

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Resultaten haalbaarheidsonderzoek camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat
Portefeuillehouder	S. Onclin
Portefeuille	Toerisme en streekmarketing

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Eind november 2022 (raadsinformatiebrief 2022/20350 d.d. 22 november 2022) bent u gevraagd een zienswijze te geven op de afwegingsnotitie voorkeurslocatie camperplaatsen waarin de Doctor H.G. Scholtenstraat als voorlopige voorkeurslocatie voor de realisatie van een camperplaats is aangewezen en waarin het vervolgproces werd beschreven om deze locatie verder te onderzoeken, met als eerste stap een haalbaarheidsonderzoek. Met deze brief informeren wij u over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek en de vervolgstappen.



Toelichting

Haalbaarheidsonderzoek

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat een camperplaats op de locatie Doctor H.G. Scholtensstraat (technisch) haalbaar is, mits een aantal ruimtelijke aanpassingen worden gedaan. Zie 'Bijlage 1 Resultaten haalbaarheidsonderzoek'. Denk hierbij aan het toepassen van verbredingsstroken op de toegangsweg, het verstevigen van de bodem, het plaatsen van een geluidsscherm bij het asiel en het verplaatsen van speeltoestellen. Vanuit het investeringsbudget Toerisme is hiervoor een bedrag van €150.000,- gereserveerd. Dit bedrag is echter niet toereikend om alle genoemde investeringen te dekken. De nieuwe voorlopige raming uit haalbaarheidsonderzoek bedraagt €350.000,- Omdat er wordt ingezet op verhuur van de locatie met een exploitatieverplichting, wordt de gehele investering in de huurprijs verwerkt en daarmee volledig verhaald bij de toekomstige exploitant.

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

Marktkennen

Op donderdag 16 maart 2023 is een marktdialoog georganiseerd op de locatie van de Doctor H.G. Scholtenstraat. Via de belanghebbenden en betrokkenen bij het onderzoek naar de voorkeurslocatie en via de NKC (nationale camperclub met een omvangrijk netwerk) zijn geïnteresseerde exploitanten uitgenodigd. In totaal hebben zich 9 partijen aangemeld waarvan er 5 aanwezig waren. De aanwezige partijen bestonden uit enkele lokale partijen en enkele grote exploitanten met ruime ervaring. Tijdens de marktdialoog en aanvullende gesprekken is gebleken dat de marktpartijen de exploitatie niet haalbaar achtten. Als belangrijkste argument gaven de potentiële exploitanten aan dat de investeringskosten van de gemeente (verwerkt in de huurprijs) en benodigde investeringen van de exploitant in de voorgenomen huurperiode van 10 jaar niet zal worden terugverdiend. Ten tweede gaven de exploitanten aan dat de overnachtingsprijs door de benodigde investeringskosten van de exploitant en de opgelegde huurprijs door de gemeente te hoog wordt met als gevolg een (te) groot risico op een (te) lage bezettingsgraad van de camperplaats. Tot slot werd aangegeven dat de hoogte van de toeristenbelasting á €4,15 per persoon per nacht ver boven het gemiddelde markttarief ligt. Ter vergelijking: het tarief in Amsterdam bedraagt €1,- per persoon per nacht. De toeristenbelasting heeft daarmee een relatief sterke invloed op de hoogte van de overnachtingsprijs.

Naar aanleiding van deze marktkennen, is de haalbaarheid van de exploitatie nogmaals tegen het licht gehouden, met dien verstande dat de gemeentelijke investering kostendekkend kan worden gerealiseerd. Hierbij is gekeken naar de huurperiode ten opzichte van de huurprijs en de hoogte van de toeristenbelasting.

Verlengen huurperiode

Ten aanzien van de huurprijs geldt dat de gemeente zich heeft te houden aan de Wet Markt & Overheid. Deze schrijft onder meer voor dat een overheid geen producten of diensten onder de marktprijs mag aanbieden. De potentiële exploitanten hebben echter aangegeven dat de gemeentelijke investering (verwerkt in de huurprijs) én investering van de exploitant in een periode van 10 jaar niet zal worden terugverdiend. Zoals eerder uitgelegd komt dit doordat de huurprijs in combinatie met de investeringskosten van de exploitant en toeristenbelasting tot een dusdanig hoge overnachtingsprijs zou leiden dat het risico op een (te) lage bezettingsgraad van de camperplaats groot is. Een ander nadelig effect hiervan is dat campers in de omgeving (blijven) parkeren met parkeerhinder en overlast tot gevolg. Om de exploitatie van de camperplaats haalbaar te maken en daarmee parkeerhinder en overlast in (woon)wijken te verminderen, wordt de huurperiode verlengd tot 20 jaar.

Maatwerk toeristenbelasting voor campers

Ten aanzien van de toeristenbelasting is onderzocht of maatwerk voor campers mogelijk is en meer in lijn kan worden gebracht met het gemiddelde tarief in de regio. De uitwerking van de financiële (meer)opbrengsten van het maatwerk tarief ten opzichte van het huidige tarief, is opgenomen onder het kopje financiële consequenties. Het definitieve besluit over een maatwerk tarief voor campers wordt opgenomen in het besluitvormingstraject 'Tarieven en verordeningen belastingen & rechten Begroting 2024', waarover in november '23 een raadsbesluit wordt verwacht.

Vervolgstappen

Onder voorbehoud van nog te nemen raadsbesluiten, wordt na de zomer '23 een openbare uitvraag gepubliceerd om exploitanten verder te enthousiasmeren en een geschikte partij te selecteren voor de realisatie en exploitatie van de toekomstige camperplaats. Bij deze selectie wordt het voorbehoud opgenomen van de nog te nemen raadsbesluiten. Zodra een geschikte partij is geselecteerd aan de hand van een selectieleidraad, worden in het najaar van 2023 de benodigde raadsbesluiten voorgelegd. Zie voor details de planning onderaan de raadsinformatiebrief. Een overzicht van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de camperplaats, welke ook worden opgenomen in de selectieleidraad, is als bijlage 2 bijgevoegd.

Financiële en Juridische consequenties

Het informeren van de raad middels een raadsinformatie brief heeft geen (directe) financiële - of juridische consequenties.

Ter informatie:

Investering door gemeente

Voor het bouwrijp maken van de locatie voor de camperplaats dient een investering gedaan te worden door de gemeente. In het verleden is een bedrag vanuit het investeringsbudget Toerisme aangewezen van €150.000,- dat via een investeringsbesluit kan worden vrijgegeven. In dit bedrag is echter onvoldoende rekening gehouden met alle investeringen die nodig zijn voor het gereed maken van de locatie voor de realisatie van een camperplaats. Met de huidige inzichten wordt verwacht dat €150.000,- onvoldoende is en er €350.000,- nodig is om de locatie gereed te maken om er een camperplaats te kunnen realiseren. Dit heeft te maken met extra kosten voor diverse maatregelen, zoals bodemversterking, verplaatsen van de speeltoestellen en de aanleg van verbredingsstroken aan de toegangsweg. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente, omdat 1) de gemeente eigenaar is en blijft van de grond, 2) de gemeente een camperplaats wil faciliteren om campertoeristen een overnachting aan te kunnen bieden en de problematiek en overlast in de wijken door wildkampeerders te verminderen en 3) om een exploitant te kunnen vinden die een financieel haalbare exploitatie moet kunnen draaien. Naast reservering van €150.000,- is daarom een extra kredietaanvraag benodigd van €200.000,-. De gecombineerde kredietaanvraag van in totaal circa €350.000,- wordt in het najaar ter stemming gebracht in de gemeenteraad middels een separaat raadsbesluit. Hieraan wordt de voorwaarde verbonden dat dit bedrag van €350.000,- vanuit de kredietaanvraag in een periode van 20 jaar wordt terugverdiend. Zie voor de onderbouwing hiervan het kopje 'terugverdienmodel gemeentelijke investering' verderop in deze tekst. Middels een kredietbesluit zal de raad worden verzocht het krediet vrij te geven van €350.000,- te investeren ten behoeve van realisatie in 2024 (saldoneutraal, niet zichtbaar in investeringsfonds).

Investering door exploitant

Het idee is dat een ondernemer de locatie huurt, met een exploitatieverplichting, zodat de gemeente niet zelf de exploitatie voert. Daarnaast is de exploitant verantwoordelijk voor de financiering van het inrichtingsplan van de camperplaats, de vergunningsaanvraag en benodigde aanvullende onderzoeken, het plaatsen van het hekwerk, toegangssysteem en de voorzieningen op het terrein, het aanplanten van nieuw groen en kosten voor verdere inrichting en exploitatie van de camperplaats. Denk bij verdere inrichtingskosten aan de realisatie van het elektriciteitsplan voor stroom op de afzonderlijke camperplaatsen, drainageriolering en eventuele facilitaire voorzieningen. Denk bij exploitatiekosten aan kosten voor beveiliging op het terrein, communicatie met de gasten en met de omgeving, schoonmaak- en onderhoudskosten en overige (groen)beheerskosten.

Naar huidige inschatting wordt de huurprijs van de grond ongeveer €20.300,- per jaar excl. BTW (zie kopje 'terugverdienmodel gemeentelijke investering' hieronder. Dit bedrag kan, afhankelijk van de definitieve investering, hoger of lager uitvallen. Met een verwachte bezetting van circa 40% over 50 camperplaatsen zou dit betekenen dat per camperovernachting €2,77 van de inkomsten wordt afgedragen aan huurprijs voor de grond. De voorlopige huurprijs komt overeen met €2,90 per m² (netto, naar 7.000m²) per jaar. Een benchmark voor huurprijs van grond met camperplaatsen in andere gemeenten is lastig op te stellen, omdat het hier gaat om bedrijfsmatige informatie.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de huurprijs per camperovernachting bij andere camperplaatsen in Nederland.

Tabel: vergelijking huurprijs camperovernachting, 2023

Gemeente	Prijs per nacht (€)	Website
Abbenes	€19,-	camperplaatshetgroenehart.nl
Amsterdam	€18,-	camperparkamsterdam.nl
Den Haag	€21,75	www.camperparkdenhaag.nl
Den Bosch	€24,-	camperplaatsdenbosch.com
Nieuw Vennep	€19,-	www.decemberhoeve.nl
Vijfhuizen	€21,50	camperparkn205.nl

Prijzen zijn exclusief milieuheffing en exclusief toeristenbelasting

Prijzen zijn inclusief BTW, elektriciteitsgebruik (indien mogelijk) en op basis van 1 persoon

Toeristenbelasting

Zoals ook beschreven onder het kopje “Toelichting”, is een verlaging van de toeristenbelasting voor de categorie “verblijf op kampeerterreinen en camperplaatsen” noodzakelijk voor een haalbare business case. Een voorstel tot wijziging van deze categorie in de toeristenbelasting wordt uitgewerkt en meegenomen in het besluitvormingstraject ‘Tarieven en verordeningen belastingen & rechten Begroting 2024’. Om inzicht te krijgen in de effecten van een maatwerktarief ten opzichte van het huidige tarief, worden hieronder drie scenario’s geschetst.

Scenario A beschrijft de huidige situatie met 5 camperplaatsen in Wormerveer conform huidige toeristenbelasting. Scenario B beschrijft een toekomstscenario met 50 camperplaatsen conform huidige toeristenbelasting. In scenario C is een alternatief toekomstscenario uitgewerkt met een bedrag aan toeristenbelasting rondom het regionaal gemiddelde: €1,70 per persoon per nacht. Ter vergelijking: in Amsterdam is dit €1 per persoon per nacht en in Haarlem €2 per persoon per nacht.

Scenario A

Huidige situatie met 5 camperplaatsen in Wormerveer conform huidige toeristenbelasting a €4,15 per persoon per nacht.

Circa €2.800,- inkomsten toeristenbelasting per jaar. Dit bedrag is gebaseerd op de inkomsten uit 2022 en is het volledige bedrag aan inkomsten binnen de gemeente in deze categorie (er zijn namelijk geen andere campings of camperplaatsen).

Scenario B

Nieuwe situatie met 50 camperplaatsen + Wormerveer conform huidige toeristenbelasting a €4,15 per persoon per nacht.

$365 \text{ (dagen)} \times 50 \text{ (camperplaatsen)} \times 0,4 \text{ (bezetting)} \times 4,15 \text{ (tarief ppp/nacht)} \times 1,5$
(gemiddeld aantal personen) = Circa €45.450,- inkomsten toeristenbelasting per jaar. Dit betreft een inschatting op basis van indicatieve variabelen.

Scenario C

Nieuwe situatie met 50 camperplaatsen + Wormerveer conform gangbaar tarief in de regio a €1,70 per persoon per nacht.

$365 \text{ (dagen)} \times 50 \text{ (camperplaatsen)} \times 0,4 \text{ (bezetting)} \times 1,70 \text{ (alternatief tarief ppp/nacht)} \times 1,5$
(gemiddeld aantal personen) = circa €18.600,- per jaar. Dit betreft een inschatting op basis van indicatieve variabelen.

Uit de vergelijking van scenario C met de huidige situatie (scenario A) blijkt dat op basis van indicatieve variabelen in absolute zin bijna 7x zoveel belastingopbrengsten worden voorzien: namelijk €18.600,- per jaar ten opzichte van €2.800 per jaar.

In de scenario uitwerking is uitgegaan van enkele indicatieve variabelen:

1. Het aantal camperplaatsen van 50. Dit aantal past ruimtelijk en is eerder vastgesteld in de uitgangspunten voor een toekomstige camperplaats.
2. Bezetting van 40%. Dit is de doelbezetting voor exploitanten over het gehele jaar voor een succesvolle camperplaats.
3. Gemiddeld aantal personen per camper. Dit is een inschatting waarbij we er van kunnen uitgaan dat dit minimaal wordt behaald. Het daadwerkelijke gemiddelde zal waarschijnlijk tussen de 1,5 en 2 liggen.

Terugverdienmodel gemeentelijke investering

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat een hogere investering nodig is dan op dit moment is voorzien in het investeringsfonds. In plaats van €150.000,- die op dit moment is gereserveerd, is een bedrag van circa €350.000,- nodig om de camperplaats te kunnen faciliteren. Voorgesteld wordt om een kredietaanvraag te doen voor de benodigde totaalinvestering (circa €350.000,-) en dit bedrag terug te verdienen middels extra inkomsten uit huuropbrengsten. Op deze manier is de netto investering door de gemeente na een periode van 20 jaar €0,- en wordt de gehele investering verhaald bij de toekomstige exploitant. Om het bedrag van circa €350.000,- over twintig jaar tijd terug te verdienen rekenen we met jaarlijkse kapitaallasten van circa €20.300,-. Dit is inclusief rente en afschrijving. Dit betekent dat de huurprijs voor de grond ongeveer €20.300,- per jaar zal bedragen. Dit kan, afhankelijk van de definitieve investering, hoger of lager uitvallen.

Wet Markt en Overheid

Deze wet bepaalt dat een overheid zich, in principe, heeft te houden aan vastgestelde gedragsregels. Dit om te voorkomen dat sprake is van oneerlijke concurrentie als een overheid een economische dienst of product aanbiedt. De gedragsregels houden onder meer in dat een overheid geen diensten of producten onder de kostprijs mag aanbieden. In dit geval wordt voor de huurprijs gewerkt met een kostendekkende huurprijs, waardoor aan de regels vanuit Wet Markt en Overheid wordt voldaan.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbare informatie

Aanpak/uitvoering

Belangrijk te benoemen bij onderstaande planning is dat er een aantal essentiële afhankelijkheden zijn die de voortgang kunnen beïnvloeden. Enkele voorbeelden:

1. Indien zich geen exploitanten melden, kunnen we ook geen investeringsbesluit nemen. Er is dan geen zicht op een investering die zich deels terugverdient.
2. Indien geen besluit wordt genomen om het belastingtarief voor de categorie kampeerterreinen en campings omlaag bij te stellen, heeft dit een negatieve invloed op de business case voor de exploitant.

Fase	Mijlpaal	Periode
Ontwerpfase	Publicatie selectieidraad	Sep '23
Ontwerpfase	Gunning exploitant	Okt-nov '23
Ontwerpfase	Besluitvorming Tarieven en verordeningen belastingen & rechten Begroting 2024	Nov '23
Ontwerpfase	Besluitvorming investeringsbesluit	Nov '23
Ontwerpfase	Participatiebijeenkomst inrichtingsplan camperplaats en speeltoestellen	Jan '24
Ontwerpfase	Definitief inrichtingsplan	Feb '24
Uitvoeringsfase	Opstellen en indienen omgevingsvergunningsaanvraag incl ruimtelijke onderbouwing	Na vaststelling bestemmingsplan (medio 2024)
Uitvoeringsfase	Onherroepelijke vergunning	Najaar 2024
Uitvoeringsfase	Ruimtelijke ingrepen en bouwrijp maken gebied	Najaar 2024 - voorjaar 2025

Uitvoeringsfase	Realisatie camperplaats	Najaar 2024 - voorjaar 2025
Beheer en gebruiksfase	Exploitatie en communicatie richting gebruikers	Voorjaar 2025

*De bestemmingsplanwijziging wordt zo snel mogelijk inwerking gezet. De inzet is om vóór inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen. Op die manier kan het plan als bestemmingsplan worden vastgesteld. Mocht deze datum niet worden gehaald, wordt dient gebruik te worden gemaakt van de nieuwe procedures onder de Omgevingswet.

Betreft

Resultaten haalbaarheidsonderzoek naar voorlopige voorkeurslocatie camperplaats aan de Doctor H.G. Scholtenstraat, zoals toegezegd in raadsinformatiebrief 2022/20350 d.d. 22 november 2022.

Bijgaande stukken

- Bijlage 1 Resultaten haalbaarheidsonderzoek camperplaatsen Doctor H.G. Scholtenstraat 7697487
- Bijlage 2 Randvoorwaarden ontwikkeling camperplaats 7697487

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

H. van der Laan, locoburgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris