

Technische vragen SBN – Recreatieparken Zevenhoven

Eén van de beslispunten is “het onderdeel verevening verder uit te werken, en het resultaat daarvan als voorstel voor te leggen aan de raad”. De provincie wil dat verevening van de waardevermeerdering door de omzetting voor eigenaren wordt toegepast tbv maatschappelijke meerwaarde.

Hoe is in andere situaties in Nederland omgegaan met het onderdeel verevening?

Hierbij doelen wij op:

- 1) de wijze waarop andere provincies dit zien als afweegpunt**
- 2) de omvang van de verevening**
- 3) de doelen die worden toegepast (maatschappelijke meerwaarde)**
- 4) het moment van betaling en/of het betalingsschema van de verevening.**

Is het via de vereveningsbijdrage bijdragen aan de buitenruimte en de ondergrond op de parken een denkbaar doel c.q. te zien als maatschappelijke meerwaarde?

Antwoord

In de provincies is een heel diffuus beeld over verevening. Echter is het beleid van de provincie Zuid-Holland voor ons leidend, wat maakt dat het niet aan de orde is om het te vergelijken met andere provincies. Een deel van het beleid komt uit het afwegingskader en een deel komt vanuit het beleidsveld wonen.

Nader onderzoek en afstemming met de provincie Zuid-Holland is nodig voor het vereveningsvraagstuk. Bijdragen aan de buitenruimte en de ondergrond op de parken lijkt geen maatschappelijk doel. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Er zijn diverse manieren om met delen van verevening om te gaan en hoe dit geregeld kan worden. Er is hierbij ondersteuning vanuit het Expertteam Transformatie Vakantieparken van de RVO.

In het raadsvoorstel staat de kanttekening dat door de omzetting van de 300 recreatiewoningen naar woningen, we in verhouding iets meer sociale woningbouw en/of betaalbare woningbouw moeten realiseren.

- Hoe is nu het aandeel sociale woningbouw in onze totale woningvoorraad (en wat bedraagt de totale woningvoorraad)?

- Hoe wijzigt dit aandeel na omzetting van de recreatiewoningen naar woningen die allen naar verwachting nét in het dure segment vallen?

Antwoord

Op peildatum 1-1-2024 waren er 11.919 woningen in de totale woningvoorraad Nieuwkoop. Het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad van Nieuwkoop bedraagt momenteel circa 21%. Circa 2.500 sociale huurwoningen.

Als hier 300 woningen bijkomen uit het dure segment daalt het percentage sociale huur (met het rekenen van deze gegevens) naar circa 20,5%.

Om op langere termijn reëel toe te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad (doel) zal compensatie plaats moeten vinden door extra sociale huur in de nieuwbouw te realiseren.

De afspraken met de provincie zijn bevestigd in de brief van Gedeputeerde Staten, die is bijgevoegd bij het raadsvoorstel.

In dit verband wordt in de stukken ook gesproken over het woonfonds. Wat zijn de gerealiseerde uitnames en de te verwachten uitnames uit het woonfonds?

Antwoord

Het woonfonds wordt genoemd in de context: als vereveningsmogelijkheid zou er gestort kunnen worden in het woonfonds, om te compenseren voor de extra te bouwen sociaal huurwoningen na de toevoeging van 300 woningen in het dure segment.

De actuele stand van het woonfonds is € 1.662.987,-. Voor één project is een bedrag gereserveerd van € 80.000,- en er zijn twee verzoeken in behandeling voor in totaal circa € 535.000,-. Als de twee verzoeken worden toegekend en de genoemde bedragen, na gereed melding van de woningen, worden uitgekeerd, dan is er nog ruim 1 mln. beschikbaar in het woonfonds.

AANVULLENDE VRAGEN, ontvangen op 8 mei

Wat is er vanuit de gemeente sinds 2018 vanaf vaststelling van de beleidsvisie op de parken, gecommuniceerd tussen gemeente en parkbesturen over de kosten verbonden aan omzetting naar permanente bewoning?

Antwoord

Een globaal kosten en batenoverzicht is destijds in de beleidsvisie opgenomen. In eerste instantie staat in deze visie wie waarvoor verantwoordelijk is. De parken zijn initiatiefnemer voor de aanvraag voor functiewijziging. Deze lijn is in de communicatie de afgelopen jaren consequent doorgezet. Er is na besluitvorming in 2018 eerst door de gemeente en de stuurgroep een lobbytraject gestart.

Wat hebben de parkbesturen sedertdien gecommuniceerd met de parkbewoners over de kosten verbonden aan omzetting naar permanente bewoning?

Antwoord

Dat is aan de VvE's/parkbesturen. De parken zijn initiatiefnemer.

Is er bij de parkbesturen al zicht op de kosten om te kunnen gaan voldoen aan de bouweisen voor permanente bewoning van de verschillende recreatiewoningen?

Antwoord

Nee, daarvoor zal een inventarisatie nodig zijn per woning. Dat ligt bij de VvE's/park besturen. De parken zijn initiatiefnemer.