Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl

Gemeente Emmen

De raad van de gemeente Emmen

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk	zaaknummer	bijlage	behandeld door
6376-2023:000482	6376-2023		D. van Alebeek
datum	**telefoon**	**fax**	**e-mail**
29 maart 2023	14 0591		gemeente@emmen.nl

onderwerp
Afronding ZKA-onderzoek / Stand van zaken verblijfsrecreatie Wildlands

Geachte leden van de raad,

De afgelopen jaren hebben we bezien in hoeverre verblijfsrecreatie een bijdrage zou kunnen leveren aan een gezonde toekomst voor Wildlands. Hierover hebben wij u al eerder geïnformeerd.
In de raadsinformatiebijeenkomst van 7 april 2022 hebben we u op hoofdlijnen geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek van ZKA Strategy (ZKA) en de stand van zaken. Hierbij hebben we ook aangegeven dat er nog besluitvorming zou plaatsvinden over het vervolgtraject.
Graag schetsen wij u onze bevindingen en het door ons genomen besluit hierover.

Aanleiding onderzoek
Al in de oorspronkelijke businesscase Wildlands is in 2012 opgenomen dat verblijfsrecreatie een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan een robuuste en toekomstbestendig businesscase voor Wildlands. Na de reddingsoperatie Wildlands van 2018-2019, is de haalbaarheid van verblijfsrecreatie bij het park nader bezien. In 2019 heeft ZKA Strategy (ZKA) op verzoek van de gemeente een kansenkaart logiesaccommodaties Wildlands én Emmen Centrum opgesteld. Dit omdat verblijfsrecreatie Wildlands ook een impuls kan geven aan de ontwikkeling van de binnenstad van Emmen.

Marktverkenning en uitkomst onderzoek ZKA
ZKA heeft in 2020-2021, in opdracht van de gemeente, de haalbaarheid van een "Wildlands Resort" onderzocht, en ook de mogelijkheden voor wat betreft uitbesteding van eigendom en/of exploitatie van Wildlands, al dan niet in combinatie met de resortontwikkeling Wildlands.

Op hoofdlijnen is ZKA van oordeel dat de ontwikkeling van een Wildlands Resort, zeker op termijn, onder voorwaarden, een goede kans is en zal bijdragen aan het resultaat en rendement en de reputatie en het marktbereik van Wildlands. Bovendien is ZKA van oordeel dat een Wildlands Resort zal bijdragen aan de ontwikkeling van Emmen tot short-break bestemming en ook zal bijdragen aan de economische ontwikkeling van de binnenstad van Emmen.

Uit het door ZKA verrichte onderzoek blijkt dat er belangstelling is voor een resortontwikkeling bij potentiële investeerders / ontwikkelaars. Maar aan deze haalbaarheid zijn wel een aantal voorwaarden verbonden; waaronder het continueren van de groeistrategie van Wildlands, waarmee de attractiviteit, en belevingswaarde van Wildlands wordt verhoogd, zodat de bezoekerswaarde die Wildlands biedt de verblijfsduur vergroot en meerdaags verblijf rechtvaardigt.

Er bestaat volgens ZKA bij marktpartijen geen belangstelling voor een overname van Wildlands, als daarbij ook de volledige schuldenlast van Wildlands moet worden overgenomen. Overname van Wildlands door een marktpartij, waarbij niet de volledige schuldenpositie wordt overgenomen heeft grote financiële consequenties voor de gemeente, aangezien de gemeente 100% aandeelhouder en de enige financier van Wildlands is. Er is overigens wel belangstelling bij marktpartijen als het gaat om het uitbesteden van de exploitatie van Wildlands aan een marktpartij.

ZKA adviseert echter om Wildlands te beschouwen als stedelijke en maatschappelijke kernwaarde ('cultureel erfgoed') en het eigendom van Wildlands, als gemeente, te behouden en daarmee op hoofdlijnen grip op het bedrijfsbeleid van Wildlands te behouden. ZKA merkt hierbij verder nog op dat het uitbesteden van de exploitatie van Wildlands en/of het vervreemden van het eigendom van Wildlands voordelen heeft, maar zeker ook nadelen heeft.

Afweging
We hebben geconcludeerd dat een Wildlands Resort zeker van toegevoegde waarde kan zijn, voor Wildlands en voor de binnenstad van Emmen. Bovendien lijken er, zeker op termijn, onder voorwaarden goede kansen te zijn voor ontwikkeling van een dergelijk resort. Echter:
- realisatie en exploitatie van een resort kan niet door de gemeente, of door Wildlands zonder toename van het risicoprofiel van gemeente Emmen met betrekking tot Wildlands. Toename van het risicoprofiel van de gemeente Emmen m.b.t. Wildlands is al eerder als ongewenst bepaald. Realisatie is derhalve op basis van dit uitgangspunt alleen mogelijk door een derde partij.
- er zijn nog veel onduidelijkheden en beperkingen. Denk bijvoorbeeld aan het grondeigendom, het waterbeschermingsgebied, de omgeving, de verbinding met het centrum, de verbinding / integratie met Wildlands, etc.
- het voor verblijfsrecreatie Wildlands beoogde gebied ten westen van het huidige Wildlands, is 'gereserveerd' voor eventuele toekomstige uitbreiding van Wildlands, die hiermee mogelijk worden belemmerd. Hierbij moet opgemerkt worden dat de betreffende gronden geen eigendom zijn van de gemeente, danwel Wildlands, maar in eigendom zijn van de WMD.
- aan de realisatie van verblijfsrecreatie Wildlands zijn ook voorwaarden verbonden, waaronder een groeistrategie van Wildlands en het vergroten van de capaciteit, verblijfsduur en belevingswaarde van Wildlands. De haalbaarheid hiervan in de huidige periode met veel onzekerheden, is op dit moment niet bekend.
- het realiseren van verblijfsrecreatie Wildlands heeft ook consequenties voor de organisatie, bedrijfsvoering en exploitatie van Wildlands, als we ook echt toegevoegde waarde willen halen uit het integrale concept. De haalbaarheid hiervan in de huidige periode met veel onzekerheden, is op dit moment niet bekend.
- voor Wildlands heeft realisatie van verblijfsrecreatie nu geen prioriteit; realisatie van verblijfsrecreatie is dan ook niet opgenomen in het 10-jaren plan van Wildlands, waarin de visie van Wildlands op het komende decennium is vastgelegd.
- elders in Emmen is of wordt al extra verblijfscapaciteit gerealiseerd (Fletcher Hotel ByZoo, Van der Valk Hotel, Center Parcs Parc Sandur). Wildlands heeft aangegeven hier liever de verbinding mee te zoeken, dan hiermee te concurreren.
- het lijkt Wildlands en ons nu niet het moment om deze ontwikkeling, in deze periode met veel onzekerheden en zo vlak na corona, op te pakken.

Conclusie
Alles overwegende hebben wij, samen met Wildlands, besloten de ontwikkeling van een Wildlands Resort nu niet verder op te pakken.

Aangezien uw raad nauw betrokken is bij Wildlands en afgelopen jaren (informeel) geïnformeerd is over de mogelijke ontwikkeling van verblijfsrecreatie Wildlands, willen wij u nu ook informeren over het nu niet verder oppakken van deze ontwikkeling.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen
de gemeentesecretaris

l.s.

M. Plantinga-Leenders

de burgemeester

H.F. van Oosterhout