nu voor iedereen een fantastische roetsj gewenst.

Hartelijke groet,

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 27 december 2023 15:11  
**Aan:**  
**CC:** Piet Franssen (Wethouder) <P.Franssen@Gulpen-Wittern.nl>  
**Onderwerp:** Voorbereiding raadsconferentie toekomst Mosaqua irt gebiedsvisietraject Landsraderweg

Heren,

Zoals beloofd zou ik jullie nog een kleine planning sturen voor de raadsconferentie.

Met de griffie is afgesproken om deze conferentie 7 maart te houden. Dit is nog onder voorbehoud aangezien dit nog dient te besproken worden in het presidium.

Vanaf 22 december is het college weer op volle sterkte. Wethouder Last is benoemd. 9 januari zal de portefeuillevverdeling besproken worden in het college. De ontwikkeling gebiedsvisie Landsraderweg zat in de portefeuille van wethouder Waaifoor. Kan zijn dat het college besluit om de portefeuillevverdeling zo in te richten dat wethouder Last de portefeuille van Waaifoort 1 op 1 overneemt. Dit zou dan betekenen dat wethouder Last verantwoordelijk is. Als dit zo wordt besloten zal ik zorgen dat er nog een afspraak wordt ingepland met hem.

Planning:

|                                                               |               |              |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Aanleveren presentatie college</b>                         | 15-feb        |              |
| 1 Presentatie in college                                      | 20-feb        |              |
| <b>2 Presentatie (Besloten) Raadsconferentie</b>              | 7-mrt         |              |
| 3 Informeren Stakeholders Directie en raad van commissarissen | 8-mrt         |              |
| <b>Besluitvorming</b>                                         |               |              |
| 4 Aanleveren collegeadvies en raadsvoorstel                   | 7-mrt         | 25-apr       |
| 5 Uiterste collegevergadering                                 | 12-mrt        | 30-apr       |
| 6 Behandeling commissievergadering BSM                        | 11-apr        | 23-mei       |
| 7 Raadsvergadering                                            | <b>25-apr</b> | <b>6-jun</b> |

Denk dat de presentatie in het college voor 20 februari ruim gepland is.

Een ander probleem is het raadsbesluit wat volgt uit de raadsconferentie. Ik denk dat april te kort dag is, maar in mei is er geen raadsvergadering dan zou dit juni worden.

Of 12 maart alles in orde te hebben en het college laten besluite en het raadsvoorstel door te leiden naar de griffie voor de raadsvergadering van 25 april.

Ik hoop dat bovenstaande duidelijk is.

Fijne jaarwisseling.

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](http://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.