Registratienummer: **1555269**

Notitie ter informatie voor commissie / raad			
Onderwerp:	De Wildhorst		
Portefeuillehouder:	de heer P. van Dieperbeek	Openbaar:	Nee

Heesch, 23 februari 2021

Kennisnemen van:
Tussenresultaten haalbaarheidsstudie De Wildhorst.

Inleiding
In 2019 werd, in het kader van de provinciale pilot ‘vitale vakantieparken’, gestart met het onderzoek naar de mogelijkheden om (het voormalige vakantiepark) de Wildhorst te transformeren naar een gebied met toekomstperspectief. Dit resulteerde in de Toekomstverkenning dat op 12 maart 2020 door de gemeenteraad werd vastgesteld.
De hoofdconclusie van de verkenningsfase was, dat de Wildhorst (circa 27 hectare in omvang) toekomstbestendig gemaakt kan worden via transformatie van het gebied naar een combinatie van recreatie, natuur en wonen. Deze aanpak kan leiden tot meerwaardecreatie, die zowel gemeente als rechthebbenden kan motiveren deel te nemen aan een gefaseerde gebiedsontwikkeling van de Wildhorst.

Na het raadsbesluit van 12 maart 2020 is gestart met de haalbaarheidsfase, met een actieve procesrol van de gemeente. Hierin is studie verricht naar de stedenbouwkundig-landschappelijke, beleidsmatige, markttechnische alsmede financiële haalbaarheid van de beoogde transformatie van de Wildhorst. De (tussen)resultaten van deze haalbaarheidsstudie vragen om het kiezen van richting. De tussenresultaten van de haalbaarheidsstudie vragen om terugkoppeling van nieuwe informatie en inzichten en een breed gedragen keuze om het ingezette transformatie-traject voort te zetten. Daarom leggen we u de haalbaarheidsstudie voor en vragen presenteren wij u de resultaten en aanbevelingen met betrekking tot het vervolgproces.

Doel van de haalbaarheidsfase
Conform het raadsbesluit d.d. 12 maart 2020 is het doel van de verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie:

1. Het bepalen van een globaal (ruimtelijk-functioneel) toekomstbeeld voor de transformatie;
2. Het inventariseren van daadwerkelijke intenties van betrokken partijen om mee te doen met de transformatie;
3. Het opbouwen van (een eerste proeve van) een exploitatieopzet voor de gebiedstransformatie;
4. Het bepalen van een methodiek van verevening tussen belanghebbenden die participeren in de gebiedsontwikkeling;
5. Het geven van een indicatie over de verwachte financieringsinzet die ten laste van de gemeente blijft of komt.

Naast de bovengenoemde vijf inhoudelijke doelen is het eveneens van belang om op basis van de resultaten van de verdiepende haalbaarheidsstudie aan te geven wat de beoogde vervolgstap in het proces wordt. Daartoe is een bijkomend doel:

6. Het beschrijven van een projectplan waarin via samenwerking met rechthebbenden tot een afronding van de haalbaarheidsfase gekomen kan worden, met daarin de

bepalingen van het gewenst resultaat, te volgen werkwijze, gehanteerde planning en condities van de grondexploitatie op hoofdlijnen.

Gevolgde aanpak
In de verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie worden inhoudelijk vier sporen uitgewerkt:

I. Het ruimtelijk spoor gaat in op de ligging van de Wildhorst in de bredere context en bepaalt de ruimtelijke hoofdopzet van de transformatie aan de hand van een globale structuurschets. Binnen deze structuurschets is er een basisprogramma voor recreatie, natuur en wonen gemodelleerd, wat is vertaald in een (vertrouwelijke) proefverkaveling;
II. In het financiële spoor is een globale grondexploitatie opgezet, gebaseerd op de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten, de proefverkaveling en een bandbreedte voor de inbrengwaarde van rechthebbenden gebaseerd op verschillende benaderingswijzen voor de waardering van deze rechten;
III. Beleidsmatig zijn de kansen en de knelpunten van het ruimtelijke en het financiële spoor getoetst en waar relevant uiteengezet in een risicoparagraaf van aandachtspunten voor het vervolg;
IV. Ten aanzien van de ontwikkelstrategie is het principe van gedeelde waardencreatie nader uitgewerkt, inclusief de voorgestelde methodiek van verevening. Daarnaast zijn er vier ontwikkelmodellen naast elkaar gezet die met name verschillen in de gemeentelijke sturingsambitie (met verschillen in de mate van risico versus regie).

Het totaalbeeld van de haalbaarheidsstudie op de vier sporen geeft een onderbouwing voor het advies over de te nemen vervolgstappen.

Gezien het vertrouwelijke karakter van bepaalde onderdelen van de haalbaarheidsstudie is er procesmatig voor gekozen de haalbaarheidsfase vooralsnog met name te laten verrichten door een kernteam van ambtenaren en gespecialiseerde adviseurs die periodiek door twee portefeuillehouders en managementteam zijn aangestuurd. Het kernteam heeft de inhoud tot stand gebracht in afstemming met een brede, interdisciplinaire projectgroep en diverse ambtelijke gesprekken met de provincie Noord-Brabant en met de beheercoöperatie. Eveneens zijn er vanuit het kernteam gesprekken gevoerd met de grotere gebiedspartners om inzicht te krijgen in de intenties van betrokken rechthebbenden om te participeren in de transformatie. Gedurende afgelopen periode en zijn (beperkte) tussentijdse resultaten gepresenteerd tijdens de algemene ledenvergadering van de beheercoöperatie.

Covid-19
Vanwege alle beperkingen in relatie tot Covid-19 is het voeren van gesprekken met gebiedspartners lastig geweest. Dit is een belangrijke reden dat vertraging is opgetreden in het proces.

Brondocument en bijlage (onder geheimhouding)
De voorlopige resultaten van de haalbaarheidsstudie zijn samengevoegd in een ‘brondocument’ (zie bijlage). Dit document bevat verwijzingen naar een vertrouwelijke bijlage, waarin de plan-economische, financiële uitgangspunten staan beschreven (zie bijlage). Het brondocument beschrijft de hoofdlijn van achtergronden en uitgangspunten die zijn gehanteerd t.b.v. de haalbaarheidsstudie en bestaat uit onderstaande hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Het globale toekomstbeeld
3. Principes van gedeelde waardecreatie
4. Financiële haalbaarheid
5. Kansen en risico’s
6. Conclusies en vervolg

<u>Voorlopige conclusies</u>
Gebaseerd op de inhoudelijke argumentaties zoals uitgewerkt in het brondocument komt het kernteam De Wildhorst vanuit de verdiepende haalbaarheidsstudie tot de voorlopige

onderstaande conclusies (rekening houdend met dat sprake is van een globale grondexploitatie en dit (nog) een hoge onzekerheidsmarge in zich heeft):

- Er is sprake van meerwaardecreatie van de gebiedsontwikkeling, indien de transformatie wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten zoals beschreven in het brondocument;
- Vanuit de uitgangspunten uit de verkenningsfase en overige (beleidsmatige) randvoorwaarden die de gemeente zichzelf heeft gesteld, alsmede gebaseerd op de onderzochte proefverkaveling inclusief grondexploitatie, komt er door de gebiedsontwikkeling een bedrag beschikbaar om de inbrengwaarde van rechten en opstallen van rechthebbenden mee te verdisconteren;
- Dit saldo gaat ervan uit dat de gemeentelijke inbrengwaarde van het bloot eigendom wordt teruggebracht tot € 0. Indien deze inbrengwaarde hoger wordt gesteld, bijvoorbeeld conform restant boekwaarde of op basis van geschatte marktwaarde vanuit eerdere taxaties, is er sprake van een negatief saldo van de grondexploitatie;
- De grootste onzekerheid binnen de grondexploitatie zit echter in de hoogte van de inbrengwaarde van rechthebbenden. Daarin zijn verschillende benaderingswijzen:
    - De verwachting is dat de hoogte van de meerwaardecreatie voor rechthebbenden pas realistisch wordt, indien deze minimaal gelijk is aan (vergoeding van) de waarde van de opstallen. In dat geval wordt het saldo van de grondexploitatie negatief;
    - Het vermoeden is dat rechthebbenden een (veel) hoger saldo van de meerwaarde veronderstellen, bijvoorbeeld gebaseerd op de gezamenlijke waarde van gevestigde hypotheken of gebaseerd op de grondslag van de erfpacht. In dat geval wordt het saldo van de grondexploitatie zwaarder negatief.

Vooralsnog is daarom de conclusie, dat de onzekerheden thans (nog) te groot zijn om een haalbare gebiedsontwikkeling te bereiken binnen de (zelfopgelegde) kaders zoals momenteel gehanteerd zijn in het verdiepende haalbaarheidsonderzoek. De gebiedsontwikkeling levert een tekort op en is te omvangrijk en te risicovol voor de gemeente om (zelf) ter hand te nemen.

Aanbevelingen voor het vervolg
Naast geschetste onzekerheden en risico's zijn er ook mogelijkheden om het plan te optimaliseren. Aanbeveling vanuit het kernteam is, om deze planoptimalisatie in een verdere uitwerking van de haalbaarheidsfase samen met partijen nader te onderzoeken.

Denklijnen daarbij zijn om:

- op basis van de structuurschets met zittende rechthebbenden proberen de uitgangspunten meer SMART te maken en te komen tot een haalbare ontwikkeling vanuit een kader van afspraken met deze rechthebbenden;
- een marktpartij (gebiedsontwikkelaar) te betrekken via partnerselectie t.b.v. verdieping van de haalbaarheidsfase (m.b.t. opnamecapaciteit van de markt, financieringsconstructies, gebiedsentiteit, afsprakenkader voor integrale gebiedsontwikkeling, etc.);
- verhogen van de baten van de gebiedsontwikkeling door middel van planoptimalisaties en/of een transformatiefonds, waarin verschillende belanghebbende partijen investeren:
    - met gemeentelijke investering door het reserveren en inbrengen van de jaarlijkse erfpachtcanon inkomsten;
    - met investeringen door zittende partijen, bijvoorbeeld door het inbrengen van huuropbrengsten vanuit tijdelijk 'doorgedogen' van de huidige situatie;
    - met investeringen door derden (provincie, marktpartijen)
- verlagen van de kosten van de gebiedsontwikkeling door uitonderhandeling van de inbrengwaarde van rechten.

<u>Alternatieven voor het vervolg</u>

Op moment dat u de Toekomstverkenning vaststelde in maart 2020, werd daarmee gekozen voor het nader verkennen van de haalbaarheid van een transitie van de Wildhorst met een actieve procesrol van de gemeente. Dit leest u ook terug in de haalbaarheidsstudie.

Het is goed om het huidige moment, waarop we de tussenresultaten van de studie beschikbaar hebben, de alternatieve vervolgtrajecten nog eens te belichten. Denkbaar is dat de gemeente (op basis van de gepresenteerde tussenresultaten):

1. Het traject voortzet op de ingeslagen weg, maar het vervolg anders invult dan aanbevolen:
    - het verdere traject geheel zelf ter hand nemen (publieke grondexploitatie). Zoals eerder met uw college geconcludeerd ontbreekt het de organisatie aan voldoende capaciteit, deskundigheid en middelen om dit om een verantwoorde wijze én in de benodigde snelheid te kunnen doen.
    - Het (bloot) eigendom verkopen (private grondexploitatie). Daarmee is de rol van de gemeente niet uitgespeeld aangezien zij haar verantwoordelijkheid behoudt om richting te bepalen i.r.t. ontwikkelingsmogelijkheden en daarbij te stellen randvoorwaarden. Risico's (met name financieel) worden door nieuwe eigenaar 'gedragen', die naar verwachting, gelet op de situatie op de Wildhorst, hierover afspraken zal willen maken met gemeente hierover;
    - Op basis van PPS tot ontwikkelen over gaat. De aanbevolen weg voor het vervolg is reeds gebaseerd op PPS. Echter, PPS is in diverse alternatieve vormen denkbaar.

2. Het ingezette traject stopzet. Dit houdt in dat er gehandhaafd dient te worden op basis van het thans geldende bestemmingsplan. Dit zou een volledige ommezwaai zijn m.b.t. de intenties en de beoogde aanpak om te komen tot een gezamenlijke transitie van het park op basis van een actieve rol van de gemeente. Vanwege de grote mate van strijdig gebruik zal een dergelijke 'houding' veel inzet en juridische scherpte vragen van de gemeente;

3. Het gehele terrein 'teruggeeft' aan de natuur. Dit zou betekenen dat 27 hectare van het park wordt 'schoongeveegd' en zowel het huidige (feitelijke) als het op basis van het bestemmingsplan toegestane gebruik, eindig is. Ook dit zou niet (meer) in lijn liggen van de eerder gekozen aanpak voor de Wildhorst. Bovendien levert dit naar verwachting veel en lange onderhandelingstrajecten (en rechtsgang) op basis van de vele (langdurige) pachtconstructies en de grote mate van strijdig gebruik. De gemeente beschikt niet over de middelen om dit scenario te realiseren. Dit betreft geen reëel scenario.

Afstemmen met uw raad (inclusief planning)
De weg naar transitie voor de Wildhorst is een bijzonder ingewikkelde. De rol die de gemeente daarbij inneemt is essentieel. We hebben te maken met veel gebiedspartners en de belangen zijn divers en groot. De richting die gekozen wordt voor het verdere proces dient weloverwogen plaats te vinden en het politiek draagvlak is daarvoor belangrijk. We willen u daarom de tussenresultaten (vertaald in de haalbaarheidsstudie) presenteren en bespreken tijdens de (besloten) vergadering op 29 maart aanstaande.

Tijdens de vergadering zullen we u meenemen in hoe het proces het afgelopen jaar is verlopen en leggen we u uit hoe de haalbaarheidsstudie in elkaar zit. Uiteraard staan we met elkaar stil bij de conclusies (en de onderbouwing hiervan) alsook onze aanbevelingen voor het vervolgproces.

Geheimhouding
De verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie bevat gevoelige en vertrouwelijke informatie. Deze (financiële) informatie is in de bijlage 2 opgenomen.

Met het openbaar maken kan deze informatie - bij oneigenlijk gebruik - negatieve effecten hebben op de haalbaarheid van de transformatie en/of van invloed zijn op (lopende) procedures tussen partijen en de gemeente. Op de bijlage van de haalbaarheidsstudie is daarom geheimhouding opgelegd.

Beoogd wordt om ná de informerende Commissievergadering van 29 maart, én afhankelijk van wat er daarin wordt opgehaald, een (eveneens besloten) opiniërende commissievergadering te benutten voor discussie (en meningsvorming) met en door de raad. Vervolgens kan de raad in een reguliere (openbare) raadsvergadering komen tot besluiten. De planning ziet er daarbij als volgt uit:

- 29 maart: informatieve vergadering Commissie RZ (besloten)
- Periode april/mei: 2e vergadering Commissie RZ (besloten)
- 23 juni: opiniërende vergadering Commissie RZ
- 8 juli: besluitvormende raadsvergadering

Bijlage(n):

- Toekomstverkenning De Wildhorst (12 maart 2020)
- Verdiepende plan-economische haalbaarheidsstudie ‘de Wildhorst’ (inclusief financiële bijlage onder GEHEIMHOUDING).