



Onderwerp	Fase 2 exploitatie landgoed Old Heino
Zaaknummer	64310-2023
B&W vergadering	26 maart 2024
Integrale advisering	Financiën,
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Coen Eidhof

Bestuurssamenvatting

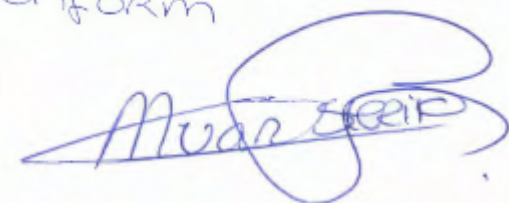
Landgoed Old Heino in Heino is al jaren niet meer recreatief rendabel. Het bureau Ruimtemeesters heeft onderzocht en gekeken naar welke opties mogelijk zijn voor het park. Hier zijn twee opties uitgekomen: eigen recreatief gebruik door de eigenaren of omzetting van het park naar permanent wonen. Door dit besluit zal fase 1 van het onderzoek afgerond worden en geeft het college het bureau opdracht om fase 2 te starten. Fase 2 betreft het nader onderzoeken van de twee opties en het opstellen van een memo om het langdurig zakelijk verhuren verder te duiden.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de onderzoeken en de verkenning die zijn uitgevoerd op Landgoed Old Heino en de conclusies van de onderzoeken en de verkenning te onderschrijven dat recreatieve exploitatie geen reëel perspectief is;
2. Akkoord te gaan met het starten van fase 2 en de twee opties nader te onderzoeken, te weten de omzetting naar permanent wonen en de optie eigen recreatief gebruik door de eigenaren. Als permanent wonen de lijn wordt, dan is het uitgangspunt dat de gemeente bij de eigenaren een vorm van kostenverhalen (kosten die de gemeente maakt, heeft gemaakt of gaat maken) gaat toepassen (op moment dat er een waardevermeerdering plaatsvindt) en kijkt naar de mogelijkheden om de waardevermeerdering af te romen;

Besluit

Conform



Inleiding

Bungalowpark Landgoed Old Heino is rond 2000 opgericht en ligt aan de noordkant van Heino. Momenteel zijn hier ongeveer 144 bungalows op aanwezig, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar 170 vakantiewoningen. Het totale park heeft in het verleden meerdere eigenaren gehad en is nu verdeeld onder meerdere eigenaren die lid zijn van de VVE. Het park heeft momenteel geen centrale voorzieningen meer. De oorspronkelijke receptie en horecapand is verhuurd aan een externe organisatie en het buitenzwembad is niet meer in gebruik.



Er is al enige jaren geen sprake meer van een toeristisch-recreatieve exploitatie. Door middel van een vitaliteitsscan is gekeken naar Landgoed Old Heino. Hieruit blijkt dat het toeristisch gebruiken van het park niet uitgesloten is. Wel wordt het park gezien als een 'zorgenkindje'. Bij de zorgenkindjes is de problematiek veelal divers en de oplossingen zijn dan ook vaak ingewikkeld. Voor Old Heino geldt bijvoorbeeld dat er sprake is van versnipperd eigendom, een VVE die geen focus heeft op toerisme en hiertoe ook niet uitgerust en het park kent geen vrije ligging. Volgens het onderzoek naar de financiële mogelijkheden is het niet uitgesloten dat het park toeristisch verhuurd kan worden. Echter, er zijn een aantal onzekerheden waardoor deze kans minimaal is. Ten eerste is de externe financierbaarheid lastig voor elkaar te krijgen, er moet collectief hetzelfde doel zijn voor meerdere jaren (>10 jaar) en door de versnippering in eigendom en doelen van de eigenaren zal het rendement voor verhuur erg laag liggen. Tot slot zijn alle voorzieningen voor het park ontmanteld of op een andere wijze ingezet op het park.

Als vervolg op deze twee onderzoeken is door het bureau Ruimtemeesters een verkenning gedaan om de mogelijkheden voor het park uit te zoeken. Zij hebben beide onderzoeken beoordeeld en de opties afgewogen. Uit deze verkenning kwam de volgende conclusie: *'Toeristisch-recreatieve exploitatie van het park in haar huidige vorm en omvang achten wij nagenoeg kansloos. Noch uit de huidige exploitatie, noch middels externe financiering zijn voldoende middelen te genereren die nodig zijn om extra voorzieningen te bekostigen'*. De eerste twee onderzoeken zoals hierboven gemeld geven aan dat er wellicht nog mogelijkheden lagen op een gezonde exploitatie van het park, echter onderschrijft de verkenning de onmogelijkheid nog harder. Door Ruimtemeesters zijn in de verkenning de volgende 6 opties onderzocht:

1. Niets doen;
2. Eigen recreatief gebruik;
3. Vergunnen zakelijke langverhuur;
4. Flexwonen: huisvesting spoedzoekers, statushouders en/of vluchtelingen;
5. Saneren;
6. Herbestemmen naar wonen;

Het doorzetten van de toeristisch-recreatieve exploitatie van het park in de huidige vorm is nagenoeg kansloos. De niet zo bijzondere locatie, de vrij standaard woningen, het ontbreken van centrumvoorzieningen, de beperkte omvang, het versnipperd eigendom en een overaanbod in de markt, maakt dat een rendabele toeristische exploitatie niet zal worden behaald. Niets doen leidt niet tot een verbetering van de recreatieve exploitatie en zal in de praktijk leiden tot permanente bewoning op de lange termijn. Het park vergunnen tot zakelijke langverhuur of het huisvesten van spoedzoekers, statushouders en/of vluchtelingen is ook niet haalbaar omdat de locatie er niet geschikt voor is, de eigenaren hier geen heil in zien en daarnaast betekent dit dat er een grote handavingsopgave voor de gemeente ligt. Om deze mogelijkheid toch nog nader te bekijken zal een memo opgesteld worden om de (on)mogelijkheden in kaart te brengen. De optie saneren door middel van opkopen en slopen is gezien de staat van de woningen niet realistisch. Daarom blijven er twee opties over: eigen recreatief gebruik en herbestemmen naar wonen.

Deze uitkomsten zijn ook medegedeeld aan de VVE en deze heeft vervolgens een enquête uitgevoerd onder haar leden. De centrale vraag uit de enquête is of mensen het eens (kunnen) zijn met een omzetting naar permanent wonen. De optie eigen recreatief gebruik is op dit moment al toegestaan, dus hier zijn verder geen vragen over gesteld. Doel van deze enquête was om te kijken of de eigenaren open staan voor eventueel een omzetting naar permanent wonen. Daarmee is ook voldaan aan een stukje participatie onder de eigenaren. In totaal hebben 102 eigenaren deze enquête ingevuld, welke 144 bungalows vertegenwoordigen. In totaal hebben 98 eigenaren de enquête met 'ja' beantwoord (96%), deze personen vertegenwoordigen 139 bungalows (97%). Daarmee is de bereidwilligheid van de eigenaren aangetoond.

Na het collegebesluit zal fase 2 van het onderzoek starten. Het bureau Ruimtemeesters zal de twee opties nader onderzoeken in overleg met de gemeente waarbij ook een memo opgesteld zal worden voor het langdurig zakelijk verhuren. De gemeente en de VVE zullen hier bij betrokken worden door middel van advisering en interviews. Dit zal nog nader gespecificeerd worden na akkoord van het college.



Beoogd effect

Fase 1 van het onderzoek afronden en besluiten om fase 2 te starten met een nader onderzoek naar twee mogelijkheden.

Argumenten

1.1 Vanuit de twee uitgevoerde onderzoeken en de verkenning blijkt dat er geen reëel perspectief is op exploitatie van het vakantiepark via recreatieve verhuur.

De onderzoeken hebben aangetoond dat er weinig kans is op een gezonde exploitatie voor het vakantiepark. Dit wordt onderbouwd met cijfers en onderzoeken. De verkenning die is gedaan door het bureau Ruimtemeesters en Leisurebrains gaat nog een stap verder en concludeert zelfs dat voorzetting van recreatie op het park nagenoeg kansloos is.

2.1 Over gaan naar fase 2 en de twee reële opties nader onderzoeken

De twee opties eigen recreatief gebruik en het omzetten naar wonen zal nader onderzocht worden. Uit de verkenning en de onderliggende onderzoeken is gebleken dat de andere opties afvallen. Om te komen tot een goed onderbouwde conclusie en basis voor het vervolgtraject dienen deze opties nader onderzocht te worden. In het vervolgtraject zal een planeconoom betrokken worden om meer advies te geven omtrent de opties. De voor- en nadelen van de opties zullen onderzocht worden, de gevolgen én de juridische en financiële implicaties van de gekozen opties zullen hierin ter sprake komen. Daarnaast zal er een memo opgesteld worden om het langdurig zakelijk verhuur verder te duiden en (on)mogelijkheden te beschrijven.

Daarnaast zal er gekeken worden hoe de kosten die gemoeid zijn met de eventuele omzetting naar permanent wonen afgewenteld kunnen worden op de eigenaren van de woningen. Dit zal nader onderzocht worden in fase 2.

2.2 Er is een enquête gedaan onder de eigenaren van het park Landgoed Old Heino

De uitkomsten van het onderzoek zijn ook voorgelegd aan de VVE en haar leden. Deze zijn bekend gemaakt op een algemene ledenvergadering. Aan de hand hiervan is een enquête uitgezet onder de leden met de vraag of zij omzetting van het park naar permanent wonen wenselijk achten. In totaal hebben 102 eigenaren deze enquête ingevuld, welke 144 bungalows vertegenwoordigen. In totaal hebben 98 eigenaren de enquête met 'ja' beantwoord (96%), deze personen vertegenwoordigen 139 bungalows (97%). Daarmee is de bereidwilligheid van de eigenaren aangetoond.

Duurzaamheid

Dit collegevoorstel en -besluit heeft geen directe gevolgen voor duurzaamheid.

Kanttekeningen

1.1 De gedane onderzoeken en het akkoord op het uitvoeren van fase 2 is geen garantie op dat de omzetting daadwerkelijk gaat plaatsvinden;

In fase 2 van het onderzoek zal onderzocht worden onder welke voorwaarden omzetting eventueel mogelijk is. De voor- en nadelen worden benoemd en de risico's zullen in kaart gebracht worden. Op basis hiervan kan uw college een besluit gaan nemen over het vervolg.

Financiën en Fiscale aspecten

Krediet voor het uitvoeren van dit onderzoek is al beschikbaar gesteld onder WBS: M88002070 en kostensoort 4333300. Hiervoor staat nog € 18.000,- gereserveerd. Dit is voldoende om fase 2 af te ronden.

Vervolg

Na instemming met afronding van fase 1 kan fase 2 van het onderzoek gestart worden. Het bureau Ruimtemeesters zal ook fase 2 van het onderzoek uitvoeren. Dit zal ook in samenspraak gaan met de VVE en de eigenaren.

Communicatie

Dit besluit zal openbaar gemaakt worden en ter info aan de gemeenteraad gestuurd worden.



Bijlagen

Bijlage	rapportage financiële haalbaarheid
Bijlage	Vitaliteitsscan Old Heino
Bijlage	Verkenning toekomstmogelijkheden Landgoed Old Heino
Bijlage	Uitkomsten enquête