

RAPPORTAGE

Datum : 1 september 2023

Van : Ando van de Pol / Jos Bauer

Aan : G. Paquaij / R. Sluijsmans

Kopie : S. Armkreutz

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

Inleiding

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

Context

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

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

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

Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittem. Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater / buitenbad) niet als belangrijk 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 thematisering golf 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
Subtotaal	€ 675.500
Huurinkomsten -/-	al verdisconteerd
Totaal jaarlijkse kosten	€ 675.500

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

Ad 4. Complex en gronden aanbieden aan Marktpartij.

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

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

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

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

Alternatief scenario

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

Doorkijk: alternatieve financiële oplossing

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

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

Sporthal

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

Conclusie financieel: huidige sporthal door exploiteren

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

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

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

Conclusie financieel: nieuwe sporthal

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

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

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

Oktober 2023
Ando van de Pol
Jos Bauer

Samenvatting	Scenarios				
	Ongewijzigd doorexplorieren	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				
Exploitatatiebijdrage	-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					