



Memo

Aan	Gemeente Raalte
Van	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland – mr. drs. Koen van Polanen (Ruimtemeesters)
Datum	11 maart 2024
Betreft	Optie huisvesting spoedzoekers op locatie Old Heino

Korte inleiding en vraagstelling

In opdracht van de gemeente Raalte is namens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland door LeisureBrains en Ruimtemeesters een verkenning gedaan van de toekomstmogelijkheden van landgoed Old Heino. Hierin zijn verschillende toekomstscenario's beknopt uitgewerkt. In de verkenning wordt uiteindelijk geconcludeerd dat het omzetten van het vakantiepark naar wonen als het meest haalbaar moet worden beoordeeld.

Bovenstaande verkenning is ambtelijk en bestuurlijk besproken. Hierna is deze definitief gemaakt in september van 2023. Tijdens de verdere behandeling in de gemeente rees de vraag of het huisvesten van spoedzoekers op het vakantiepark een haalbaar alternatief kan zijn? Toegezegd is om deze vraag in een beknopte memo verder uit te werken.

Antwoord

In de verkenning zijn een vijftal scenario's uitgewerkt. Scenario 4 betreft het scenario 'Flexwonen' en gaat in op het huisvesten van spoedzoekers, statushouders en/of vluchtelingen. In dit scenario is dus al ingegaan op de mogelijkheid van het huisvesten van spoedzoekers op het vakantiepark. Wij zullen deze optie dan ook verder toelichten in deze memo. Hierbij zijn diverse alternatieven denkbaar. Hieronder bespreken wij deze kort.

Faciliterend of actief overheidsingrijpen

Bij faciliterend overheidsbeleid maakt de gemeente het planologisch-juridisch mogelijk om de woningen anders dan recreatief te gebruiken. Dit kan door algemene aanpassing door middel van het wijzigen van het (tijdelijk) omgevingsplan of door een individuele beschikking, zoals een omgevingsvergunning of gedoogbeschikking. In beide gevallen moet de vraag gesteld worden op welke manier onderscheid gemaakt gaat worden tussen een reguliere bewoner en een spoedzoeker. De enige mogelijkheid om hierin te voorzien is door volkshuisvestelijk onderscheid te maken. Dit kan bijvoorbeeld in een doelgroepenverordening (deze moet dan reeds bestaan want hiervoor is sinds 1 januari 2024 geen grondslag meer), een huisvestingsverordening of een volkshuisvestingsprogramma. Deze laatste moet dan weer doorvertaald worden in een omgevingsplan. Indien op dit moment geen specifiek volkshuisvestingsbeleid voor deze specifieke doelgroep bestaat dan is het op de korte termijn aanwenden van de woningen voor spoedzoekers niet realistisch. Dit bovenstaande staat dan nog los van de vraag of de huidige eigenaren hun recreatiewoning dan ook hiervoor willen (laten) aanwenden. Of zij hier medewerking aan willen verlenen en zo ja, in welke getale is op dit moment niet in te schatten. Om hier wel grip op te krijgen zou er gekozen kunnen worden om actief in te grijpen. Dit betekent dat de gemeente en/of de woningcorporatie de recreatiewoningen koopt of huurt van de huidige eigenaren. Ook hier geldt natuurlijk wel dat de huidige eigenaren vrij beschikkingsrecht hebben en dat verkoop/verhuur niet afgedwongen kan worden. Beide varianten hebben we toch hieronder uitgewerkt.

Koop of huur

Op het vakantiepark zijn maximaal 150 woningen aanwezig welke allen niet in eigendom zijn van de gemeente of van een woningcorporatie. De woningen zijn in eigendom van private partijen. Aankoop van de woningen door gemeente en/of woningcorporatie geeft het beschikkingsrecht over de woningen en daarmee kunnen ze





ingezet worden voor bijvoorbeeld huisvesting van spoedzoekers. Gelet op de prijs van de woningen lijkt de aankoop van de woningen geen realistische optie. De exploitatie van de woningen door middel van het huisvesten van spoedzoekers zal onvoldoende opleveren om de aankoop van de woningen terug te verdienen. Een tweede optie betreft het huren van de woningen. Een aantal van de woningen wordt op dit moment ook verhuurd voor de zakelijke langverhuur. Voor de eigenaren kan dit een reële optie zijn. Zij zijn immers de komende jaren verzekerd van bepaalde inkomsten op hun recreatiewoningen. Ook hier moet wel de vraag gesteld worden of dit voor de gemeente en/of de woningcorporatie economisch haalbaar kan zijn.

Toekomstbeeld

Uit het bovenstaande blijkt dat voor het huisvesten van spoedzoekers in welke vorm dan ook er afhankelijkheid bestaat van de eigenaren van de recreatiewoningen. Of zij medewerking zullen verlenen is maar de vraag en is sterk afhankelijk van hun inkomsten én het voorgestelde toekomstbeeld. Dit laatste is hierboven nog niet aan bod gekomen. Als er overeenstemming bereikt kan worden met de huiseigenaren dan moet vooralsnog aangenomen worden dat dat op huurbasis zal zijn. Dit betekent dat op enig moment (5 tot 15 jaar) zij wederom (vrij) beschikkingsrecht krijgen over hun recreatiewoning. Voor hen zal daarom belangrijk zijn wat er na deze tijd mag. Nu in de verkenning al aangegeven is dat het vitaliseren van het vakantiepark ten behoeve van recreatief gebruik op dit moment al geen optie is, moet worden aangenomen dat dit na een periode als huisvestingslocatie voor spoedzoekers nog steeds zo zal zijn. Aangenomen moet worden dat terugkeer naar een recreatieve exploitatie nog meer onmogelijk is geworden.

Conclusie

Huisvesting van spoedzoekers lijkt op voorhand tegen diverse problemen aan te lopen. Deze zijn in hoofdzaak volkshuivestelijk en financieel van aard. Daarbij verslechtert door het verloop van tijd de verdere mogelijkheden van exploitatie van het vakantiepark. Huisvesting van spoedzoekers op de korte termijn is naar onze mening derhalve allen mogelijk als hier ook een lange termijnvisie aangekoppeld wordt.

Nu in de verkenning geadviseerd wordt om het omzetten van recreatie naar wonen te verkennen kan in de onderhandelingen met de eigenaren wel meegenomen worden dat de gemeente in samenspraak met de woningcorporatie (-s) de wens heeft om een deel van de woning na omzetting aan te wenden voor huisvesting van spoedzoekers. Dit zal dan een apart 'onderhandelingspunt' zijn.

