



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 27 oktober 2021
Petear	: 6 oktober 2021
Agendapunt	: 2.1
Nummer	:
Datum voorstel	: 22 september 2021
Onderwerp	: Exploitatie camping Lemmer
Zaaknummer	: 1940191874
Portefeuillehouder	: Irona Groeneveld

Voorstel:

1. In te zetten op exploitatie van de maximale variant (5,2 ha);
2. Te kiezen voor het in erfpacht uitgeven van de grond onder nader door het college vast te stellen voorwaarden;
3. De financiële gevolgen van de huidige situatie (€ 200.000) incidenteel mee te nemen in de najaarsrapportage 2021, incidenteel in de begroting 2022 en structureel in de perspectiefnota 2023-2026;
4. De incidentele kosten voor de vertrekregeling van de vaste gasten en het opruimen van de camping (geraamd op max. € 600.000) ten laste te brengen van de algemene reserve (€ 50.000 in de najaarsrapportage 2021, € 550.000 en € 6.000 incidenteel in de begroting 2022 en € 6.000 structureel in de perspectiefnota 2023-2026.) Hiermee kan het uitwerken van camping Lemmer als een top 20 risico genoemd in de perspectiefnota 2022-2025, komen te vervallen.

Inleiding

De raad heeft op 28 oktober 2020 besloten om de huidige opzet van de gemeentelijke camping aan de Plattedijk in Lemmer per 1 november 2021 te beëindigen. Doel is de camping te herstructureren en een invulling te geven als een 'volledig toeristische camping'. Door Van der Reest Advies is onderzocht welke vormen van exploitatie van de camping realistisch en haalbaar zijn, welke investeringen gedaan moeten worden en welke opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Er zijn verschillende scenario's in beeld gebracht op grond waarvan de raad een keus kan maken. In dit voorstel lichten we dit toe met gebruik van de benodigde informatie uit het rapport.

Beoogd resultaat

- Een voorkeur uit te spreken over de exploitatie van de camping na 1 november 2021;
- Een haalbare en aantrekkelijke invulling van de camping aan de Plattedijk in Lemmer te realiseren.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 Rapport geeft voldoende onderbouwing voor een afgewogen keuze over de exploitatie

Van der Reest advies heeft naar onze mening een gedegen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een toekomstige exploitatie van de camping in Lemmer. Het rapport biedt een prima handreiking voor de besluitvorming over de exploitatie na 1 november 2021. Het huidige rapport is een nadere uitwerking (expliciet v.w.b. de exploitatiecijfers) van het rapport van Van der Reest uit 2020, op grond waarvan de raad heeft besloten te kiezen voor een volledig toeristische invulling.

Om tot een aantrekkelijke en haalbare invulling van de beoogde nieuwe camping te komen is door KR8 Architecten uit Borger een aantal inrichtingsvarianten opgesteld. Op basis van deze inrichtingsvarianten is door Van der Reest een investeringsbegroting opgesteld, zijn opbrengsten- en kostenprognoses ontwikkeld en zijn resultaat- en waardeberekeningen gemaakt.

De inrichtingsvarianten geven overigens slechts een indicatie van hoe de toekomstige camping er uit zou kunnen zien. Het is uiteindelijk aan een nieuwe exploitant om de camping in te richten aan de hand van het criterium 'volledig toeristisch'.

Bij de inrichtingsvarianten is uitgegaan van vier varianten in omvang:

1. Benutting volledig oppervlak van de huidige camping (5,2 ha)
2. Oppervlak huidige camping minus reservering t.b.v. een mogelijk aquaduct (4,9 ha)
3. Huidige camping minus gehuurde strook van Wetterskip Fryslân (4,3 ha)
4. Huidige camping minus reservering aquaduct en minus grond Wetterskip (4 ha).

Om de opbrengsten op een goede wijze te kunnen inschatten zijn bezettingscijfers van het CBS geanalyseerd en is een concurrentieanalyse uitgevoerd bij concurrenten in de omgeving en andere campings aan het water in Fryslân. De te realiseren omzet wordt in belangrijke mate bepaald door de factoren prijs en bezetting van de verschillende accommodatiesoorten.

Het overzicht in het rapport laat zien dat de prijsstelling van camping Lemmer in de huidige situatie behoorlijk hoog is, zeker gezien de prijs/kwaliteitsverhouding. In de berekeningen wordt voor de nieuwe situatie uitgegaan van een prijs die ligt op een 3 – 3,5 sterrenniveau.

Voor de bezetting van de verschillende onderdelen is gerekend met de volgende uitgangspunten:

- Camperplaatsen

De bezetting van de camperplaatsen wordt met 120 nachten per jaar hoog ingeschat. Het aantal campers groeit nog steeds. Lemmer is een aantrekkelijke locatie en dicht bij de snelweg. Bovendien kunnen campers het hele jaar op de camping terecht.

- Toeristische plaatsen

Voor de normale toeristische plaatsen wordt de bezetting ingeschat op gemiddeld 65 nachten per plaats. Dit is ruimschoots boven het Fryske gemiddelde, maar wel in overeenstemming met de toplocatie en de huidige bezettingsgraad op camping Lemmer.

Plaatsen met privé sanitair zijn de laatste jaren steeds meer in trek. De coronacrisis heeft dit soort kampeerplaatsen een extra boost gegeven. De bezetting van deze plaatsen wordt ingeschat op 75 nachten per plaats.

- Chalets/verhuureenheden

Chalets/verhuureenheden voor 4 en 6 personen kunnen het hele jaar door worden verhuurd. De bezetting is min of meer vergelijkbaar met echte recreatiewoningen. In Fryslân ligt de gemiddelde bezetting van een recreatiewoning iets onder de 20 weken. Vanwege de ligging wordt de bezetting op camping Lemmer ingeschat op gemiddeld 22 weken per jaar.

Normprognose en maximumprognose

Voor alle varianten is een normprognose opgesteld (ondergrens) en een daarvan afgeleide maximumprognose (bovengrens). Normprognose en maximumprognose geven in feite de bandbreedte van de potentiële opbrengst aan. De gehanteerde prijsniveaus zijn echter geen absolute waarheid en daarom brengt het rapport ook in beeld waar een prijseffect van +5% toe leidt.

Dit is de maximumprognose. Daarbij geldt de normprognose als de meest realistische. De maximumprognose geeft aan dat prognoses nooit een absoluut karakter hebben en er altijd nog een zekere rek in zit: realistisch met een plusje.

Haalbare invulling is mogelijk

Uit het rapport komt naar voren dat een aantrekkelijke en haalbare invulling van de camping mogelijk is. In alle vier onderzochte varianten is sprake van een positief bedrijfsresultaat uit exploitatie. In drie gevallen is sprake van een positieve residuele grondwaarde* (verwachte marktwaarde minus de verwachte stichtingskosten). Op grond hiervan is de verwachting dat er vanuit de markt zeker belangstelling zal zijn voor overname van de camping. De voorwaarden hiervoor zijn aanwezig.

Voor een uitgebreide beschrijving van de varianten en een onderbouwing van de exploitatieberekeningen verwijzen wij naar de bij dit voorstel gevoegde vertrouwelijke rapporten van Van der Reest en KR8 Architecten. Waarom vertrouwelijk: de inrichtingsschetsen en berekeningen hebben als doel gehad om inzichtelijk te maken hoe een toekomstige camping geëxploiteerd kan worden. Verder geeft het een indicatie over de waarde van de grond en de te verwachten opbrengsten. We vinden het niet wenselijk deze financiële gegevens en bedrijfsvoeringsinformatie openbaar te delen. Bedragen kunnen een eigen leven gaan leiden en dat kan de gesprekken met potentiële kandidaten voor de exploitatie beïnvloeden en daarmee indirect van invloed zijn op de opbrengsten voor de gemeente. We vinden dit niet wenselijk voor het vervolg van de exploitatieprocedure.

1.2 Kiezen voor exploitatie van maximale variant

Het heeft onze voorkeur om in te zetten op de maximale variant (1) qua oppervlakte/omvang (5,2 ha). Dit levert de beste condities voor een duurzame rendabele bedrijfsvoering, biedt de meeste ruimte aan bezoekers van de camping en geeft de beste kansen op een zo goed mogelijke opbrengst voor de gemeente. Daarbij is het uitgangspunt dat er geen personeel wordt overgenomen en dat de horeca in beheer van de nieuwe exploitant komt. Onze beheerder wordt goed ondergebracht op een andere plek in onze organisatie. De overige medewerkers worden (op tijdelijke basis) ingehuurd.

Meeste perspectief voor zowel exploitant als gemeente

Om een inschatting te kunnen maken welke waarde de grond vertegenwoordigt is door Van der Reest voor alle varianten een residuele grondwaarde berekend (raming). De residuele grondwaarde is de toekomstige marktwaarde verminderd met de toekomstige stichtingskosten. Kortom, de residuele grondwaarde van een perceel is de maximale grondwaarde als dit perceel wordt verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven. Uit het rapport komt naar voren dat de geraamde residuele waarde in een beperkt aantal varianten hoger ligt dan de geraamde kosten voor de vertrekregeling van de vaste gasten en het opruimen van de camping. Deze kosten zijn geraamd op € 800.000,-. Bij de normprognose geeft alleen variant 1 (maximale variant) een klein positief resultaat voor de gemeente. Als we rekenen met de maximumprognose uit het rapport, dan is de geraamde residuele waarde bij de varianten 1, 2 en 3 hoger dan de geraamde kosten voor de vertrekregeling en het opruimen van camping.

Variant 4 (de minimale) - zonder de grond van het Wetterskip en zonder de reservering voor een aquaduct - levert in geen enkel geval voldoende dekking op.

Vanuit het oogpunt van de exploitant is de maximale variant al aan de krappe kant voor het inrichten van een camping. Er moet fors worden geïnvesteerd, de grond van het Wetterskip kan niet in eigendom worden verkregen en 'uitponding' van de verblijfsaccommodaties (verkoop chalets aan particulieren) willen wij niet toestaan. Daar staat tegenover de unieke locatie aan het IJsselmeer en het 'leeg' opleveren van de camping. Er is voor een exploitant voldoende perspectief, maar iedere m² telt. De maximale variant biedt dan ook zowel voor de gemeente als voor de nieuwe exploitant het meeste perspectief.

2.1 Voorkeur uitspreken voor uitgifte in erfpacht

Uitgangspunten bij alle berekeningen zijn dat:

- de grond bij de nieuwe exploitant in eigendom is, met uitzondering van de grond van het Wetterskip;
- dat er geen personeel wordt overgenomen;
- en dat de horeca in eigen beheer is.

In alle gevallen zullen met het Wetterskip vooraf bindende afspraken gemaakt moeten worden over het voortgezet gebruik van de grond van het Wetterskip, zoals dat tot nu toe ook gebeurt.

Verschil erfpacht ten opzicht van verkoop

Verkoop van de grond voor de camping lijkt de meest voor de hand liggende optie. Door het in concurrentie op de markt brengen kunnen we ernaar streven om een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren voor de gemeente. Na aftrek van de kosten voor de vertrekregeling voor de vaste campinggasten en het opruimen van de camping blijft er dan, afhankelijk van de feitelijke opbrengst, nog een éénmalige opbrengst over die we kunnen toevoegen aan onze algemene reserve. Voor de ramingen verwijzen wij naar hoofdstuk 6 van het vertrouwelijke rapport van Van der Reest.

Gelet op de forse investeringen en de daarbij horende kapitaalbehoefte waar de exploitant voor komt te staan, kan het aantrekkelijk zijn om het geheel van de grond in erfpacht uit te geven. Het biedt meerdere voordelen ten opzichte van verkoop:

- 1 Erfpacht levert naar verwachting voor de gemeente in potentie / uiteindelijk een hogere opbrengst op, omdat je eigenaar blijft van de grond.
- 2 Met erfpacht maak je de exploitatie van de camping meer toegankelijk voor exploitanten/aanbieders.
- 3 Het geeft ons als gemeente meer tijd als het gaat om het blijven reserveren van een deel van de grond voor eventueel een aquaduct in de Zijlroede. Op dit moment is dat niet actueel - we zijn onder andere in afwachting van de evaluatie (op initiatief van de provincie) van de maatregelen aan de N359 - maar het voorkomt dat we nu een besluit moeten nemen zonder dat alle benodigde ingrediënten op tafel liggen.

Van der Reest gaat in zijn rapport in eerste aanleg uit van een voorkeur voor verkoop van de grond vanuit de gedachte dat wij voor ons als gemeente geen rol meer zien bij de exploitatie van de camping. Wanneer wij als gemeente wel invloed willen blijven uitoefenen op de inrichting en het gebruik van de camping, dan ziet Van der Reest een erfpachtconstructie als een goede keus.

Voor een nadere toelichting op de erfpachtconstructie hebben wij een afzonderlijke memo voor u bij de stukken ter inzage gelegd.

Eigenaarschap

Als we kiezen voor de erfpachtconstructie blijft de gemeente eigenaar van deze strategisch gelegen grond en hebben we maximale invloed op de ontwikkeling van de camping. Het stellen van diverse voorwaarden aan de inrichting van de camping gaat bij verkoop onmiddellijk ten koste van de opbrengst. Bij erfpacht is dit minder het geval. De gewenste sturing op een volledig toeristische camping is als eigenaar van de grond eenvoudiger te realiseren en beter te handhaven.

Nadeel van het in erfpacht uitgeven van de grond kan zijn dat de grotere marktpartijen mogelijk geen of minder interesse zullen hebben om de camping te ontwikkelen. Die markt boren we daarmee wellicht niet aan. Het kan echter ook een voordeel zijn om juist geen gerenommeerde, grote landelijke marktpartijen, over de vloer te krijgen. In erfpacht uitgeven biedt lokale en regionale partijen eerder de mogelijkheid om in te stappen. Erfpacht belooft ten minste een periode van 25 jaar, maar vaak gaat het om 30 tot 50 jaar.

Een andere optie is als gemeente zelf investeren in de nieuwe opzet/inrichting en vervolgens de camping verhuren aan een exploitant. De forse investering zal leiden tot een hogere huursom en daarmee stijgt het risico op een gezonde exploitatie voor de huurder. Een mogelijk risico is dat we vaker op zoek moeten naar een huurder, omdat die ermee stopt. Bovendien zijn er in de praktijk geen vergelijkbare gevallen. Van der

Reest verwacht dat er vanuit de markt weinig belangstelling zal zijn voor een dergelijke constructie. Deze optie heeft daarom niet onze voorkeur.

Alles overwegende stellen wij voor om in te zetten op het in erfpacht uitgeven van de grond. Als blijkt dat hier vanuit de markt te weinig belangstelling voor is om tot een goed resultaat te komen, dan is het voorstel om ons college te machtigen om met kandidaten in gesprek te gaan over verkoop van de grond. Mocht het uiteindelijk tot verkoop van de grond leiden, dan zal de verkoop ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

2.2 Voorwaarden erfpacht nader uitwerken

Het is nu nog te vroeg om helder te hebben welke voorwaarden aan de erfpacht moeten worden gesteld. Voor een deel kunnen/moeten de voorwaarden aan de voorkant worden gedefinieerd (uitvraag exploitant) en voor een deel moet er gaandeweg het proces inhoud aan worden gegeven. Het gaat nu eerst om het uitgangspunt om te kiezen voor de erfpachtconstructie.

Het lijkt ons wenselijk om de uiteindelijke overeenkomst door een gespecialiseerde jurist op te laten stellen. Wel moeten aan de voorkant een aantal onderwerpen/voorwaarden worden benoemd die in alle gevallen in de erfpachtovereenkomst zullen worden opgenomen. Het gaat hierbij onder meer over de volgende onderwerpen:

- Invulling camping 'volledig toeristisch';
- Accommodaties moeten beschikbaar zijn voor de verhuur;
- Reservering grond aquaduct;
- Erfpacht minimaal 30 jaar;
- Zekerheid gebruik grond Wetterskip;
- Gebruik strand;
- Mogelijkheid bouw beheerderswoning.

2.3 Gespecialiseerde makelaar inschakelen voor het selecteren van een nieuwe exploitant

Het vinden en selecteren van een nieuwe exploitant kan op verschillende manieren. Ons advies is om hiervoor een gespecialiseerde makelaar in te schakelen. Die hebben ervaring met het selecteren van een exploitant en zijn goed ingevoerd in de branche. Dat verhoogt naar onze mening de kans op een goede match. Wij hebben in het afgelopen anderhalf jaar verschillende contacten gehad met mensen/partijen die interesse hebben in het exploiteren van de camping. Een externe deskundige draagt naar onze mening ook bij aan een transparant en objectief proces. Daarnaast verwachten we dat we op deze wijze ook het hoogste rendement kunnen halen.

We overwegen om in samenspraak met de makelaar een promotiefilmpje te maken waarbij wij de camping zo goed mogelijk in de etalage zetten en ons als een toeristisch-recreatieve gemeente profileren.

Beleid- en regelgeving

n.v.t.

Financiën

Huidige situatie

Ongeacht de gemaakte keuze voor camping Lemmer staan er structurele geraamde inkomsten en uitgaven in de exploitatie. Dit geeft een vertekend beeld omdat dit niet in lijn is met de werkelijke cijfers voor de camping. Werkelijk zijn er jaarlijks € 150.000 meer kosten personeel van derden dan geraamd. Maar 'in de boeken' staat onder aan de streep een verschil (€ 200.000) dat moet worden afgeraamd. Voor 2021 is hier rekening mee gehouden in het raadsbesluit van 28 oktober 2020.

Het voorstel is om de financiële gevolgen van de huidige situatie (€ 200.000) incidenteel mee te nemen in de Najaarsrapportage 2021, incidenteel in begroting 2022 en structureel in perspectiefnota 2023-2026.

Toekomstige situatie

De kosten voor de vertrekvergoeding van de vaste gasten en het opruimen van de camping (geraamd op maximaal € 600.000, raadsbesluit 28 oktober 2020) moeten volgens de accountant ten laste van de algemene reserve worden gebracht. We mogen dit volgens de BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden) niet activeren en moeten we dit beschouwen als een afkoopvergoeding. Er is geen sprake van een waardevermeerdering van het object met als gevolg dat we de kosten voor de vertrekregeling en het opruimen van de camping niet over meerdere jaren mogen afschrijven. Hiervan nemen we in de exploitatie 1% rente (€ 6.000) mee. De verwachting is dat in 2021 € 50.000 en 2022 € 550.000 wordt betaald. Het voorstel is om deze € 50.000 incidenteel mee te nemen in de Najaarsrapportage 2021, € 550.000 en € 6.000 incidenteel in de begroting 2022 en € 6.000 structureel in de perspectiefnota 2023-2026.

In de perspectiefnota 2022-2025 is camping Lemmer opgenomen bij de nader uit te werken top 20 risico's bij risicomangement 'nieuwe stijl'. Hierin is aangegeven dat we door beëindiging van de gemeentelijke camping in Lemmer in 2021 inkomsten mislopen en een vertrekvergoeding betalen aan de huidige huurders van een vaste standplaats. Met dit voorstel anticiperen we op deze ontwikkeling en is het niet nodig dit risico nader uit te werken bij de programmabegroting 2022.

De voorgestelde maximale variant (5,2 ha) levert de beste condities voor een duurzame rendabele bedrijfsvoering en geeft de beste kansen op een zo goed mogelijke opbrengst voor de gemeente:

- Bij een erfpachtconstructie wordt de erfpacht opbrengst meegenomen in de exploitatie.
- Bij verkoop wordt de opbrengst eenmalig aan de algemene reserve toegevoegd.

De camping zal rond 1 april 2022 zijn ontruimd. Vanaf dat moment zou een nieuwe exploitant aan de slag kunnen met het opnieuw inrichten van de camping. We houden er rekening mee dat de eerste opbrengsten vanaf 2023 kunnen worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Het besluit voor een 'volledig toeristische' invulling van de camping biedt perspectief op een duurzame ontwikkeling van de recreatieve - en toeristische potentie in Lemmer en de regio. De herontwikkeling van de camping geeft volop kansen voor het toepassen van duurzaamheidsvoorzieningen en -maatregelen.

Overheidsparticipatie

De huurovereenkomsten met de vaste gasten zijn voor 1 november 2020 allemaal schriftelijk opgezegd per 1 november 2021. Er zijn geen bezwaren ingediend. In het afgelopen winterseizoen hebben ca 20 gasten hun caravan verwijderd en de plek opgeruimd. Die vergoedingen zijn inmiddels uitbetaald. De andere gasten blijven tot het einde van dit seizoen. Tussen 1 november 2021 en 1 februari zijn zij in de gelegenheid hun plek te ontruimen.

Communicatie

Over het concretiseren van de afspraken over de ontruiming nemen wij binnenkort nader contact op met de gasten. Eerder zijn de vaste campinggasten in een brief gevraagd om voor 1 oktober 2021 aan te geven of zij zelf een transporteur inschakelen of dat zij dit aan de gemeente overlaten. N.a.v. het collegebesluit en raadsbesluit over de toekomst van de camping stellen we een nieuwsbericht op dat we actief/gericht verspreiden, zodat we ook inwoners, pers en omgeving goed op de hoogte houden van de besluitvorming over de toekomst van camping Lemmer. Ook de vaste campinggasten informeren we hier weer over. Daarnaast houden we nauw contact met de medewerkers van de camping en de pachter van de kantine.

Vervolg en evaluatie

Na besluitvorming door de raad werken we de gekozen richting verder uit en gaan we over tot het selecteren van externe expertise voor het zoeken naar een exploitant en het opstellen van het

erfpachtcontract. Wij maken daarna een definitieve keus voor de nieuwe exploitant en stellen de raad daar te zijner tijd van in kennis.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- Memo erfpacht d.d. 9 september 2021

Onderstaande stukken zijn vertrouwelijk voor u ter inzage gelegd:

- Rapport Van der Reest d.d. 31 maart 2021 "Onderzoek exploitatiescenario's camping Lemmer"
- KR8 Architecten Inrichtingsvarianten camping Lemmer d.d. 26 februari 2021.

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier

burgemeester,
Fred Veenstra