

29 november 2022

Gemeenteraad
Voorstel

Sociaal Domein

Aankoop recreatiepark Hesselte - Besluitvorming College/besluitvorming Raad

Auteur

Beknopte samenvatting

Op 6 september 2022 heeft het college besloten de onderhandelingen over de aankoop van recreatiecentrum Hesselte met de eigenaren te starten. Daarover is de raad in beslotenheid geïnformeerd.

Op basis van het onderhandelingsresultaat heeft het college besloten tot koop over te gaan, onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van het benodigde krediet door de raad. Ook wil het college op een gedeelte van het recreatiepark flexwoningen realiseren voor spoedzoekers. Ook hiervoor is een krediet nodig.

Besluit

Besluitpunt 1

Instemmen het beschikbaar stellen van een krediet voor aankoop recreatiecentrum Hesselte en het realiseren van flexwoningen ter hoogte van € 3.000.000.

Besluitpunt 2

Instemmen met de exploitatie van Recreatiecentrum Hesselte waarbij in de meerjarenbegroting de opbrengsten (€ 320.000) vanaf 2023 structureel ingezet worden voor dekking van de exploitatielasten en kapitaallasten (gezaamenlijk € 320.000) van het beschikbaar gestelde krediet.

Motivering

Aanleiding en context

Al enige tijd is de gemeente Westerveld bezig met het optimaliseren en vitaliseren van vakantieparken. Voor u ligt een plan inzake recreatiecentrum Hesselte. In 2019 zijn we gestart met het bespreken van de mogelijkheden en inmiddels zien zowel het park als de gemeente mogelijkheden om deze verder uit te werken.

Voor de gemeente Westerveld is dit een aankoop van strategische aard. Het biedt de gemeente de mogelijkheid om voor de middellange termijn plannen te ontwikkelen voor een definitieve invulling van het totale gebied. Gedurende de ontwikkelfase is het mogelijk het terrein tijdelijk te benutten en de recreatieve functie coulant af te bouwen voor de recreanten.

Gezien de mogelijkheid om op het park snel enkele eenheden neer te zetten, willen we in dit voorstel gelijk een krediet opnemen voor het realiseren van flexwoningen op het park. De doelgroep hiervoor is te benoemen als 'spoedzoeker'.

Beoogd resultaat

Het verwerven van recreatiecentrum Hesselte waardoor een niet vitaal recreatiepark op termijn uit de toeristische sector wordt gehaald en de mogelijkheid biedt woningen te realiseren.

Argumentatie

Bij de koop door de gemeente Westerveld worden de onderstaande zaken vastgoed, behorende:

Terrein A

- 12 Erfpachtpercelen met daarop opstallen van derden. Huisnummers 39, 40, 41, 42, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 54 en 56
- 3 Bosbungalows. Huisnummers 43, 46 en 55
- 2 Canadese bungalows. Huisnummers 25 en 26
- 3 Geschakelde familie-/groepsbungalows. Huisjes met de nummers 27 t/m 38
- 8 Bouwkavels voor recreatiebungalows in het middenterrein
- De bestaande wegen en paden.

Terrein B

- De wegen en paden voor de ontsluiting en gemeenschappelijk gebruik voor de 39 particuliere recreatiewoningen en om te komen en gaan van terrein C inclusief berm en ondergrond

Terrein C

- De grond met daarop 60 jaarplaatsen t.b.v. chalets en verkeersruimte
- De grond voor 22 toeristische plaatsen en verkeersruimte

Bovenstaande is gelegen op 4.64.88 hectare eigen grond, waarvan 12 kavels in erfpacht zijn uitgegeven

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord werken

Bij de aankoop van flexwoningen zullen de hoogst mogelijke duurzaamheidsnormeringen mee genomen worden.

Kanttkening en risico's

De aankoop is onder voorbehoud van beschikbaarstelling van het benodigde krediet door de raad. Het risico bestaat dat gedurende fase 1 (verwerving park) de opbrengsten niet voldoende dekking geven voor de lasten. Hiervoor zal regelmatig de exploitatie geanalyseerd en geactualiseerd moeten worden, zodat er tijdig bijgestuurd kan worden en de raad tijdig geïnformeerd wordt over een eventuele bijstelling van de exploitatie.

Aanpak/uitvoering en communicatie

Na het collegebesluit van 1 november 2022 is de raad in beslotenheid geïnformeerd. Voor de behandeling in de PAW zijn belanghebbenden middels een brief en informatieavond geïnformeerd.

Integrale advisering

Intern_en_extern

Duiding integrale advisering

Kosten, baten, dekking

De kosten en baten zijn in 2 fases uit te werken. Fase 1 omvat de aankoop en exploitatie van het park waarbij er tijd genomen wordt om het park te transformeren en gereed te maken voor fase 2. Fase 2 omvat de definitieve transformatie en ontwikkeling van het park.

De kosten bestaan in fase 1 uit;

- aankoop van het park waarbij de aanschafwaarde lager is dan de taxatiewaarde;
- realisatie van flexwoningen;
- exploitatie recreatiepark (personeel en organisatiekosten).

De maximale exploitatie bedraagt jaarlijks naar schatting € 320.000, waarvan € 95.000 aan kapitaallasten.

De opbrengsten bestaan in fase 1 uit;

- exploitatie recreatiepark (parklasten, pacht en verhuur);
- huuropbrengsten flexwoningen;
- vereveningsbijdrage transformatie park, vanuit het beleid voor vitalisering parken zal deze bijdrage worden ingezet voor specifiek beschreven doelen rondom toerisme en recreatie.

De totale opbrengst (exclusief vereveningsbijdrage) bedraagt jaarlijks naar schatting € 320.000.

In fase 2 is eveneens een opbrengst te verwachten uit de grondexploitatie van het park, waarmee een groot deel van de investering terugverdiend gaat worden.

Financiering van dit project binnen fase 1 vindt zoveel mogelijk budgettair neutraal plaats. Hierbij zullen de opbrengsten de kosten zoveel mogelijk dekken. Rapportage vindt plaats in de reguliere P&C-cyclus.

Dekking van fase 2 wordt binnen de grondexploitatie opgenomen.

