

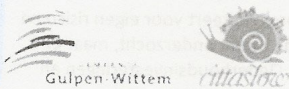
Zouden jullie mij vandaag vóór 15.00 uur per mail een reactie hierop kunnen sturen?
Alvast Bedankt.

Grt.

Gemeente Gulpen-Wittem

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | www.gulpen-wittem.nl

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



Var: .nl>

Verzonden: maandag 11 december 2023 07:44

Aan: .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 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

Willem Vliegenstraat 12, 6271 DA Gulpen | Postbus 56, 6270 AB Gulpen | 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 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 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?

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 eenzijdig 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

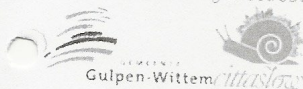
Hoi

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
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 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?

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.