

Gemeenteraad Nieuwkoop
Postbus 1
2469 AA TER AAR

datum 27 augustus 2024
uw brief/kenmerk
zaaknummer 405257
behandeld door Marly Beckfeld
betreft Zeven woonparken Zevenhoven
bijlage(n) 1

Beste raadsleden,

Op 4 april 2024 is in de Oriënterende Raad aan uw raad een presentatie gegeven over de voortgang van de woonparken. Het gaat hierbij om het voorkeursscenario uit het raadsbesluit van 1 februari 2018 "Wonen op een park". De voorwaarden uit het raadsbesluit Rapport beleidsvisie gebruik recreatiewoningen (d.d. 05-12-2017) zijn:

1. Er moet instemming zijn met de belangenverenigingen van de parken over de uitvoering en financiering van de benodigde maatregelen in het kader van de herbestemming, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid, parkeren, opstellen van planologische procedure (bestemmingsplan) en bouwkwaliteit van de woningen;
2. instemming van de provincie met de beoogde herbestemming van de parken tot wonen;
3. overeenstemming met de provincie, dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bij de presentatie in april is aangegeven dat er in de septembercyclus een raadsvoorstel zou volgen om samen met uw raad en met de belangenverenigingen van de zeven parken toe te werken naar een eerste besluit moment: doorgaan of niet. Deze planning bleek niet haalbaar vanwege :

- a. nieuwe inzichten over het onderdeel verevening en gevolgen voor Nieuwkoopse woningbouwprogramma;
 - b. mandaat voor de belangenverenigingen en de stuurgroep zeven woonparken.
- a.) *Nieuwe inzichten over het onderdeel verevening en gevolgen voor Nieuwkoopse woningbouwprogramma en overeenstemming met de provincie.*

De provincie maakte eerder dit jaar ambtelijk kenbaar dat de 300 woningen bij functiewijziging worden opgeteld bij de woningvoorraad van de gemeente. De woningen zelf komen uit het bovenregionale woningbouwprogramma en hebben geen negatief effect op de aantallen woningen die wij als gemeente mogen bouwen. De provincie heeft aanvullend aangegeven dat de woningen ook meetellen in het aandeel sociale woningbouw. Inmiddels blijkt dat dit voor de provincie betekent dat de woningen deel uitmaken voor het verplichte aandeel sociale huurwoningen voor nieuwbouw in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De provincie ziet

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

deze woningen namelijk als nieuwe woningbouw.

Dit maakt dat de woningen effect hebben op het percentage *sociale* woningbouw dat *extra* gebouwd moet worden. In het uiterste geval moeten er circa 90 sociale huurwoningen extra gerealiseerd worden binnen het huidige woningbouwprogramma. Hier is nog geen rekening mee gehouden in de strategische koers 2024-2040.

Dit uitgangspunt van de provincie staat *haaks* op gemaakte afspraken voor de woondeals die wij dit jaar als gemeente en regio met de provincie hebben gemaakt. Wij zien dit dan ook als een onnodige ontwikkeling en zijn hierover in constructief gesprek met de provincie. De provincie stelt zich hierin meewerkend en meedenkend op, maar op dit moment is er nog geen uitsluitel voor wat betreft de uitkomst van deze gesprekken.

Sociale woningbouw en verevening gemeente

We hebben juridisch advies gevraagd over de mogelijkheid voor een stukje verevening via het Verordening Woonfonds Nieuwkoop. Een stukje verevening is niet ongebruikelijk bij dit soort functieomzettingen en staat ook in het provinciaal afwegingskader (zie bijlage 1, punt g). De huidige gemeentelijke verordening voorziet hierin *niet*. Het is wel mogelijk om maatwerk toe te passen, waarbij wij mogelijkheden zien voor een stukje verevening. Echter niet op de wijze zoals de bestaande woningen door de provincie worden aangeduid als nieuwe woningen en worden meegeteld in ons woningbouwprogramma.

b.) Mandaat voor de belangenverenigingen en de stuurgroep zeven woonparken.

Het rapport Beleidsvisie Recreatiewoningen is op 1 februari 2018 vastgesteld, dit is inmiddels ruim zes jaar geleden. Deze periode is door de Stuurgroep van de parken en de gemeente hard gewerkt om dit onderwerp op de politieke agenda te houden en verder te brengen.

Op 16 juli 2024 was een ambtelijk – informeel - overleg met de ¹Stuurgroep van de parken met de zeven belangenverenigingen (VvE's). Vanuit dit Tijdens dit overleg gaven de zeven belangenverenigingen aan meer tijd nodig te hebben voor een zorgvuldige afstemming met hun leden.

Aanvullend hierop blijkt uit ingewonnen juridisch advies dat de wettelijke vertegenwoordiging van de recreatieparken in kaart gebracht moet worden. Door de belangenverenigingen (VvE's) zal onderzocht moeten worden of er intern aangepaste afspraken of nieuwe statuten benodigd zijn. Uiteindelijk moeten er contractueel bindende afspraken gemaakt kunnen worden (tussen ieder park en de gemeente) over het gehele park om 'Wonen op een park' mogelijk te kunnen maken. In een brief aan de belangenverenigingen zullen wij aangeven wat de gemeente nodig heeft van de parken. Het zal veel meer tijd vragen voordat kosten en baten globaal inzichtelijk zijn. Dit zal ook in een bestuurlijk overleg toegelicht worden aan de stuurgroep.

Tot slot

Het transformatieproces van de recreatieparken is een complex en uniek proces. Feitelijk is het een proces van trechters, waarin steeds meer voorwaarden concreet worden en afspraken schriftelijk vastgelegd worden tussen partijen.

Er zijn gedurende dit proces voor *alle* partijen dus *meerdere* momenten van doorgaan of niet doorgaan. Het is onvermijdelijk dat, hoe verder we met dit proces in de 'trechter' komen, er nieuwe inzichten en nieuwe feiten of omstandigheden zich voordoen. Ook zien wij dat er in andere provincies ervaringen zijn opgedaan met wonen op een park en monitoren wij continue of er nieuwe inzichten zijn die voor ons van belang zijn.

¹ Stuurgroep Recreatieparken bestaat uit vertegenwoordigers van de besturen van de recreatieparken

Zorgvuldigheid in dit proces staat voorop. Om die reden kunnen wij op dit moment niet aangeven wanneer er een voorstel voor besluitvorming wordt aangeboden aan uw raad. Maar uiteraard gebeurt dit zo snel mogelijk nadat de noodzakelijke stappen zijn gezet.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat deze brief opgesteld is naar de stand van zaken op dit moment. Wij merken echter dat ontwikkelingen zich razendsnel opvolgen en inzichten (ook bij de provincie) veranderen. Gezien het belang om uw raad geïnformeerd te houden sturen wij u deze brief, met de kanttekening dat gaandeweg het proces bepaalde inzichten nog bijgesteld kunnen worden. Wij houden u uiteraard op de hoogte van de ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Bijlage: 1. provinciaal afwegingskader