Beantwoording Raadsvragen LGN
Raadsvergadering 24 januari 2024
Agendapunt 6





Vraag
In het eindconcept - programma VVPN staat over verevening: "De Taskforce onderzoekt, met de gemeenten, of en hoe verevening toepasbaar is bij een transformatie naar wonen. Daarbij wordt gekeken naar landelijke voorbeelden en juridische houdbaarheid." Is daar een verslag of rapport van? Zo ja, kan dat aan de raad verstrekt worden?

Antwoord
In 2019 is Vitale Vakantieparken Drenthe van start gegaan. Een van de vele onderwerpen die in 2019/2020 nader uitgezocht en uitgewerkt zijn is de mogelijkheid om gebruik te maken van het instrument 'verevening', bij de transformatie van een vakantieprak naar een woonfunctie. Op dat moment waren er landelijk weinig voorbeelden van toepassing van dit instrument onder deze omstandigheden. Naar voorbeeld van gevallen in de gemeenten Oldebroek en Harderwijk is ambtelijk en later bestuurlijk door de Drentse gemeenten besproken wat de voors en tegens van verevening zijn. Op basis van die discussie is afgesproken dat het onderwerp verevening relevant is en dat iedere gemeente eigenstandig een besluit kan nemen over het wel of niet toepassen ervan. Ook is een 'Drentse methode' uitgewerkt die is gebaseerd op de voorbeelden van Oldebroek en Harderwijk. Die bestaat uit een juridisch houdbaar gebleken onderbouwing van de toepassing van verevening, een voorzet voor de beleidsmatige en juridische verankering in een beleidskader en een structuurvisie (vanaf 1 januari een Omgevingsvisie of -programma) en een methodiek om de waardestijging te bepalen. De verschillende Drentse gemeenten hebben op basis van deze methodiek de afgelopen jaren de keuze gemaakt om verevening wel of niet toe te passen. Van de 7 Drentse gemeenten waar transformatie aan de orde is hebben er twee inmiddels vastgesteld beleid en wordt het in vier gemeenten, waaronder Noordenveld, overwogen. Eén gemeente heeft er bewust van afgezien.
De gemeenten die een beleidskader voor verevening hebben vastgesteld hebben ook een systematiek bedacht voor de bepaling van het te vereven bedrag, in de vorm van het vastleggen van een percentage van de getaxeerde waardestijging.

Vraag
Welke parken in Noordenveld die voor transformatie in aanmerking komen zijn geschikt voor het instrument verevening? Zal in al deze gevallen een bestemmingswijziging nodig zijn?

Antwoord
Transformatie is het wijzigen van de bestemming. Wanneer de recreatiebestemming wijzigt in wonen, danwel dat (ook) wonen mogelijk gemaakt wordt is daar een bestemmingswijziging voor nodig. Deze bestemmingswijziging leidt tot een meerwaarde van het eigendom. Verevening gaat over het betalen van een percentage van de ontstane meerwaarde voor de eigenaar van het perceel.
Er is in Noordenveld geen uitputtende inventarisatie van parken die in aanmerking komen voor transformatie. Het beleidskader voor verevening geldt voor alle parken in Noordenveld die in de toekomst gaan transformeren.

Vraag
Kunnen de (juridische) risico's van de voorgestelde financiële verevening geschetst worden?

Antwoord
Dit is besproken tijdens de informatieve raadsbijeenkomst op 15 januari. Een overeenkomst over het voldoen van een vereveningsbijdrage kan alleen in vrijwilligheid worden aangegaan. De Raad van

State heeft eerder geoordeeld dat het vragen van een vereveningsbijdrage op zichzelf legitiem is, maar er kan niet worden uitgesloten dat in een ander geval of bij een andere rechter (Rechtbank, Hoge Raad bij een privaatrechtelijke procedure) wordt geoordeeld dat dit niet het geval is.

Vraag
Is er al enige helderheid over bestedingsdoelen?

Antwoord
Nee, zoals tijdens de informatieve raadsbijeenkomst op 15 januari is aangegeven, wordt dit na het besluit over het beleidskader uitgewerkt in een Omgevingsprogramma. De doelen worden participatief opgehaald waarbij ook inwoners, ondernemers en raadsleden om ideeën worden gevraagd.Hiervoor (de aanpak van meedenken) is nog geen vorm uitgewerkt.

Vraag
Kan er een algemene regeling worden voorbereid voor diegenen die geen vereveningsbijdrage kunnen betalen?

Antwoord
Het beleidskader bevat een algemene regeling, namelijk:
Wanneer dit voor een individuele eigenaar niet mogelijk is, ligt het initiatief voor het maken van een betaalafspraak bij deze individuele eigenaar. Er zijn dan 2 opties:

* Maandelijkse betaling in 3 jaar en 1 maand, waarbij de extra maand de rentevergoeding vertegenwoordigd.
* Maandelijkse betaling in 5 jaar en 2 maanden, waarbij de 2 extra maanden de rentevergoeding vertegenwoordigen.

In beide gevallen moet worden afgerekend bij tussentijdse verkoop.
Daarnaast zal in individuele gevallen waar dit problematisch is een maatwerkafspraak worden gemaakt wanneer aantoonbaar gemaakt wordt waarom betaling op deze wijze niet mogelijk is.

Vraag
Is transformatie ook goed mogelijk zonder vereveningsbijdrage? Is onderzocht of in plaats daarvan een bijdrage van de provincie of van de rijksoverheid verkregen kan worden?

Antwoord
Verevening gaat over het afstaan van een deel van het verkregen voordeel en compensatie van verlies aan recreatievoorzieningen. Het is geen financieel instrument om transformatie mogelijk te maken. De verkregen bijdrage kan ook niet 1 op 1 ingezet worden om de transformatie mogelijk te maken. Dit staat dus los van al dan niet beschikbaar zijn van provinciale of rijkssubsidies.
Zoals eerder genoemd is de keuze om wel of niet verevening toe te passen aan de gemeente. Transformatie is dus ook mogelijk zonder vereveningsbijdrage. Transformatie naar een functie die leidt tot waardeverlies (bijvoorbeeld van ‘recreatie’ naar ‘natuur’) kan gepaard gaan met provinciale- of rijksbijdragen, bij transformatie naar een functie waar een waardestijging uit voortvloeit ligt dat niet voor de hand.

Beantwoording Raadsvragen LGN
Raadsvergadering 24 januari 2024
Agendapunt 5



Vraag
In het raadsvoorstel staat onder Participatie dat de “Bosclub” daarmee begonnen is door reacties op te vragen via een enquête. Kan er een overzicht verstrekt worden van de momenten waarop alle eigenaren / bewoners in de Oosterduinen over de voorbereidingen van het Streefbeeld geïnformeerd zijn en hebben kunnen reageren?

Antwoord
De voormalig projectleider zat wekelijks een dagdeel in de Brinkhof zodat betrokkenen direct met hem in gesprek konden gaan, hier werd veel gebruik van gemaakt. Daarnaast zijn er een aantal inwonersavonden georganiseerd waarbij een ieder zijn of haar reactie kon geven. Daarnaast is in het voorstadium een oproep gedaan aan een ieder om zelf een streefbeeld op te stellen. Alleen de “Bosclub” heeft hier gebruik van gemaakt. Daarnaast zijn er met enige regelmaat nieuwsbrieven verstuurd en is er een projectpagina op de gemeentelijke website waarbij informatie te vinden is.

Vraag
Is er een mogelijkheid geweest voor alle eigenaren / bewoners om over het laatste concept vragen te stellen en erop te reageren, en zo ja, wanneer zijn zij daarover geïnformeerd door de gemeente?

Antwoord
Na het aanbieden van het concept voorjaar 2023 hebben alle eigenaren kunnen reageren met een zienswijze. Deze zienswijzen zijn deels verwerkt in het nu voorliggende stuk. Dat is in december beschikbaar gesteld aan alle geïnteresseerden door publicatie op de website. Er is geen nieuwe instemmingsronde geweest of verzoek om nieuwe reacties. Zoals aangegeven, bevatten veel zienswijzen gedetailleerde vragen, wensen en uitwerkingen die relevant zijn voor de volgende fase, het transformatieplan, maar in het streefbeeld nog niet worden opgenomen gezien het karakter van het streefbeeld.

Vraag
Waarom is er gekozen voor optie 3 en niet voor optie 2 (p 12/13 Streefbeeld versie D1)?

Antwoord
In optie 2 krijgt elk perceel zowel de bestemming wonen als recreatie. Dat betekent dat elke eigenaar direct moet voldoen aan de eisen die rondom wonen worden gesteld en ook moet participeren in de natuurcompensatie en de kwaliteitsimpuls. Dit zal de haalbaarheid van een transformatie erg gering maken. Een deel van de mensen wil blijven recreëren en geen kosten maken of inspanning plegen voor een woonfunctie. In optie 3 hoeft iemand pas aan de voorwaarden voor wonen te voldoen met alles wat daarbij komt kijken als hij/zij een omgevingsvergunning aanvraagt.

Vraag
Waarom staat er al wel een vereveningsbijdrage in het streefbeeld genoemd, terwijl de gemeenteraad daar nog geen keuze voor heeft gemaakt?

Antwoord
Idealiter had eerst de besluitvorming over de verevening plaatsgevonden en daarna over het streefbeeld. Gezien de wens tot voortgang (en ontstane vertraging door vertrek van de projectleider) is ervoor gekozen beide stukken tegelijkertijd aan te bieden. Bij een positief besluit over toepassing

verevening geldt dit voor alle transformatieparken, ook Oosterduinen. Bij een negatief besluit, vervalt het voor Oosterduinen.

Vraag
Welke vertegenwoordiging wordt precies bedoeld bij besluitonderdeel “d”? Zijn bewoners / niet-eigenaren daarvan uitgesloten? Hoe vindt de selectie van deze groep plaats?

Antwoord
Op dit moment wordt gewerkt aan een participatieplan van aanpak ten behoeve van de totstandkoming van het transformatieplan. Bewoners/niet-eigenaren zijn wel een belangengroep maar met een andere positie dan eigenaren. Zij kunnen geen besluiten nemen over iets waar zij geen eigenaar van zijn. Denk ook aan wijzigingen/investeringen in de kavel of woning. Ook zullen zij niet meebetalen aan kwaliteitsimpuls of natuurcompensatie e.d. Zij zullen een positie krijgen in het proces maar een andere dan de eigenaren. Hoe het proces van selectie eruit gaat zijn wordt nog nader uitgewerkt en is onderdeel van het plan van aanpak.