

De Heerlickheyt en Veldhuizen Hoogersmilde

Wat is het toeristisch perspectief van deze vakantieparken?

1. Veldhuizen

Dit is een park met 45 eenheden. 12 eigenaren wonen er op basis van een gedoogbeschikking en er zijn enkele eigenaren bij de gemeente Midden-Drenthe als inwoner ingeschreven. De kavels zijn groot, zo groot dat in theorie er vier recreatiewoningen op kunnen (en mogen!) worden geplaatst. Dat is maar in één geval gebeurd, zodat het park nu oogt als zeer ruim van opzet. Door het vele groen en de vaak goed bijgehouden tuinen oogt het als een lommerrijk park. De woningen zijn zeer divers en variëren sterk in grootte en design, maar het geheel past goed bij het landschap. Dit komt ook door de smalle wegen, het feit dat er geen verlichting is en er maar weinig versterking is. Het park



draagt door dit alles zelfs enigszins bij aan de recreatieve belevingswaarde van het gebied. Gegeven de status van NNN-gebied en de ligging in Natura 2000 is dat een belangrijk feit.

Door de diversiteit, het kleine aantal woningen en het manco aan recreatieve faciliteiten is de toeristische potentie gering. Wij kunnen het ons niet voorstellen dat Veldhuizen zich als vakantiepark op de verhuurmarkt kan positioneren. Daarvoor zijn de verschillen tussen de woningen veel te groot. Ook zal een bedrijfsmatige exploitatie moeilijk of zelfs onmogelijk zijn door het verdeelde eigendom en de verschillende belangen van de eigenaren c.q. participanten.

Wel kan het park, of misschien spreken we eerder van de verzameling recreatiewoningen, op lange termijn goed functioneren als een enigszins luxe recreatiepark (tweede woningen). Met zo'n bestemming sluit het park onzes inziens beter aan bij het toeristisch-recreatieve karakter van de omgeving dan met permanente bewoning. Wij raden de gemeente dan ook aan vanaf nu te gaan handhaven op louter recreatief gebruik en permanente bewoning te gaan ontmoedigen. Nieuwe gevallen van bewoning worden niet meer geaccepteerd en bestaande regelingen worden in de tijd beperkt en/of wordt er een 'uitsterfconstructie' ontwikkeld.

2. De Heerlickheyt

De Heerlickheyt bestaat uit 64 recreatiewoningen en vier in aanbouw zijnde eenheden. Tevens zijn er drie onbebouwde percelen. Er zijn hier 2 gedoogbeschikkingen en enkele inschrijvingen bij de gemeente. De kavels zijn hier wat kleiner en er is veel versterking door zowel de woonbuurtwaardige infrastructuur als de versterkte tuinen. Door de standaardopzet van de woningen, het open karakter van het hele park, de wegen en parkeerplaatsen etc. waant de bezoeker zich hier in een wat saaie, naoorlogse woonwijk. Bij een informatief gesprek met een verkopende makelaar werd informeel bevestigd dat hier 80-90% van de eigenaren permanent woont. Over legalisering hiervan zou de VVE

van de Heerlickheyt ook overleg hebben met de gemeente en men zag dit proces met vertrouwen tegemoet. Bij de ingang en makelaarsinformatie wordt het park ook als woonbuurt gepositioneerd.



In onze opvatting kan deze situatie niet meer worden gekeerd. Het park oogt niet alleen, maar is feitelijk een woonbuurt. Als de status van vakantiewoning moet worden hersteld (bijvoorbeeld door de bedrijfsmatige exploitatie uit te besteden aan een recreatieondernemer in de directe omgeving) zouden bestaande bewoners moeten worden uitgekocht door beleggers. Dan praat je al gauw over een totaalbedrag van € 10-12,5 miljoen en dat is maar heel fractioneel terug te verdienen. Wij denken hier aan een netto huuropbrengst van circa € 10.000 per woning per jaar. Het rendement is dan maar iets meer dan een half procent. Wij kunnen ons ook niet voorstellen dat er een vastgoed- of recreatieondernemer bereid is te participeren in zo'n heftig herbestemmingsproces.

Ook voor een tweede woning park is de Heerlickheyt gezien alle omgevingsfactoren niet interessant. Het geheel heeft zoals vermeld geen enkel recreatief karakter. Gezien de versnipperde en infrastructurele situatie is niet aannemelijk dat er snel en makkelijk recreatieve waarde aan het park toegevoegd kan worden. Mocht er wel gekozen gaan worden voor een tweede woning park dan zal dit naar alle waarschijnlijkheid schijninschrijvingen in de hand gaan werken, voert het de druk op de woningmarkt verder op en zal het de nodige inzet van de gemeente vragen op het gebied van toezicht en handhaving.

Wij adviseren dan ook aan De Heerlickheyt de status van een buurtschap of woonbuurt te geven. Het ligt dichtbij de bebouwde kom van Hoogersmilde en het onttrekken van dit park aan het recreatieaanbod van de gemeente, zal de kansen voor de wel recreatieve parken ten goede komen.

Wel zal de gemeente de eigenaren moeten belasten met een deel van de meerwaarde, bijvoorbeeld een bedrag van € 25.000 per woning. Deze verevening zou de gemeente een kapitaal van zo'n € 1.5 tot € 1.75 miljoen kunnen opleveren.¹ Dit bedrag kan worden gebruikt om noden elders in huisvesting of recreatie te helpen oplossen. Ook kan een deel worden gereserveerd voor het afdekken van risico's in het kader van bijstand of WMO. De nog onbebouwde kavels zouden door de projectontwikkelaar ook kunnen worden ingezet om starterswoningen dan wel huizen voor statushouders te realiseren. Daarmee zou hij de toch ontstane schade wat kunnen compenseren. Medewerking van projectontwikkelaar en VVE aan deze voorstellen zou dan voorwaarde moeten zijn voor een legalisering.

**Breda/Zuidlaren,
April 2024**

¹ Zie ook: <https://www.vitalevakantieparken.nl/vitale-vakantieparken/sitefiles/file/vitale-vakantieparken-als-laboratorium-voor-transformatie.pdf>

Han Verheijden (Verheijden Concepten BV)
Wander Groot (Wannagro)