

Memo Vitale vakantieparken

Transformatie van vakantiepark met recreatiebestemming naar park met woonbestemming

Van Rina Tuinstra
Aan de leden van de gemeenteraad
Datum 3 september 2021

Aanleiding

Op 31 augustus jl. besprak u in de Commissievergadering de nota *Kader kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken*. Tijdens deze bespreking kwamen enkele vragen naar voren, die ik in deze memo probeer te beantwoorden.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om het definitief wijzigen van de bestemming van vakantiehuizen naar een reguliere woning via een bestemmingsplanwijziging. Dit doen we niet op het niveau van een individuele woning maar op het niveau van een park. Eén park, één plan.

Afspraken op gemeenteniveau/afspraken op parkniveau

Het omzetten van de recreatiebestemming naar een woonbestemming op parkniveau is altijd maatwerk. We gaan dan ook per park in gesprek met de VVE en/of alle eigenaren om naar de wensen, de situatie en de mogelijkheden te kijken. Dat leidt tot afspraken op parkniveau. Wat we kunnen en willen realiseren vindt altijd plaats binnen kaders. Kaders gevormd door wet, regelgeving, gemeentelijk beleid en gemeentelijke wensen. Hiervoor zijn afspraken op gemeenteniveau nodig. Dat vraagt dat we vooraf over zaken nadenken en er keuzes in maken. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld verevening. Zonder beleidskader kunnen we niet verevenen en kunnen we de gesprekken op de parken niet starten.

Afspraken op gemeenteniveau – verevening

Verevening betekent dat een deel van de meerwaarde die ontstaat door het wijzigen van de bestemming, door de gemeente wordt geïnd. Dit is een keuze – een gemeente hoeft niet te verevenen. In de samenwerking met de Drentse gemeenten hebben we afgesproken dat we allemaal gaan verevenen. De mogelijkheid tot verevenen ligt vast in de wet. Wel is verevenen aan voorwaarden gebonden. Zo moeten de geldelijke middelen die worden opgehaald met verevenen in dit geval weer terugvloeien naar recreatie. In de beleidsnota wordt niet beslist over de bestedingsdoelen. Dat moet ook vooraf vastgelegd worden in een structuurvisie.

Dus voor verevenen is nodig:

- een beleidskader verevenen
- een structuurvisie.

Het beleidskader verevenen voor Coevorden is beschreven in de nota *Kader kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken*. De structuurvisie wordt op dit moment gemaakt en in een volgende vergadering aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierin worden dus ook de bestedingsdoelen benoemd. Tijdens het technisch vragenuurtje zijn als ideeën genoemd: middelen bestemmen voor transformeren terug naar natuur van andere parken in het programma en het fietspadenplan. Als u ideeën heeft voor bestemming is het goed dit op korte termijn door te geven aan de programmamanager, zodat we dit in de Structuurvisie kunnen meenemen. Er moet dus een toeristische bestemming zijn; de middelen mogen niet ingezet worden voor andere kosten uit het programma, zoals inhuur expertise, capaciteit of onderzoeken.

Percentage verevenen

Het kiezen van een percentage verevenen is wat het is: een keuze. In deze keuze is het belangrijk dat we een balans vinden tussen haalbaarheid en billijkheid.

Billijkheid gaat erover dat recreatiewoningseigenaren verdienen aan de omzetting naar een woonfunctie en is dit terecht? Anderzijds: mag het ook een win-win zijn – beide partijen houden er iets aan over?

Haalbaarheid gaat over het streven naar één park, één plan en het zo dicht mogelijk willen benaderen van 100% deelname. Daarbij is het belangrijk dat we een inschatting maken wat eigenaren redelijk vinden. Ze wonen er immers al heel lang (al dan niet terecht) en ervaren zelf veel minder noodzaak tot omzetting. Een te hoog % kan ertoe leiden dat veel afhaken. Ook al omdat het, zoals door jullie opgemerkt, voorlopig 'papier' geld is.

Helaas zijn er nog maar beperkt voorbeelden in Nederland en binnen ons eigen programma op Drents niveau nog niet. Als 'koploper' moeten we dan dus als een van de eersten kiezen en een lastige afweging maken. Want er zijn nog heel beperkt ervaringen. Er is op Drents niveau een suggestie van 10% vereveningsbijdrage gedaan. Dit is niet gezamenlijk afgesproken. In Oldebroek is gekozen voor een andere methodiek, maar het % komt uiteindelijk niet hoger dan 20% uit. Wij kiezen voor 20%. Waarbij we aangeven, dat als blijkt dat de kosten voor transformatie niet uit de resterende 80% kunnen worden gedekt -bijvoorbeeld omdat de opbrengst/meerwaarde te laag is - we de 20% op maat verlagen.

Het open laten van het % zou tot ongelijkheid leiden en het benoemen van een bandbreedte geeft 1 zekerheid: iedereen zal gaan voor het laagste percentage en eenmaal toegepast, wordt het richtlijn.

Toepassing en methodiek

Het beschreven kader in de nota betreft een methodiek. Een methodiek die straks geldt voor alle parken die gaan transformeren. Eenduidig systeem, eenduidig percentage, eenduidige kaders. De toepassing per park kan tot verschillende uitkomsten leiden in het bedrag dat we ophalen en dat we kunnen besteden aan andere toeristische doelen die de recreatie in onze gemeente stimuleren. Dat hangt nl. af van de meerwaarde die wordt vastgesteld en is weer afhankelijk van omvang, ligging, voorzieningen, e.d. De toepassing per park is altijd hetzelfde: 20% van de meerwaarde vóór de kosten van de meerwaarde afgehaald worden.

Uitwerking kostenverhaal

Zoals gezegd worden op parkniveau afspraken gemaakt over het zogenaamde streefbeeld per park. Hoe moet het park er straks uitzien? Hiervoor is een gespreksleidraad gemaakt door alle Drentse gemeenten samen (kwaliteitskaarten). De kosten die de realisatie van het streefbeeld opleveren zijn voor rekening van de gezamenlijke eigenaren en kunnen ingebracht worden in het kostenverhaal. Dit kan echt van alles zijn en het is daarom lastig hier limitatief iets over te zeggen. Net als de kosten die het proces van de transformatie vraagt. Ook deze zijn voor rekening van de eigenaren. De taxateur namens de eigenaren die de taxatie moet uitvoeren, juridische ondersteuning aan eigenaren om de overeenkomst te beoordelen, e.d. Uit het kostenverhaal moeten de kosten betaald worden die de eigenaren gezamenlijk maken, kosten op parkniveau. En daarnaast de kosten die een eigenaar individueel maakt, om zijn woning geschikt te maken om te wonen.

Ook de gemeente maakt kosten voor transformatie. Dit zijn vooral personele kosten. De inzet van een projectleider, de inzet van ambtelijke specialisten op diverse vakgebieden uit de bestaande formatie, e.d.

Daarnaast zijn er ook 'out-of-pocket'-kosten. Zoals de taxateur namens de gemeente. Hiervoor zijn offertes bekend van drie parken in Drenthe die allen rond de 2.500 euro per park (taxatie op parkniveau niet op perceelniveau) liggen. Of kosten voor een juridische toets door ons van de door ons opgestelde overeenkomsten. Of algemene kosten voor bijeenkomsten, communicatiemiddelen e.d. Hiervoor wordt in de begroting 2022 e.v. 10.000 euro per transformatiepark gereserveerd. Het voorstel is deze personele kosten en de out-of-pocket-kosten niet in rekening te brengen bij de eigenaren en dus niet te laten betalen uit het kostenverhaal. Dit gezien het wederzijds belang bij de transformatie.

Voor de inspectie van de woningen is de formatie binnen de gemeente onvoldoende. Hiervoor moet worden ingehuurd. Deze kosten komen wel voor rekening van de eigenaren, omdat het direct met de transformatie te maken heeft.

Wanneer het transformatieplan binnen de kaders van het kostenverhaal kan worden gerealiseerd, beslist het college over het transformatieplan.

Kosten infrastructuur en openbare ruimte

Het is onbekend welke kosten gemoeid zijn met aanpassingen in de infrastructuur. Deze onduidelijkheid kan pas worden ingevuld nadat gemeente en parkeigenaren gezamenlijk het streefbeeld hebben bepaald. Dan kan er onderzoek naar de huidige situatie plaatsvinden en wat er nodig is om het streefbeeld te realiseren.

Een punt van aandacht daarbij is ook het eigendom. Achterstallig onderhoud is wat ons betreft altijd voor de huidige eigenaar. Aanpassingen in de infrastructuur en de openbare ruimte zullen betaald moeten worden door gemeente en parkeigenaren gezamenlijk, de parkeigenaren samen of de nieuwe eigenaar van het gebied. Afhankelijk wie de eis of wens uit, de wettelijke bepalingen, huidige eigendom, toekomstig eigendom, e.d. Dit is het gesprek tussen projectleider en het park/de eigenaren.

Op dit moment zijn we bezig om voor te transformeren parken enkele scenario's uit te werken. Om net als bij verevenen ook hiervoor kaders aan de voorkant te creëren maar ook om tot meer eenduidigheid te komen. Nu is de situatie op de parken erg verschillend wat in het beheer minder efficiënt is. Twee tot drie scenario's die kaders en richting geven voor het streefbeeld. Elk scenario geeft dan een bandbreedte voor de verschillende onderdelen in de openbare ruimte of de infrastructuur, zoals riool, wegen, groen, toegang, verlichting, enz., enz. Zowel op wijze van inrichting als op eigendom.

In ieder geval geldt dat de kosten voor aanpassingen openbare ruimte en infrastructuur niet uit de verevening mogen worden betaald. Wel kunnen de kosten worden ingebracht in het kostenverhaal. Als het om grote aanpassingen gaat en het kostenverhaal is niet dekkend, moet per situatie per park bekeken worden wie het zou moeten betalen. Als de kosten op basis van wet/regelgeving of eigendom voor de gemeente zijn en niet passen binnen de bestaande begroting, dan moet hier afzonderlijke afweging en besluitvorming over plaatsvinden. Beslissingen over kosten buiten bestaande financiële ruimte worden altijd apart voorgelegd aan de raad. Evenals besluiten tot het overnemen van eigendom van wegen of andere voorzieningen. Het zal over het algemeen mogelijk zijn de uitvoering van dergelijke keuzes te spreiden in tijd of op een later moment te realiseren.

Deze keuzes over infrastructuur en openbare ruimte staan dus los van de methodiek tot verevenen.

Fictief praktijkvoorbeeld

In fase 2 van het proces om een transformatie te realiseren worden de kosten duidelijk. Bij de huidige parken waarmee we in gesprek zijn over transformatie, zijn we in de afronding van fase 1. Dat betekent dat we de werkelijke kosten van deze parken niet kennen.

Meerwaarde op basis van taxatie*	60.000 per perceel
Verevening 20%	<u>12.000</u> per eigenaar
Resteert voor kosten	48.000 per eigenaar
Kosten op parkniveau**	5.000 per eigenaar
Kosten aanpassingen bouwbesluit	15.000 per eigenaar
Kosten aanpassing openbare ruimte	10.000 per eigenaar
Compensatie/meerwaarde investering***	<u>3.000</u> per eigenaar
Overwaarde/winst	15.000 per eigenaar

* Het betreft een fictieve meerwaarde gebaseerd op een voorbeeld genoemd door 1 van de raadsleden van een verkochte vakantiewoning met perceelsgebonden beschikking in De Kiel van 500m². Marktprijs en niet taxatieprijs.

** De totale kosten op parkniveau (leges, taxatie, juridisch advies, onderzoek, advies, begeleiding) zullen enorm verschillen per park. Het zijn kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren. Zij bepalen wat en wie ze inhuren en welke behoefte er bestaat. Hoe hoog deze kosten zijn, hangt af van deze keuzes. Hierover is vooraf niets te zeggen. Voor de verevening ook niet bepalend. De verevening gaat eerst van de meerwaarde af. Als de eigenaren zelf iets willen overhouden, zullen ze de kosten laag willen houden. De kosten op parkniveau moeten verdeeld worden over alle eigenaren. Hoe ze dat willen doen is aan de eigenaren gezamenlijk. Op een groot park, zullen de kosten per eigenaar lager zijn dan op een klein park waar minder mensen de kosten moeten delen.

*** De kosten compensatie/meerwaarde investering is beslist maatwerk. In Norg was sprake van natuurcompensatie en moest een natuurgebied met bos aangelegd worden. In Ermerzand wordt gedacht aan de exploitatie van de gemeenschappelijke voorzieningen voor bijvoorbeeld de inwoners van Erm of de regio. De vraag is welke investeringen hiervoor nodig zijn. Dit zijn echter kosten voor de eigenaren gezamenlijk.

Wat als de totale kosten meer bedragen dan 60.000 euro per eigenaar?

De meerkosten moeten dan door de eigenaren worden betaald. Uiteraard komt dan de vraag naar boven of ze willen transformeren in die situatie. Wat is dan de meerwaarde? Voor mensen die persé willen blijven wonen in het vakantiehuisje zal dit zwaarder wegen dan de kosten, voor anderen niet.