

Datum : 13 januari 2026

Aan de gemeenteraad van Gennepe

Zaaknummer : 906313

Onderwerp : Aankoop vakantiepark Residence Heijendaal

Geachte raad,

Sinds april 2022 huren we het vakantiepark Residence Heijendaal en wordt dit park ingezet als opvanglocatie voor ontheemde Oekraïners. De gemeente heeft met de huidige eigenaar (BCI Properties III B.V.) een huurovereenkomst afgesloten voor de huur van 110 chalets inclusief voorzieningen. De kosten vanuit de huurovereenkomst worden gedekt vanuit de Regeling opvang ontheemden Oekraïners (RooO).

Optie tot koop

In de lopende huurovereenkomst is ook het eerste recht van koop opgenomen van dit vakantiepark. Op 24 februari 2025 hebben wij u in beslotenheid meegenomen in dit proces. De reden van de beslotenheid van deze bijeenkomst was vanwege zakelijk belang. Wij hebben u aangegeven dat het college het recht van koop wil benutten om regie te houden op het park, zodat enerzijds een plek kan worden geboden voor langere tijd van opvang en anderzijds om verval/onwenselijk gebruik van deze locatie te voorkomen.

In het besloten overleg heeft uw raad ons de richting meegegeven om het recht van koop te benutten voor de mogelijke aankoop. Het college is met deze opdracht aan de slag gegaan en heeft op 9 april 2025 schriftelijk per deurwaardersexploot het recht van koop uit de huurovereenkomst ingeroepen bij de eigenaar van het vakantiepark.

Waardebepaling

In de huurovereenkomst is opgenomen dat de hoogte van de koopsom, zijnde de marktwaarde, dient te worden bepaald door drie deskundigen (taxateurs recreatief vastgoed). Zowel de huurder als de verhuurder wijzen daarbij een taxateur aan. Deze twee taxateurs wijzen gezamenlijk een derde taxateur aan. De drie deskundigen bepalen gezamenlijk de marktwaarde van het object, waarbij de huurder (de gemeente) de vrijheid heeft om wel of niet tot aankoop van het park over te gaan.

Taxatieproces

De taxateurs hebben gezamenlijk op 16 december 2025 het definitieve taxatierapport opgeleverd. De uitgangspunten voor de taxatie zijn bepaald door de taxateurs en door de gemeente en verkopende partij akkoord bevonden. De taxateurs hebben in het lopende taxatieproces (beperkt) onderzoek verricht naar onder andere huidige planologische situatie, titelonderzoek, tijdelijke omgevingsvergunning, technische staat en onderhoudstoestand en huidige en mogelijke toekomstige huursituatie. De vastgestelde waardes zijn een schatting van het bedrag waarvan in



redelijkheid kan worden verwacht dat het betaald wordt; de meest waarschijnlijke prijs onder de huidige marktomstandigheden.

Op 18 december heeft het college een gesprek gehad met de huidige eigenaar en zijn adviseur. Hierin zijn eigenaar en gemeente, onder voorbehoud van goedkeuring van de raad, overeengekomen de marktwaarde te betalen in het scenario zonder huurovereenkomst, te weten € 4.700.000,00 exclusief belastingen en aankoopkosten. Voor een soepele overdracht van park en exploitatie zal het park op 31 augustus 2026 worden overgedragen.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het college over te laten gaan tot het opstellen van de koopovereenkomst voor de aankoop van het vakantiepark Residence Heijendaal voor het bedrag van € 4.700.000,00 exclusief belastingen.
2. Een totaalkrediet beschikbaar te stellen van € 5.250.000 voor de aankoop van Residence Heijendaal.
3. Een nieuwe bestemmingsreserve “dekking kapitaallasten Residence Heijendaal” in te stellen en hieraan uit de bestaande bestemmingsreserve “opvang Oekraïne” een bedrag van € 5.250.000 toe te voegen.
4. Te besluiten om toekomstige kapitaallasten (afschrijvingslasten) en de bijkomende aankoopkosten met betrekking tot Residence Heijendaal uit de bestemmingsreserve “dekking kapitaallasten Residence Heijendaal” te dekken.
5. In aanvulling op de nota waardering- en afschrijvingsbeleid een afschrijvingstermijn van 5 jaar te hanteren voor de aangekochte activa, met uitzondering van de gronden.
6. Begrotingswijziging BW26 nummer 11 vast te stellen.

ARGUMENTEN

Gemeenten hebben een verplichting in de opvang van specifieke doelgroepen.

In de provincie werken wij samen om deze doelgroepen (Oekraïners/ statushouders en asielzoekers) te huisvesten. De gemeente Gennep draagt hieraan bij door een grote groep ontheemde Oekraïners op te vangen op dit vakantiepark. Onze gemeente voorziet daarmee voor een groot gedeelte in de regionale opgave voor Oekraïners. Andere gemeenten in de regio doen iets extra voor asielzoekers, waarmee wij voor deze cyclus van de Spreidingswet de opgave van 89 asiel opvangplaatsen niet hoeven in te vullen.

Met de aankoop van het vakantiepark kan de opvang van ontheemden voor de langere periode gegarandeerd worden.

Het bezit van de locatie biedt zekerheid voor de ontheemden. Dit is zeer wenselijk nu de oorlog in Oekraïne langer voortduurt. De gemeente is met de aankoop niet langer afhankelijk van een verhuurder voor het kunnen bieden van opvangplaatsen voor de ontheemden. Uit onderzoek is gebleken dat een groot deel van deze groep van plan is om hierbij te blijven wonen. Met de koop van het park kan de opvangbehoefte worden gegarandeerd.



De aankoop betreft een hogere investering aan de voorzijde, maar is op lange termijn voordeliger dan te blijven huren.

De aankoopprijs is door experts vastgesteld en marktconform. Ter vergelijking is de aankoopprijs minder dan twee jaarhuren. Bij niet aankoop zal deze of een vergelijkbare locatie gehuurd moeten worden voor de opvang van de ontheemden. Het is moeilijk om te voorspellen hoelang de opvang nog noodzakelijk zal zijn, maar de ministerraad heeft het voornemen om deze periode te verlengen tot en met 2030.

Met de aankoop houdt de gemeente ook in de toekomst grip op de locatie ter voorkoming van verval.

Uit het taxatierapport blijkt dat Residence Heijendaal in een gebied ligt wat verzadigd is met toeristische recreatieve verblijfslocaties. Met het huidige bedrijfsmodel zal volgens dit rapport het park economisch niet rendabel zijn. Dat maakt het park kwetsbaar voor bewoning door mensen die zich willen onttrekken aan de maatschappij en ondermijnende activiteiten.

De aankoop te financieren vanuit de bestemmingsreserve 'Opvang Oekraïne'.

De huidige bestemmingsreserve "opvang Oekraïne" kent een omvang van € 11.000.000. Deze bestemmingsreserve is de afgelopen jaren gevormd uit positieve exploitatiesaldi met betrekking tot het project huisvesting vluchtelingen Oekraïne (Rijksbijdrage versus werkelijke kosten). De reserve is bedoeld ter dekking van toekomstige kosten welke samenhangen met de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Met de aankoop wordt deze bestemmingsreserve op de juiste manier besteed.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Het is onzeker hoelang de opvang van Oekraïense ontheemden noodzakelijk blijft.

De kans bestaat dat er op korte termijn een vredesdeal gesloten wordt, waardoor Oekraïne weer als veilig aangemerkt wordt. De kans hierop lijkt echter klein. En als er al een vredesdeal gesloten wordt, is het te verwachten dat ontheemden eerst de situatie aankijken of deze stand houdt voordat zij terug migreren. Het is daarmee zeer aannemelijk dat de opvanglocatie nog een langere tijd noodzakelijk gaat zijn.

Gemeente is verantwoordelijk voor de exploitatie.

Met uitzondering van het maatschappelijke deel, regelen van onderwijs en dagelijkse beveiliging, zijn overige taken behorende bij de exploitatie van het park geen taak waar de gemeente veel ervaring mee heeft. Om dit in goede banen te leiden zullen wij met maatschappelijke partners en marktpartijen de periode tot 31 augustus 2026 gebruiken om dit verder vorm te geven. Hierbij kunnen we gebruik maken van de voorbeelden bij andere overheidsinstanties die opvanglocaties exploiteren en zullen we willen we zoveel als mogelijk aansluiten bij onze huidige partners, energieleveranciers, schoonmaakbedrijven, e.d.

Na de opvang van ontheemden is nog onduidelijk wat de toekomstige bestemming is.



Wanneer de noodzaak voor opvang van ontheemden afneemt of ophoudt zal de gemeente een nieuwe overweging moeten maken hoe de locatie/de ruimte ingezet dient te worden naar gelang de toekomstige situatie op dat moment is.

Percelen in particulier eigendom

Drie percelen met chalet op het park zijn nog in particulier eigendom. Dit betreft percelen die geen eigendom zijn van de huidige eigenaar van het park en zijn dan ook geen onderdeel van de taxatie en aankoop van het park. Als eigenaar van het park hebben we wel het recht van eerste koop van deze percelen. Zolang deze eigenaren geen afstand doen van hun perceel betekent dit dat de gemeente voorlopig als exploitant zal optreden voor deze eigenaren.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met de aankoop van het vakantiepark kan deze locatie behouden blijven voor de opvang, waarmee we een beheersbare situatie houden voor de opvang van ontheemden en niet op zoek moeten naar een vervangende locatie.

Vanuit het perspectief van de ongeveer 450 Oekraïners (en mogelijk ook toekomstige bewoners) biedt dit zekerheid en de motivatie tot integratie.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Tijdens het aankoopproces is advies ingewonnen bij Hekkelman advocaten, RA12 Accountants en EFK Belastingadviseurs. Partijen staan de gemeente ook bij in het opstellen van de koopovereenkomst.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na de besluitvormende raad zal een informatieavond voor de bewoners van het park Heijendaal worden gehouden en een inloopavond voor de omwonenden van het park.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Juridische grondslag

De opvang van ontheemde personen uit Oekraïne vindt plaats op basis van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (2001/55/EG) en de implementatie daarvan in Nederland via Tijdelijke Wet Opvang Ontheemden (TWOO) en de Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO). Gemeenten zijn op grond van deze regelgeving verantwoordelijk voor het organiseren van passende opvangplekken voor ontheemden. De voorgestelde aankoop van het vakantiepark draagt bij aan het beschikbaar houden van voldoende opvangcapaciteit.

Bevoegdheden en besluitvorming

De bevoegdheid tot het nemen van besluiten over vastgoedtransacties ligt bij de gemeenteraad, conform artikel 160, eerste lid, onder e, van de Gemeentewet, voor zover het gaat om kaderstellende en budgettaire besluiten. Het college is bevoegd tot uitvoering van de aankoop nadat de raad de benodigde middelen beschikbaar heeft gesteld.



Bestemmingsplan en vergunningen

In het bestemmingsplan kent de locatie een recreatieve bestemming. Voor het huidige gebruik van het vakantiepark is al een tijdelijke omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de planologische bestemming. Indien noodzakelijk zal deze tijdelijke omgevingsvergunning worden verlengd moeten worden.

Privacy en gegevensbescherming

Voor de registratie van bewoners wordt gewerkt conform de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De gemeente verwerkt uitsluitend gegevens die noodzakelijk zijn voor opvang, registratie en begeleiding van de ontheemden.

FINANCIËN

Residence Heijendaal is getaxeerd op een waarde van € 4.700.000. Voor dit bedrag wordt het park aangekocht. De chalets vertegenwoordigen hierin een waarde van € 1.900.000 en worden als roerende goederen aangemerkt. Hierover is door de gemeente een kostprijsverhogende btw verschuldigd. Hiervoor wordt in het krediet een bedrag van € 399.000 gereserveerd. De onroerende goederen zoals de gronden en de receptie/bedrijfswoning vallen onder de overdrachtsbelasting (ovb). Gemeenten zijn hiervoor vrijgesteld. Voor bijkomende aankoop- en onvoorzien kosten wordt een afrondende post van € 151.000 in het krediet opgenomen. In totaal leidt dit tot een kredietaanvraag van € 5.250.000. Zie onderstaande specificatie.

Objecten	Aankoop	BTW	Ovb	Totaal
Kavels/grond	€ 1.990.000	-	-	€ 1.990.000
Chalets (opstal/roerend)	€ 1.900.000	€ 399.000	-	€ 2.299.000
Berekende waarde toeristische exploitatie	€ 90.000	-	-	€ 90.000
Bedrijfswoning/receptie	€ 520.000	-	-	€ 520.000
Agrarische grond	€ 200.000	-	-	€ 200.000
Totaal/overeengekomen verkoopprijs	€ 4.700.000	€ 399.000	-	€ 5.099.000
Overige aankoopkosten*	€ 151.000	-	-	€ 151.000
Krediet omvang	€ 4.851.000	€ 399.000	-	€ 5.250.000

* uren, advieskosten, notariskosten, makelaarskosten etc.

Om de aankoop van Residence Heijendaal in de begroting te verwerken is een begrotingswijziging nodig welke door de raad moet worden vastgesteld. Door de dekking van de kosten uit de bestemmingsreserve heeft de aankoop resultaat technisch geen invloed op het saldo in de meerjarenbegroting.

De toekomstige afschrijvingslasten en overige aankoop gerelateerde kosten worden gedekt vanuit de nieuwe bestemmingsreserve "dekking kapitaallasten Residence Heijendaal". Volgens ons



afschrijvingsbeleid wordt op de aangekochte gronden niet afgeschreven, eventuele toekomstige waardevermindering wordt binnen dezelfde reserve opgevangen. Voor de overige activa, met name de chalets, wordt een specifieke afschrijvingstermijn van 5 jaar voorgesteld. Deze termijn is afgestemd met onze accountant en sluit aan bij de verwachting van het Rijk om rekening te houden met een opvangvoorziening tot en met 2030.

UITVOERING EN VERVOLG

Na besluit zal het college de koopovereenkomst opstellen en vervolg geven aan het opstellen van overeenkomsten voor verdere exploitatie van beheer en onderhoud van het park. Het park zal op of nabij 31 augustus 2026 worden overgedragen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennepe,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Deskundigenrapport Residence Heijendaal d.d. 16 december 2025 (openbare versie)
2. Deskundigenrapport Residence Heijendaal d.d. 16 december 2025 (niet-openbare versie)