



G.24.02154 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: D/012

Steller: J. Bauer/A. van de Pol

Portefeuillehouder: Wethouder Last

Behandeling college: 5 maart 2024

Behandeling commissie: 10 april 2024

Behandeling gemeenteraad: 25 april 2024

Onderwerp	Toekomst zwemwater in Gulpen-Witterm	
Samenvatting	<p>Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 30 september 2021 inzake ontwikkelen gebiedsvisie Landsraderweg is als eerste fase een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van Mosaqua, dat per 1-7-2025 weer in volledig eigendom van de gemeente valt. Door de bureaus ANDO. en Bauer Advies is een aantal scenario's onderzocht. De scenariostudie leidt tot de conclusie dat het financieel niet meer te verantwoorden is om zwemwater in Gulpen-Witterm te handhaven. Het college stelt de raad voor te kiezen voor scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', waarbij de sporthal gehandhaafd blijft. Dit besluit is tevens het startpunt voor fase 2 van de integrale gebiedsvisie Landsraderweg.</p>	
Beslispunt(en)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Te kiezen voor scenario "sluiten, slopen en herontwikkelen" waarbij de sporthal gehandhaafd blijft 2. Fase 2 van de gebiedsvisie Landsraderweg te starten 	
Inleiding	<p>Het raadsbesluit 'gebiedsvisietraject Landsraderweg' d.d. 30 september 2021 ligt aan de basis van het uitgevoerde onderzoek 'A_20231101 Rapportage Landsraderweg_Mosaqua_AvdP_JB.pdf' en bijbehorende bijlagen. Het raadsbesluit luidde:</p> <p><i>"Voor de lange termijn met ingang van 2022 een gebiedsvisietraject op te starten om de kansen van doorontwikkeling van Mosaqua in een brede gebiedsontwikkeling te onderzoeken".</i></p> <p>De positie van Mosaqua binnen het gebied Landsraderweg en het terugvallen van het eigendom naar de gemeente per 1 juli 2025, leidt ertoe dat Mosaqua de sleutelpositie inneemt binnen het gebiedsvisietraject Landsraderweg. De focus in fase 1 van het gebiedsvisietraject lag derhalve op (het terrein van) Mosaqua.</p> <p>Voor Mosaqua zijn diverse toekomstscenario's inhoudelijk en financieel onderzocht zodat college en raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's. Om tot diverse scenario's te komen is met marktpartijen, omliggende gemeenten, exploitanten en een scala aan deskundigen gesproken.</p>	

Beoogd effect

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

Argumenten

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

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

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

Kantttekeningen

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

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

Kosten en dekking

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

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

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

	<p>langjarige exploitatiebijdragen en investeringskosten, die in de huidige begroting niet gedekt zijn c.q. niet gedekt kunnen worden.</p> <p>Voor het door ontwikkelen van fase 2 is bij de slotwijziging 2023 een bedrag van € 50.000 overgeheveld van 2023 naar 2024.</p>				
<p>Uitvoering en communicatie</p>	<p>Fase 1 van het gebiedsvisietraject Landsraderweg, het Mosaquadossier is een sensitief dossier. Zowel maatschappelijk als politiek. Een afgestemd communicatieproces is derhalve van belang, met inachtneming van de posities van de diverse stakeholders. Uitgangspunten bij communicatie zijn: transparantie, zorgvuldigheid en pro-activiteit.</p> <p>De aan uw raad voorgelegde keuze van het college, zoals vervat in het raadsvoorstel "Toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg", voor het scenario 'sluiten, slopen en herontwikkelen', is 8 maart gecommuniceerd richting de belangrijkste stakeholder, de NV VTC: directie en de RvC. Het personeel kan vervolgens door de directie van Mosaqua worden geïnformeerd.</p> <p>Overige stakeholders worden via de reguliere communicatiekanalen van gemeente Gulpen-Wittem geïnformeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwsbrief / website / social kanalen, gemeente (na 8 maart): basisinformatie over raadsvoorstel publiceren. - Actief informeren omgeving (bijv. omwonenden, ondernemers centrum). - Actief informeren stakeholders (bijv. school, klimhal, brandweer, intern personeel, gesprekspartners adviseurs etc.). <p>Om de informatievoorziening te stroomlijnen zal "1 loket" gecreëerd worden waar vragen inzake raadsvoorstel "Toekomst Mosaqua i.r.t. gebiedsvisietraject Landsraderweg" binnenkomen en van waaruit beantwoording bestuurlijk wordt afgestemd en geregisseerd.</p>				
<p>Bijlage(n)</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th> <th>Poststuknummer en zaakdossier</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rapportage Landsraderweg_Mosaqua AvdP_JB</td> <td>B.23.05086</td> </tr> </tbody> </table>	Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier	Rapportage Landsraderweg_Mosaqua AvdP_JB	B.23.05086
Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier				
Rapportage Landsraderweg_Mosaqua AvdP_JB	B.23.05086				

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