



MEMO

Datum 3 december 2021

Aan Gemeenteraad

Kopie aan

Van College van B&W

Onderwerp Omzetten solitaire recreatiewoningen door middel van sloopcompensatie

Op 2 december is de evaluatie Erven in Beweging voor de tweede keer besproken in een Rond de Tafel sessie van de gemeenteraad. Een onderdeel van de evaluatie is het omzetten van in het buitengebied gelegen solitaire recreatiewoningen naar een permanente woonbestemming. In 2018 zijn 89 van die recreatiewoningen op Stoevinghe al omgezet. Het gaat nu nog om 33 recreatiewoningen die op basis van het bestemmingsplan voor deze regeling in aanmerking komen. Deze woningen zijn namelijk specifiek bestemd als solitaire recreatiewoningen. Veel van deze recreatiewoningen hebben hun recreatieve waarde al verloren.

Eigenaren van solitaire recreatiewoningen komen regelmatig met het verzoek of zij permanent mogen wonen in hun recreatiewoning. Dit soort verzoeken zijn tot nu toe altijd afgewezen. Gezien de woningmarkt en woningbouwprogramma was het vanuit de provincie nooit mogelijk om ze te transformeren. Echter heeft de provincie haar beleid inmiddels verruimd, waardoor het middels tegenprestatie in het kader van de KGO wel mogelijk is om tot omzetting over te gaan. Als gemeente Raalte hebben wij de sloopopgave gekoppeld aan de KGO, waardoor een passende sloopcompensatie logisch is om de recreatiewoning te herbestemmen naar een permanente woonbestemming.

Het voorstel in de evaluatie is om een sloopcompensatie te vragen van minimaal 500m². Dit is in verhouding met de waardestijging van de woning en de ruimtelijke impact van de omzetting. De bestaande bouw mogelijkheden van recreatiewoningen gelden in beginsel als maximum tot 350m³. Dit sluit aan bij de omzetting van de 89 recreatiewoningen in 2018. Het is dus niet mogelijk om de recreatiewoning voor 500m² sloopcompensatie om te zetten in een standaard Rood voor Rood woning van 750m³. Dat past namelijk niet in de groene, natuurlijke omgeving waar de recreatiewoningen vaak liggen.

In de Rond de Tafel vroegen verschillende fracties zich af of de 500m² sloopcompensatie niet te mager is. Ook de gebiedscoördinator heeft in het participatietraject aangegeven 750m² meer passend te vinden. In overleg met de afdeling belastingen is de gemiddelde waarde van zowel de recreatie- als reguliere woningen op Stoevinghe bekeken. Daaruit komt het volgende:

	WOZ 2021	WOZ 2020
Gemiddelde waarde recreatiewoningen	€ 145.891	€ 146.957
Gemiddeld waarde woningen	€ 321.929	€ 293.321

Uitgaande van het gemiddelde, zit er een groot verschil tussen beide.

Voor belastingjaar 2020 (waardepeil 1-1-19) is dat circa € 146.000,-

Voor belastingjaar 2021 (waardepeil 1-1-20) is dat circa € 175.000,-

Opvallend te zien is dat de waarde van een recreatiewoning ten opzichte van het jaar ervoor gemiddeld is gedaald. Dit is tegen de markttrend in en (waarschijnlijk) ook tegen de reële verkoopprijzen. De WOZ-waarde geeft wel een indicatie. Door puur alleen naar de waardestijging van de omzetting van de recreatiewoning te kijken, is de conclusie dat, in de huidige markt, op basis van de WOZ, een compensatie van 750m² meer passend is.

Advies

Gezien de ruimtelijke impact van het omzetten van een recreatiewoning naar een permanente woonbestemming is een sloopcompensatie van 500m² passend. Echter, uit de financiële cijfers van de WOZ is de waardestijging van een omzetting dusdanig hoog, dat een sloopcompensatie van 750m² dit meer rechtvaardigt. Het voorstel is daarom om beslispunt 5. in het raadsvoorstel (28017-2021 en bijbehorende tekst in bijlagen) aan te passen:

Van

5. Akkoord te gaan met de toevoeging om solitaire recreatiewoningen met recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming, met een sloopcompensatie van 500m²;

Naar

5. Akkoord te gaan met de toevoeging om solitaire recreatiewoningen met recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming, met een sloopcompensatie van 750m²;