

Op weg naar een beleidskader Verevening bij transformatie niet-vitale vakantieparken gemeente Midden-Drenthe – versie 16-1-2024

1. Inleiding

In het Actieprogramma Vitale Vakantieparken (VVP) Drenthe en de Koersnotitie toekomst vakantieparken Midden-Drenthe is beschreven dat gemeenten bij de transformatie van niet-vitale vakantieparken een vereveningsbijdrage kunnen vragen. Het betreft een financiële bijdrage voor een omgevingsprogramma of -visie ter compensatie voor het wegvallen van een recreatiewoning, en daarmee verloren toeristisch potentieel. Gemeenten kunnen in dat geval een deel van de waarde stijging verlangen, die het gevolg is van de transformatie van een niet-vitaal vakantiepark van de functie recreatie naar de functie wonen. Deze middelen kunnen vervolgens worden ingezet voor onder meer het versterken van de recreatiesector.

Op dit moment vinden in de gemeente Midden-Drenthe met de vakantieparken De Hullen en Thrianta gesprekken plaats over transformatie. Uit een quickscan blijkt dat op deze parken nog maar een klein percentage van de woningen gebruikt wordt als recreatiewoning voor de verhuur aan derden of eigen gebruik als recreatiewoning. Een groot deel van de vakantieparkwoningen wordt bovendien permanent bewoond.

Binnen VVP Drenthe is een transformatiestappenplan ontwikkeld dat door Drentse gemeenten gebruikt wordt om op een gestructureerde wijze tot transformatie van recreatiewoningen naar reguliere woningen te komen.

Het is van belang om als gemeente in het begin van het transformatieproces een standpunt te bepalen over wel of niet toepassing van verevening. Dit advies heeft als doel om informatie te verschaffen waarmee college en raad een besluit kunnen nemen over de toepassing van het instrument verevening bij transformatie van niet-vitale vakantieparken. Omdat het gaat om complexe en taaie materie is dit advies opgebouwd uit een aantal onderdelen:

- Hoofdstuk 2: een uitleg van het begrip verevening, de toepassingsmogelijkheden en de bevoegdheden;
- Hoofdstuk 3: een beschrijving van voorbeelden van verevening bij vakantieparken;
- Hoofdstuk 4: scenario's en methodieken van verevening, met de voors en tegens;
- Hoofdstuk 5: een voorstel voor de verdere uitwerking en het vervolg.

2. Wat is verevening?

2.1 Inleiding

Bij transformatie van een vakantiepark is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er een nieuwe bestemming/functie wordt gezocht voor dat park. Dat is vergelijkbaar met iedere andere gebiedsontwikkeling, met dat verschil dat het bij transformatie niet zozeer om bouwactiviteiten gaat als wel om een nieuw gebruik van de bestaande bebouwing.

2.2 Juridisch kader

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en na 1 januari 2024 afdeling 13.7 van de Omgevingswet is het systeem van exploitatie van gronden neergelegd. Het is de basis voor afspraken tussen overheden en particuliere grondeigenaren over het verhalen van grondexploitatiekosten. Concreet gaat het om anterieure overeenkomsten die moeten worden afgesloten voordat een omgevingsplan wordt vastgesteld. Dit is een gangbare praktijk voor het zogenaamde kostenverhaal, maar ook voor verevening.

In een anterieure overeenkomst mogen naast financiële afspraken over kosten binnen het plan-/exploitatiegebied, ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen *buiten* het plan-/exploitatiegebied ter compensatie van het verlies aan recreatiewoningen. Dit noemen we verevening.

Verevening is dus wezenlijk anders dan kostenverhaal. Bij die laatste gaat het om het verhalen (door het sluiten van anterieure overeenkomsten) van kosten die voortvloeien uit de transformatie van het betreffende park.

Bij het invulling geven aan verevening gelden de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot contractvorming en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uit de Algemene wet bestuursrecht. Er moet een zorgvuldige belangenafweging plaatsvinden en er mag geen misbruik gemaakt worden van het instrument. Met andere woorden, de bijdrage mag niet worden gebruikt om particuliere eigenaren een onredelijk hoge financiële bijdrage te laten betalen. De gevraagde bijdrage moet redelijk en billijk zijn.

2.3 Waardestijging en transformatiekosten

Waardestijging

Bij de transformatie van een vakantiepark is in de meeste gevallen sprake van waardestijging van de grond. Indien een perceel op een vakantiepark wordt gewijzigd van een functie recreatie naar een functie wonen zal de waarde van dat perceel toenemen.

Om deze waardestijging te bepalen heeft VVP Drenthe een procesbeschrijving opgesteld, waarin een gezamenlijke Drentse lijn is bepaald voor de waardestijging van *de grond*. De daarop gesitueerde woning wordt hierbij niet meegenomen. Kortgezegd komt het erop neer dat:

- zowel de gemeente als parkeigenaren beiden op parkniveau een taxatie laten uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na omgevingsplanwijziging naar wonen. Eventuele fysieke verbeteringen op het park worden hierbij betrokken evenals al dan niet aanwezige object gebonden beschikkingen;

- de uitkomst vertaald kan worden naar een marktwaarde op perceelsniveau;
- beide register-taxateurs gezamenlijk tot een gedragen waardebeoordeling komen;
- wanneer dit niet lukt, een derde register-taxateur wordt ingeschakeld om een bindend advies uit te brengen.

Transformatiekosten

Transformatie gaat aan de andere kant gepaard met kosten. Deze collectieve en individuele kosten voor het park bestaan doorgaans uit:

- Plan- en procedurekosten. Om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan dienen diverse (voor) onderzoeken te worden uitgevoerd. Tevens zijn er legeskosten.
- Kosten die gemaakt moeten worden om de woning te laten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Voor een woning gelden er andere vereisten dan voor een recreatieverblijf. Het betreft individuele kosten;
- Kosten voor de uitvoering van de verbetering van de ruimtelijke, fysieke en/of maatschappelijke situatie op een park, die veelal vastgelegd worden in het streefbeeld. Dat kan gaan om collectieve maatregelen (bijvoorbeeld het verbeteren van de weg, verlichting, bewegwijzering, groenvoorziening, nummering, etc);
- Kosten voor de uitvoering van maatregelen die te maken hebben met het concretiseren van de meerwaarde. Als voorwaarde voor een transformatie naar permanente bewoning stelt de Provincie Drenthe dat ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) moet worden bereikt. Anders gezegd: in een transformatieplan zullen maatregelen moeten worden opgenomen die tot deze meerwaarde leiden.
- Kosten die gemaakt moeten worden om de waardevermeerdering vast te stellen indien verevening wordt toegepast. Deze kosten bestaan uit taxatiekosten.

Naast voornoemde kosten brengt transformatie en verevening de nodige specifieke kosten met zich mee voor de gemeente. Op onderdelen kan de Taskforce VVP hierbij ondersteuning bieden en kan ook gebruik worden gemaakt van voorbeelden van andere gemeenten. Door de inzet van bestaande en tijdelijke formatie kunnen de nodige werkzaamheden worden uitgevoerd. Wel moet rekening worden gehouden met een aantal extra uitgaven. Te denken valt aan de volgende (extra werkzaamheden voor de gemeente (niet limitatief):

- Opstellen anterieure overeenkomsten
- Financiële betalingsregelingen met eigenaren op het park
- Opstellen omgevingsvisie of programma
- Taxatiekosten

Voor verder informatie over mogelijke transformatiekosten en vereveningsbijdragen verwijzen wij naar *bijlage 1 en 2*.

2.4 Wanneer en hoeveel kan er verevend worden?

Privaatrechtelijke afspraken komen in de regel alleen tot stand wanneer de beoogde opbrengsten van de gebiedsontwikkeling hoger zijn dan de lasten. Concreet vertaald naar de transformatie van

vakantieparken: de waardeestijging van een perceel na omzetting van de functie recreatie naar de functie wonen, is hoger dan de kosten die moeten worden gemaakt. Wanneer dit niet het geval is, zal het in de praktijk doorgaans niet mogelijk zijn om op basis van wederzijdse instemming tot overeenstemming te komen.

De mate waarin houdbare afspraken kunnen worden gemaakt over verevening is dan ook afhankelijk van twee factoren:

- de omvang van de waardeestijging van het (individuele) perceel,
- de omvang van de kosten die voor de realisatie van transformatie moeten worden gemaakt.

Nergens is bepaald welk bedrag voor verevening gevraagd mag worden of hoe dit berekend moet worden. Dat kan ook niet want het hangt af van de specifieke situatie, met de kosten, de baten, de bestedingsdoelen en de bereidheid als variabelen en de redelijkheid en billijkheid als randvoorwaarden.

2.5 Waaraan kunnen verevende middelen worden besteed?

Uit de transformaties van vakantieparken in Oldebroek en Harderwijk (zie hoofdstuk 3) leren we dat verevening kan gaan om een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies in een ander gebied, zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. Het 'andere gebied' hoeft niet in de directe omgeving van de ontwikkeling te liggen. Wel moet sprake zijn van samenhang tussen de beoogde ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waaraan de gelden ten goede komen.

Met de bijdragen kunnen bijvoorbeeld investeringen worden gedaan waarmee de toeristisch recreatieve kwaliteit van Midden-Drenthe als geheel versterkt wordt. De financiële bijdragen kunnen in een fonds worden gestort waaruit maatregelen worden bekostigd voor het borgen en versterken van de toeristisch-recreatieve ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen binnen de gemeente.

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt naar verwachting de ruimte waaraan de vereveningsbijdragen kunnen worden besteed, vergroot. Naast recreatie kan hierbij gedacht worden aan functies als natuur, sport, waterberging en infra.

2.6 Omgevingsvisie of programma

Om het instrument van financiële (verevenings)bijdragen te kunnen toepassen moet er een omgevingsvisie of programma op basis van de Omgevingswet zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit om in te gaan op de wijze waarop aan de financiële (verevenings) bijdragen concreet handen en voeten wordt gegeven. Daarbij wordt de samenhang vastgelegd tussen de financiële bijdragen aan de ene kant en de doelen waarvoor de gegenereerde middelen worden ingezet aan de andere kant, inclusief een financiële onderbouwing. Een onderbouwing is dat het onttrekken van recreatiewoningen aan het toeristisch recreatieve aanbod alleen ruimtelijk planologisch verantwoord is wanneer het toeristisch recreatieve product als geheel, wordt versterkt.

2.7 Wie heeft de bevoegdheden tot verevening?

Bij de toepassing van verevening zijn er een aantal bevoegdheden:

- Vaststellen beleidskader verevening: bevoegdheid raad
- Vaststellen omgevingsvisie: bevoegdheid raad
- Vaststellen programma: bevoegdheid college

- Toepassing verevening als onderdeel van een anterieure overeenkomst: bevoegdheid college als voorwaarde bij een door de raad vast te stellen omgevingsplan.

2.8 Betaling financiële (verevenings)bijdrage

De meerwaarde die bij transformatie naar een woonfunctie ontstaat is vooralsnog een ‘papieren meerwaarde’. Deze waarde vertaalt zich in geld op het moment dat de eigenaar besluit de woning met grond te verkopen. Sommige eigenaren kunnen de bijdrage direct betalen. Zij hebben voldoende middelen beschikbaar of kunnen eenvoudig een lening aangaan. Andere eigenaren hebben hier door verschillende oorzaken niet of minder de gelegenheid toe. De vereveningsbijdrage wordt, na het tekenen van de anterieure overeenkomst, verschuldigd op de dag dat het omgevingsplan onherroepelijk wordt. Over de betaling aan de gemeente kunnen nadere afspraken worden gemaakt, ook over uitgestelde of gespreide betalingen. In *bijlage 3* is informatie opgenomen over betalingsregelingen die door een aantal Drentse gemeenten wordt gehanteerd. Bij het vervolgtraject (zie hoofdstuk 5) worden de eventueel te hanteren betalingsregelingen nader uitgewerkt.

3. Praktijkvoorbeelden verevening

In dit hoofdstuk gaan we in op de toepassing van verevening bij de transformatie van vakantieparken aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden.

Oldebroek en Harderwijk

De gemeenten Oldebroek en Harderwijk zijn de eerste gemeenten in Nederland die verevening hebben toegepast bij de transformatie van vakantieparken. In zowel Oldebroek als Harderwijk zijn vereveningsbijdragen overeengekomen die liggen tussen de € 4.500,- en € 25.000,- per perceel, waarbij het exacte bedrag afhangt van de grootte van het perceel. Deze bedragen zijn inmiddels een aantal jaren geleden overeengekomen, waarbij waardeinstijgingen in die periode fors waren.

Bijzonder was de uitspraak van de Raad van State over transformatie en verevening inzake Oldebroek. De hoogste rechter oordeelde dat de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt kon stellen dat de transformatie van het vakantiepark naar een woonbestemming een nadeel opleverde voor het toeristisch potentieel van de gemeente waarvoor een bijdrage mocht worden verlangd.

Coevorden en Westerveld

Er wordt een vereveningsbijdrage gevraagd (in Westerveld 25%, in Coevorden 20%) voor toeristisch-recreatieve ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente op basis van de waardeinstijging van de percelen als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Zowel gemeente als eigenaren laten hiervoor op parkniveau een taxatie uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na bestemmingsplanwijziging naar wonen. Eventuele fysieke verbeteringen op het park worden hierbij betrokken, evenals al dan niet aanwezige objectgebonden beschikkingen. De vereveningsbijdrage wordt alleen gevraagd indien er een waardeinstijging van het perceel wordt verwacht.

Voor Coevorden geldt dat wanneer de situatie zich voordoet dat de som van de plankosten en de particuliere investeringen hoger is dan de waardestijging minus de vereveningsbijdrage, partijen met elkaar in overleg treden.

In Westerveld wordt een vergelijkbare systematiek gehanteerd. Indien de kosten voor het mogelijk maken van de bestemmingsplanwijziging hoger zijn dan 75% van de verwachte waardestijging, wordt op basis van maatwerkafspraken het percentage van 25% vereveningsbijdrage omlaag bijgesteld. Indien de kosten voor de bestemmingsplanwijziging hoger of gelijk zijn aan de verwachte waardestijging voor de woningeigenaar, wordt er geen vereveningsbijdrage gevraagd.

Aa en Hunze

De gemeente Aa en Hunze kiest in haar Strategienota Toekomst Vakantieparken (2020-2024) er op dit moment niet voor een structuurvisie op te stellen op basis waarvan verevening kan worden toegepast. Aa en Hunze sluit echter niet uit dat in de toekomst voor toepassing van dit instrument wordt gekozen.

Aa en Hunze verwacht dat het aantal parken waarbij 1) sprake is van transformatie naar wonen en 2) het optreden van een (relatief grote) waardestijging -na verrekening van kosten- gering is. Om deze redenen kiest Aa en Hunze er niet voor om op dit moment een structuurvisie op te stellen op basis waarvan het instrument verevening kan worden toegepast. Aa en Hunze verwacht dat door het vaststellen van de uitgangspunten met betrekking tot het ontstaan van (maatschappelijke) meerwaarde, en de voorwaarden die zullen worden opgenomen en vastgesteld in het transformatieplan voldoende kunnen waarborgen dat (een deel van) de waardestijging die ontstaat door transformatie ten goede zal komen aan het algemeen belang.

Overige Drentse gemeenten die verevening toepassen

In Noordenveld wordt naar verwachting begin 2024 een methodiek vastgesteld die vergelijkbaar is met die van Westerveld en Coevorden. In de gemeenten Hoogeveen en De Wolden wordt tenslotte eveneens vergelijkbare besluitvorming voorbereid.

In de andere Drentse gemeenten spelen geen transformatieopgaven; zij hebben dus ook geen vereveningsbeleid.

4. Methodieken verevening

In dit hoofdstuk worden een aantal keuzes voorgelegd over wel of niet toepassing van verevening en methodieken van verevening.

4.1 Wel of geen verevening

De keuze die vanzelfsprekend het eerst voorligt is of Midden-Drenthe verevening wil toepassen bij de transformatie van vakantieparken. Een aantal voor- en tegenargumenten zijn op een rijtje gezet.

Argumenten voor:

- Het onttrekken van recreatiewoningen aan het toeristisch potentieel levert schade op aan de gemeente en compensatie kan hiervoor op zijn plaats zijn.

- Deze compensatie kan ingezet worden op andere plekken om toeristische voorzieningen te vitaliseren of uit te breiden.

Argumenten tegen:

- De gemeente heeft baat bij het realiseren van meer woonruimte. Het slagen van het transformatieproces leidt tot een verhoging van de woningvoorraad en kan de behoefte aan nieuwe woningen verlagen.
- Verevening kan leiden tot het wegvallen van het draagvlak onder de transformatie en daarmee leiden tot het vertragen of zelfs niet slagen van het proces. Herfinanciering is in deze tijd lastig in verband met hogere rentes.
- Het wegvallen van (financiële) draagkracht voor transformatie en het mislukken van het transformatieproces zou leiden tot verplichting tot handhaving en leiden tot verdere krapte in woningen en sociale problematiek.
- Verevening brengt aanzienlijke administratieve lasten met zich mee (opstellen anterieure overeenkomsten, het treffen van financiële- en betalingsregelingen, bijhouden van de administratie, opstellen omgevingsvisie of programma en alle bijbehorend menskracht).

4.2 Voorbeelden methodieken toepassing verevening

Indien Midden-Drenthe kiest voor toepassing van verevening zijn er verschillende toepasbare methodieken voor verevening. We beschrijven de meest voor de hand liggende methodieken, waarbij we ons hebben laten inspireren door onder meer de Drentse praktijkvoorbeelden.

Bij het vormgeven van een methodiek is het laveren tussen enerzijds duidelijkheid vooraf (nodig voor de juridische houdbaarheid en het draagvlak voor het proces) en anderzijds de mogelijkheid rekening te houden met park- en/of eigenaar specifieke zaken als de mate van waardeestijging en de te maken kosten. Van daaruit hebben we drie methodes op hoofdlijnen beschreven.

Methodie 1

Er wordt vooraf een vast, nader te bepalen percentage van de getaxeerde waardeestijging op perceelsniveau vastgesteld als vereveningsbijdrage. Voorbeeld: 20% van de waardeestijging wordt verevend. Maar dit mag ook 10% of 25% zijn.

Argument voor: Na taxatie is duidelijk om welk bedrag het gaat, er wordt een link gelegd met de waardeestijging.

Argument tegen: Er is geen koppeling met de hoogte van de te maken kosten.

Methodie 2

Er wordt vooraf een vast, nader te bepalen percentage van de getaxeerde waardeestijging op perceel niveau vastgesteld als vereveningsbijdrage, met als toevoeging dat boven een zeker (nader te bepalen) kostenniveau de verevening lager of nul is. Voorbeeld: 20 % van de waardeestijging wordt verevend, tenzij de kosten (individueel plus collectief) meer dan 50% van de waardeestijging bedragen, in geval waarvan wordt afgezien van verevening.

Argument voor: Na taxatie is in beginsel duidelijk om welk bedrag het gaat, er wordt een link gelegd met de waardeestijging en er is een koppeling met de te maken kosten.

Argument tegen: Gaandeweg het transformatieproces kan blijken dat de vereveningsbijdrage lager of nul is.

Een vergelijkbare methode wordt in Coevorden en Westerveld gehanteerd en ligt ook voor in Noordenveld, De Wolden en Hogeveen.

Methode 3

Er wordt vooraf een vereveningsbijdrage bepaald die zich tussen een minimum en een maximum bedrag bevindt. Hierbij wordt een koppeling gelegd met de grootte van het perceel. De vereveningsbijdrage is gebaseerd op de aanname dat er sowieso sprake is van waardestijging.

Argument voor: Gedetailleerde taxatie is niet nodig, er is direct duidelijkheid over het bedrag. Weinig administratieve lasten.

Argument tegen: De minimale en maximale waarde moet vrij willekeurig gesteld worden, zonder koppeling met de precieze mate van waardestijging, geen koppeling met de hoogte van de te maken kosten.

Deze methodiek is gebaseerd op het voorbeeld van Oldebroek en Harderwijk.

Naast deze drie methoden zijn er meerdere methoden of varianten denkbaar.

4.3 Voorkeursrichting

Indien voor verevening wordt gekozen lijkt vanuit deze verkenning methode 2 het meest aantrekkelijk, als midden tussen duidelijkheid in het begin van het transformatieproces over het in dat park te verevenen bedrag en de compenserende maatregelen die daaruit kunnen worden gefinancierd, en maatwerk om het bedrag te kunnen aanpassen of bijstellen naar nul wanneer er tijdens dat proces blijkt dat er veel kosten gemaakt moeten worden. Bovendien zijn er al meerdere gemeenten in Drenthe die deze methode toepassen, behalve Aa en Hunze die niet kiest voor toepassing van verevening.

4.4 Aandachtspunten bij de toepassing van de vereveningsmethodiek

Midden-Drenthe kiest bij transformatie voor één functie op het park, namelijk wonen. Een combinatie van functies wonen en recreëren wordt niet toegestaan. Wel is sprake van overgangsrecht. Deze keuze brengt met zich mee dat eigenaren, veelal de recreanten, die niet wil meewerken aan de transformatie naar de functie wonen, wel de functie wonen krijgt. Verwacht kan worden dat deze eigenaren ook niet willen meewerken aan het betalen van een vereveningsbijdrage. Dit lijkt juridisch ook ingewikkeld om als gemeente voor deze categorie eigenaren een vereveningsbijdrage af te kunnen dwingen.

Een oplossing zou zijn om beleid te maken dat gericht is op het behoudt van de recreatieve bestemming/functie voor deze categorie eigenaren, met een mogelijkheid voor henzelf of een nieuwe eigenaar, alsnog naar een functie wonen te gaan, op voorwaarde van het voldoen aan alle geldende verplichtingen, waaronder verevening. Het is ook niet ondenkbaar dat een aantal eigenaren uit deze categorie recreanten ook bezwaar maakt tegen het feit dat zij 'verplicht' wordt om van de functie recreatie naar wonen te gaan.

Rond de behandeling van de Omgevingswet zijn in de Tweede Kamer moties ingediend en breed ondersteund om afdwingbare verevening mogelijk te maken. In de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet krijgen gemeenten nu de mogelijkheid om een financiële bijdrage publiekrechtelijk bij de initiatiefnemer van de bouwactiviteiten af te dwingen. Dit moet nog wel in de praktijk zijn beslag krijgen.

Als hulpmiddel zou een rekenmodel voor verevening welkom zijn, waarbij kosten en opbrengsten goed in beeld wordt gebracht. Met behulp van het rekenmodel ontstaat snel inzicht in de kosten en de opbrengsten en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

5. Vervolg

Wanneer u zich in een besluitvormende vergadering heeft uitgesproken over al of niet toepassing van verevening en de meest gewenste methodiek van verevening (indien wordt gekozen voor toepassing van verevening) kan een verdere uitwerking plaatsvinden. Deze bevat de volgende onderdelen:

- Opstellen beleidskader verevening met toe te passen methodiek die ter besluitvorming aan het college en raad worden voorgelegd.
- Uitwerken van een praktische en houdbare systematiek voor het bepalen van de aard van de bestedingsdoelen en de zeggenschap over de middelen.
- Uitwerken van noodzakelijke en ondersteunende instrumenten voor verevening. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan formats voor de anterieure overeenkomsten, omgevingsvisie of programma (in het kader van de Omgevingswet).
- Ingaan op het vraagstuk van de betaalbaarheid/financierbaarheid bij verevening. Er zullen eigenaren zijn die moeite hebben met het betalen van de te maken kosten en/of de vereveningsbijdrage, omdat de waardeestijging niet actief beschikbaar is of gemaakt kan worden.

Bijlage 1

Overzicht mogelijke kostenposten transformatie vakantieparken

Onderwerp	Werzaamheden	Bijzonderheden
Procedures	Transformatieplan laten opstellen	Kan wellicht door eigenaren zelf gedaan worden met ondersteuning van de Taskforce.
	Ecologisch onderzoek	Alleen nodig bij meer bouw mogelijkheden
	Evt. Aerijsberekening	Ivm stikstof
	Evt. Advies Landschapsbeheer Drenthe	Over meerwaarde
	Taxateur	
	Planschaderisicoanalyse	
	Omgevingsplan laten opstellen	Stedenbouwkundig bureau nodig
	Leges gemeente procedure omgevingsplan	De leges voor het doorlopen van de procedure
Bouwbesluit	Kosten deskundige	Bezoek ter plaatse, beoordeling daglicht, ventilatie, GBO, geluid, brandveiligheid
	Kosten individuele aanpassingen	Eventueel ook individueel taxateur inschakelen
Kosten voortvloeiend uit transformatieplan	Onderhoudsplan Landschapsbeheer Drenthe	Onderhoud gezamenlijk groen en particulier groen
	Kosten uitvoeren meerwaarde (eventueel aanplant bomen, compensatiemaatregelen)	
	Overige kosten / aanpassingen	
Verevening	Eventueel bijdrage aan bovenplanse ontwikkelingskosten	Gemeente heeft hierover nog geen besluit genomen
Overige kosten	Nader te bepalen	

Bijlage 2



Samengevat en opgeteld: een voorbeeld

Collectieve kosten:

- voorbereidingskosten: € 20.000,-
- Uitvoering maatregelen: € 50.000,-
- Kwaliteitsimpuls: € 10.000,-

Individuele kosten:

- Toetsing Bouwbesluit: € 300,-
- Aanpassingen vanwege Bouwbesluit: € 1.200,-
- Variant: vereveningsbijdrage: € 6.000,- (20% van een geschatte waardestijging van € 30.000,-).

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

Vitale
Vakantieparken
Drenthe

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl



Samengevat en opgeteld

Aantal woning en op park	Getaxeerde waardestijging	Per eigenaar zonder verevening	Per eigenaar met verevening	Inkomsten uit verevening voor gemeente
35	€ 30.000,-	€ 3.785,-	€ 9.785,-	€ 210.000,-
70	€ 30.000,-	€ 2.642,-	€ 8.642,-	€ 420.000,-
105	€ 30.000,-	€ 2.261,-	€ 8.261,-	€ 630.000,-

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

Vitale
Vakantieparken
Drenthe

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl

Bijlage 3

Voorbeelden betaling vereveningsbijdrage

Gemeente Noordenveld

De vereveningsbijdrage wordt, na het tekenen van de anterieure overeenkomst, verschuldigd op de dag van het ingaan van de bestemmingswijziging. Uitgangspunt voor het betalen van de financiële (verevenings)bijdrage is dat de bijdrage binnen 1 maand na deze bestemmingswijziging wordt betaald. Wanneer dit voor een individuele eigenaar niet mogelijk is, ligt het initiatief voor het maken van een betaalafsprake bij deze individuele eigenaar. Er zijn dan 2 opties:

- * Maandelijks betaling in 3 jaar en 1 maand, waarbij de extra maand de rentevergoeding vertegenwoordigt.
- * Maandelijks betaling in 5 jaar en 2 maanden, waarbij de 2 extra maanden de rentevergoeding vertegenwoordigen.

In beide gevallen moet worden afgerekend bij tussentijdse verkoop. Met eigenaren waar ook dit niet aantoonbaar haalbaar is, kan de gemeente een individuele maatwerkafsprake maken

Gemeente Coevorden

Coevorden is wat strenger, daar moet de vereveningsbijdrage binnen maximaal 1 jaar betaald worden, tenzij het écht niet anders kan en dan zal iemand dat moeten aantonen.

Gemeente Westerveld

Westerveld hanteert meer maatwerk. Het uitgangspunt is dat de vereveningsbijdrage meteen betaald moet worden nadat het planologisch is geregeld, maar kan een betalingsregeling worden getroffen indien nodig. Mensen moeten dan wel kunnen aantonen dat zij het niet kunnen betalen. Daarnaast is bepaald dat uiterlijk bij verkoop van de woning wordt geïnd.

Algemene aandachtspunten:

- Te langdurige regelingen maken het duurder voor de gemeente.
- Wanneer de betalingstermijn standaard te lang wordt gesteld, vervalt het effect van het omgevingsprogramma/visie waar de verevening aan gelinkt is. Het is immers de bedoeling dat de doelen van het programma/visie worden behaald.

Er zijn geen gemeenten waar de vereveningsbijdrage pas verschuldigd is wanneer de woning verkocht wordt. Het is de vraag of de idee achter verevening (compensatie van het toeristisch verlies) dan nog standhoudt.