

MEMO

Datum: 24 april 2023

Van: Van de Pol/Bauer

Aan: Wethouder H-P Waaifoort

Kopie

Betreft : Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

Inleiding

Stand van zaken gebiedsvisie Landsraderweg

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 scara 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 afhankelijk van het zomerseizoen. Een slechte sterk 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 ervoor 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 water-ARP als dagattractie wordt gerealiseerd. Naar verwachting ontstaat ook op korte termijn in de regio een aantrekkelijke nieuwe buitenlocatie: 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 rijden.

Bestaansrecht Mosaqua

Vanuit de omliggende gemeenten wordt aangegeven dat men geen belang heeft bij het behoud van enzwembad en sporthal in Gulpen-wittem. Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeenten en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/buitenbad) niet als belangrijk geïdentificeerd. Er zijn of voldoende (maatschappelijke) alternatieven in de eigen gemeenten 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 volkomen anders. Zij ervaren de eigen positie als cruciaal voor gemeente, omliggende ondernemers (spinn-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, b.v. voor leszwemmen of 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 trekt, maar 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.

Vervolgstap

Vanuit bovenstaande constatering en de thematiseringsgolf die rond zwemwater 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 verrichten 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 kapitaallasten”*.

De gedeelde opvatting bij reeds geraadpleegde adviseurs is dat voor een verantwoorde 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 mogelijke 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,

procesoptimaliseringen 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 (geindexeerde) 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 geëvalueerd 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 ontwikke/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 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

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 28-11-2022, 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 mee" 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 en 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 aanvlegroute via collegebesluit
- Informeren raad over gekozen aanvlegroute
- Informeren intern over de gekozen aanvlegroute
- Informeren NV VTC over aanvlegroute / introductie Van de Pol/ Bauer bij directie / RvC
- Informeren overige stakeholders in omgeving Mosaqua over aanvlegroute