Openbaar Zaaknummer: 53130

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota Advies en Voortgang proces Vitaliteitsmanager

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het advies van de vitaliteitsmanager voor kennisgeving aan te nemen (bijlage 1).
2. In te zetten op een vitaal en toekomstbestendig recreatiepark en uitvoering te geven aan 'Toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark'.
3. De inhuurkosten voor de Vitaliteitsmanager gedurende de periode van 1 maart 2021 t/m 31 december 2021 van €63.525,- inclusief btw te dekken uit de Algemene Reserve.

Aanleiding

Een vitaal recreatiepark Wighenerhorst is van waarde voor een divers toeristisch verblijfsaanbod in Wijchen. Het is het enige vakantiepark in onze gemeente. Met het oog op het herstel van de toeristische sector na de Corona-crisis zijn vakantiehuizen belangrijk in het aanbod. Verblijfsgasten zijn hier autonoom en kunnen 1,5 meter afstand houden. We willen Wighenerhorst de helpende hand bieden om te komen tot een plan voor een vitaal toekomstbestendig recreatiepark. De gemeente daarom heeft een vitaliteitsmanager ingehuurd die het proces begeleid en een recreatief toekomstperspectief met de betrokken opstelt.

De vitaliteitsmanager heeft in zijn advies twee toekomstrichtingen voorgesteld en adviseert de gemeente een vervolgproces in te richten voor de richting waarin een nieuw recreatiepark gerealiseerd wordt. In deze richting worden de gronden van de camping verkocht aan een ontwikkelaar, welke op zijn beurt een langdurige samenwerking aangaat met een (inter) nationale vakantieparkketen. De ontwikkelaar ontwikkeld en bouwt op de gronden van de camping (7,5 ha) een nieuw vakantiepark. Op de huisjes die verkocht worden zit een verhuurverplichting. Het huidige bungalowpark en het RC Alverna kunnen, na investering in de kwaliteit, hierin meegaan.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
9 juli 2020	Perspectiefnota 2020 p.32

Gewenst resultaat

Een revitalisering van het totale vakantiepark Wighenerhorst als een toeristisch recreatieve bestemming.

Argumenten

1.1 Het advies van de vitaliteitsmanager is conform de opdracht tot stand gekomen
De vitaliteitsmanager heeft in de afgelopen periode het proces begeleid en doorlopen samen met de betrokkenen in en om het vakantiepark de Wighenerhorst. Op basis van deze gesprekken en de analyse heeft de vitaliteitsmanager in zijn advies twee toekomstrichtingen gegeven om het vakantiepark te revitaliseren binnen de toeristisch recreatieve bestemming.

2.1 *Een nieuw recreatiepark geeft een integrale visie op het revitaliseren van het totale vakantiepark Wighenerhorst.*
Met toekomstrichting 1: nieuw recreatiepark krijgt de Wighenerhorst op meerdere onderdelen een toeristisch recreatieve ontwikkeling.

Ten eerste zitten er grote voordelen aan het aantrekken van een (inter)nationale vakantieparkketen. Het zorgt voor investeringen op het park in de vorm van voorzieningen, landelijke promotie en het park krijgt een betere uitstraling.

Ten tweede krijgen de eigenaren van de huidige vakantiewoningen de mogelijkheid om in de verhuurorganisatie van het landelijke keten mee te gaan. Hierdoor kunnen ze hun investering in hun vakantiewoning binnen aanzienlijke tijd terugverdienen en daarna blijvend een perspectief hebben op de verhuur van hun vakantiewoning.

Ten derde zit er op het nieuwe recreatiepark een verhuurverplichting, zodat er altijd vakantiewoningen in de recreatieve verhuur zijn. Voordeel voor de gemeente hierbij is dat er controle is vanuit het park en er minder toezicht nodig is vanuit de gemeente.

2.2 Een nieuw recreatiepark past binnen de toeristische visie van Wijchen
De vitaliteit van verblijfsaccommodaties is één van de speerpunten uit de toeristische visie. De gemeente zet in op een stijging van 20% toeristische overnachtingen. Het nieuwe recreatiepark zal hierin voorzien.

Daarnaast is in het onderzoek van de vitaliteitsmanager de verbinding gezocht met omliggende ondernemers in de vrijetijdssector, iets wat past bij de Wijchense ambitie van verbinding tussen ondernemers.

Hiermee sluit deze toekomstrichting sluit naadloos aan op de Toeristische Visie*: "Met ons dorpse en gemoedelijke imago richten we ons tevens op gezinnen en stellen die in groepsverband komen overnachten op vakantiepark en –huisjes of groepsaccommodaties".*

2.3 *Een nieuw recreatiepark zet Wijchen toeristisch recreatief nog sterker op de kaart.*
Een (inter)nationaal vakantieparkketen toevoegen aan het toeristisch aanbod zet Wijchen nog sterker op de kaart door de aantrekkingskracht van het keten. Een (inter)nationaal keten brengt een merk met zich mee dat staat voor kwaliteit en waarden en is zichtbaar. Op dit moment is de customer journey van de Wighenerhorst onvoldoende; het park is niet zichtbaar en het online aanbod is suboptimaal.

3.1 *Het vervolgproces is een investering voor de toekomst voor een toeristisch aanbod met (inter)nationale aantrekkingskracht.*
Een vitaal vakantiepark op termijn leidt tot meer overnachtingen, stijging van toeristische bestedingen en daardoor werkgelegenheid, en inkomsten uit toeristenbelasting. Daarnaast levert een nieuw recreatiepark voor de gemeente ook eenmalige opbrengsten op in de vorm van leges.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Het advies van de vitaliteitsmanager om in te zetten op een nieuw vakantiepark brengt het risico met zich mee dat er geen geschikte koper/keten geïnteresseerd is in overname van de koper. Op basis van de ervaring van de vitaliteitsmanager acht hij de kans groot dat er wel degelijk een keten geïnteresseerd zal zijn. De eerste inspanningen van de vitaliteitsmanager in het vervolgproces zullen hier dan ook op gericht zijn. De huidige eigenaren van de camping zijn meegenomen in het onderzoek en de mogelijke toekomstrichting en staan open voor een mogelijke verkoop.

Mocht het onhaalbaar blijken, dan is het mogelijk om het vervolgproces in te richten op basis van de andere toekomstrichting: verhuurorganisatie ontwikkelingen. Ook in deze toekomstrichting is het mogelijk om de Wighenerhorst te revitaliseren.

Financiële gevolgen

De kosten voor de inhuur van de vitaliteitsmanager komen op €63.525 inclusief btw. De kosten worden normaal gesproken meegenomen in de Perspectiefnota. Aangezien we te maken hebben met een aflopend contract en de noodzaak om nu door te pakken, kiezen we ervoor deze beslisnota separaat ter besluitvorming voor te leggen. Daarom halen we de dekking voor de kosten uit de Algemene Reserve.

Communicatie

Communicatie is een belangrijk onderdeel in dit proces. Alhoewel de eventuele verkoop van de camping een private overeenkomst is tussen de huidige eigenaar en een eventuele potentiele koper is, is er nauwe afstemming tussen communicatie vanuit de gemeente en de externe communicatie van de beheerder op de Wighenerhorst.

De vitaliteitsmanager informeert, alle bij het advies betrokken, actoren van de Wighenerhorst over zijn geformuleerde advies direct na het openbaar worden van het advies.

Na een eventuele koopovereenkomst, start ook het intensieve proces om de huidige eigenaren te informeren over het perspectief van hun recreatiewoning met het naastgelegen nieuwe recreatiepark. Dit is onderdeel van het vervolgproces van de vitaliteitsmanager in afstemming met communicatie vanuit de gemeente.

Inwonersparticipatie

-

Uitvoering of Vervolgstappen
De rol van de vitaliteitsmanager is adviserend van aard. Hij verbindt partijen op en buiten het park met elkaar, teneinde tot een lonkend toekomstperspectief te komen. De vitaliteitsmanager zit zich onder ander in voor:

- Proces starten om een beoogde koper te vinden voor de camping
- Procesbegeleiding exploitatie beëindigen huidige camping
- Het meenemen, enthousiasmeren van bewonersverenigingen, individuele bewoners en overige betrokkenen in verdere aansluiting van gerenoveerde bestaande vakantiewoningen bij de nieuwe verhuurorganisatie en zo het versterken van de aantrekkingskracht van het totale park. Gezien de huidige relatie, kunnen bestaande partijen dit niet samen oplossen. Dit is een essentiële stap om de bestaande recreatiewoningen mee te krijgen in het revitaliseringsproces.

De gemeenteraad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van het proces.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies