

Geslaagde interventies bij transformatie van vakantieparken

Aanpak transformatie vakantieparken



Andersson Elffers Felix

Maliebaan 16
Postbus 85198
3508 AD Utrecht

+31 30 236 30 30
mail@aef.nl
www.aef.nl

Kamer van Koophandel
30096560

Datum

29 juli 2020

Opdrachtgever

Prescillia van Noort, BZK

Auteurs

Lenny Vulperhorst, AEF

Peter van Zoest, AEF

Referentie

GB266/aef - transformatie vakantieparken

Inhoud

1 Een korte voorgeschiedenis	4
2 Ongemak	6
3 Probleemdefinitie	7
4 Drie succesvolle benaderingen	8
5 Kritische succesfactoren	11
6 Navolging benadering Harderwijk	13
7 Modelontwikkeling?	14
Bijlage I: Analysemodel	15

1 Een korte voorgeschiedenis

De jaren '60 (van de 20^e eeuw)

Eén van de auteurs van dit rapport kan het zich nog herinneren: 'Mijn vader was een kleine ondernemer, had al rond 1960 een auto en kocht een tent in 1963. Ik kan me als zevenjarige het bezoek aan de Rai in Amsterdam nog herinneren. De eerste bestemming was een camping in Elburg. Mijn ouders waren geen pioniers; dat was een buurman, die al jaren met een veel te groot gezin in een kleine auto met een tent op het dak naar Italië reed, wel. Vakantie was een gevolg van de succesvolle wederopbouw en de tent een volgende stap in de emancipatie van de gewone man'. In een recent proefschrift van Mieke Dings, *Tussen tent en villa. Het vakantiepark in Nederland 1920-nu* (2015) worden de jaren '60 van de vorige eeuw beschouwd als de tweede fase van de ontwikkeling van vakantieparken. Tot 1960 stond de vlucht uit het stadsleven centraal, van 1960 tot 1980 de tweede woning voor iedereen en vanaf 1980 'het optimale belevingseiland'. Veel van de vakantieparken die nu kwetsbaar zijn, dateren uit die tweede fase. De infrastructuur is verouderd en de onderhoudstoestand van de vakantiehuizen varieert enorm. Er is vaak een gefragmenteerde eigendomsstructuur en veel van de oorspronkelijke eigenaren zijn weg. In sommige parken is zelfs sprake van leegstand. En loert verloedering achter de niet geschoren heg.

De jaren '10 (van de 21^e eeuw)

50 jaar later worden veel vakantiehuizen volop gebruikt voor andere doeleinden dan recreatie. Juist omdat er op gedateerde parken aan recreatie weinig meer te verdienen valt, zijn de woningen vaak permanent bewoond en een deel van die woningen is object van huisjes melken geworden¹. Wat er met die vakantiehuizen gebeurt, vindt plaats in een schemergebied. Soms is het legaal dan weer illegaal. Nu eens wordt wat er gebeurt gedoogd ("waar moeten die mensen anders naar toe?") dan weer is er sprake van onregelmatigheden. Sommige gemeentebesturen controleren en handhaven streng, andere kijken weg. De invalshoek van wat nu (in navolging van de Veluwe) Vitale Vakantieparken heet, is erop gericht de toeristisch-recreatieve functie van vakantieparken te versterken. Enerzijds vergt dat een goed beeld van de staat van de vakantieparken per gemeente en/of regio, anderzijds vergt dat een doordachte benadering hoe wat sterk is te versterken, wat zwak is 'op te lossen' en een keuze te maken als er sprake is van een onduidelijke positionering. Toen een kleine Brabantse gemeente recent zo'n 'staat' liet maken, wat dit schrikken van een paar foto's. Waren die niet van een rommelig Amerikaans trailerpark? Verderop in het rapport werd het duidelijk. 60% van de parken stond er goed bij, maar 40% had 'geen kwaliteit' en 'geen perspectief'. Het vak links onder in de matrix. Rood gekleurd. Waar dit is? Het komt op veel plekken voor.

¹ Huisjes melken op de Veluwe, L. Vulperhorst (AEF), 2018

De vraag is hoe om te gaan met het marktsegment dat geen kwaliteit en geen perspectief heeft. Als dat aan het spel der vrije krachten wordt overgelaten dan ontstaat er meestal een merkwaardige mix op een vakantiepark van oudere eigenaren die goed voor hun huisje, tuin en hek zorgen én nomaden, die tijdelijk van een huisje gebruik maken bij gebrek aan alternatieven. Vaak voor langere tijd (als illegale permanente bewoning) en helaas nogal eens in combinatie met onregelmatigheden. Zo blijkt o.a. uit het rapport 'Wonen in de Luwte' van Platform31.

2 Ongemak

Er is een groeiende behoefte bij overheden om overlast op vakantieparken aan te pakken, onregelmatigheden te bestrijden en druk uit te oefenen op eigenaren van ‘versleten’ vakantieparken, die niet of nauwelijks meer toeristisch-recreatieve waarde hebben. Tegelijkertijd is er sprake van ongemak. De oudere eigenaren die netjes met hun spullen omgaan zitten niet in de weg (ook al verblijven ze wat langer dan toegestaan in hun huisje). Dat een deel van de huisjes wordt benut om urgente woningzoekenden (zoals gescheiden mannen/vrouwen en gezinnen met problemen, die bijvoorbeeld uit huis zijn gezet) tijdelijk te huisvesten, is dat niet geoorloofd, maar het is een veelvoorkomende praktijk. Ongemakkelijk wordt het als er opeens grote groepen arbeidsmigranten (opgehokt met zijn zessen in een stacaravan) een park van karakter doen veranderen. Of als huisjes gebruikt worden voor onregelmatigheden (van het ‘onder de radar blijven’ van criminelen tot prostitutie en mensenhandel).

Lang werd er door de overheid weggekeken. Of gedoogd. Maar dat is snel aan het veranderen. Lees er de dagbladen op na. Het gedogen is ‘uit’. Handhaven is opnieuw de regel aan het worden. Tot woede van eigenaren van parken, onbegrip van oudere eigenaren en onrust onder de (nomadische) huurders.

Het vraagstuk ‘wat te doen met kwetsbare vakantieparken’ staat in gemeenten op de agenda als er sprake is van overlast, dreigende ‘verloedering’, illegaliteit en/of criminaliteit. De benadering van veel gemeenten is (als er al wat gebeurt) overwegend gericht op (halfslachtige) handhaving. Een aantal gemeenten en eigenaren verkent intern of met elkaar de mogelijkheden iets te gaan doen met die kwetsbare vakantieparken. Daar is direct al een verschil in benadering zichtbaar. Soms gaat het om overheidsingrijpen. Streng handhaven of een beleidskader opstellen dat handelen van eigenaren van parken en/of huisjes uitlokt. Soms gaat het om samenwerking tussen overheden en parken.

3 Probleemdefinitie

De 4 P's van de marketingmix zijn nog altijd een uitstekend instrument om te toetsen hoe een park er bij staat. Kan het park de concurrentiestrijd aan; is het onderscheidend genoeg (Place)? Is de ligging van het park goed (Position)? Is het product dat wordt aangeboden (de kwaliteit van de huisjes, de omgeving en eventueel de voorzieningen) goed (Product)? En klopt de prijs (Price)?

Wat kan (naar volgorde van politieke 'hitte') het probleem lokaal zijn:

- Er is geen of incidenteel een probleem
- Er wordt onvoldoende geïnvesteerd (het ziet er rommelig en/of gedateerd uit)
- Eigenaren bewonen/verhuren de huisjes incidenteel het hele jaar
- Er is structurele problematische (onder)verhuur aan kwetsbare groepen en arbeidsmigranten
- Er is sprake van (meerdere aspecten van) ondermijning
- Er is een combinatie van eerdere problemen.

In sommige gemeenten is er om allerlei redenen sprake van overcapaciteit aan recreatiehuisjes en/of recreatieparken. Daar is geen andere oplossing dan saneren, zoals we dat ook doen met verouderde bedrijfsterreinen.

Dat is lokaal ruimtelijk beleid. Weg bestemmen. Uitkopen. Opnieuw beginnen.

Uit inventarisaties en vergelijkende analyses blijkt een deel van de parken geen toeristisch-recreatief toekomstperspectief te hebben. Die parken zullen gesloopt moeten worden en terug naar de natuur worden gegeven of van functie veranderen. Van toeristisch-recreatief naar iets anders. Maar wat is dat van functie veranderen dan precies? Of zoals het in dit geval wordt genoemd 'transformeren'?

Transformeren is volgens de Van Dale 'van gedaante doen veranderen, een andere vorm geven'. Transformeren is een proceswoord. Er wordt gewerkt aan 'omvormen' of 'vervormen'. Transformatie is het resultaat. Dan is de oude situatie veranderd in een nieuwe.

In deze rapportage gaan we in op geslaagde transformaties. En op de benadering die daaraan ten grondslag ligt. Voor ons zijn transformaties functieveranderingen. Tijdelijk wordt permanent. Of recreatie wordt bijvoorbeeld wonen. Soms per direct, soms gefaseerd in de tijd.

4 Drie succesvolle benaderingen

Er zijn de afgelopen jaren drie benaderingen te onderscheiden om succesvol te werken aan de transformatie van vakantieparken.

In min of meer chronologische volgorde gaat het om:

- 1. De handhavingsbenadering (Putten)**
- 2. De beleidsmatige benadering (Harderwijk)**
- 3. De onderhandelingsbenadering (Venray)**

In de handhavingsbenadering is het vertrekpunt openbare orde en veiligheid. Het beëindigen van het gedoogbeleid en het vervolgens systematisch handhaven op tijdelijk en recreatief gebruik in de gemeente Putten onder leiding van burgemeester Henk Lambooy is daar bij uitstek voorbeeld van. Vooral ook omdat het handhaven niet beperkt bleef tot controleren, maar er ook financiële sancties werden opgelegd. Zo werden ook indicaties van ondermijning zichtbaar.

Door deze benadering ontstond de mogelijkheid met een eigenaar die het park gebruikte voor de huisvesting van arbeidsmigranten afspraken te maken over het sluiten en slopen van het park. De eigenaar krijgt de tijd om zijn investering terug te verdienen door de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten. Op het contractueel afgesproken tijdstip draagt de eigenaar het park vervolgens over aan de gemeente, die het teruggeeft aan de natuur. Andere parken in Putten staan als gevolg van het systematische handhavingsbeleid min of meer leeg. Er is een einde gekomen aan overlast, ondermijning en illegaal gebruik.

In de beleidsmatige benadering gaat het om een rationele, goed geplande aanpak om van een inventarisatie van het vraagstuk tot een strategie te komen, daarin uitgangspunten op te nemen voor de rol van publieke en private partijen, vervolgens te komen tot transformatieplannen van de eigenaren zelf, die een sluitstuk krijgen in een structuurvisie, die bestemmingsverandering mogelijk maakt. Bestemmingsverandering blijkt in de praktijk alleen mogelijk te zijn als een park met een gezamenlijk plan komt, eigenaren bereid zijn een vereveningsbijdrage te betalen ten behoeve van de versterking van de recreatieve functie van andere parken en eigenaren zelf hun eigen kosten betalen (voorbereiding bestemmingsplanwijziging, eisen bouwbesluit en milieueisen). De benadering 'sluit' min of meer met strenge handhaving om in de recreatieve parken permanent wonen te voorkomen en free riders geen kans te geven door niet deel te nemen aan transformatie.

Een mooi voorbeeld is de gemeente Harderwijk.
Stap voor stap² gebeurde daar het volgende:

De gemeente schrijft een strategienota (1)
Als die is vastgesteld worden er middelen vrijgemaakt en wordt aan eigenaren/parken gevraagd met transformatieplannen te komen (2-3-4).
Vervolgens volgt ruimtelijke beleid en woonbeleid van de kant van de gemeente (5-6).
Dat scheidt het ruimtelijk kader om te veranderen (7).
Waar niet wordt veranderd, daar wordt strenger gehandhaafd (8).

1. Strategienota Vitale Vakantieparken (januari 2015)
2. Simuleringsregeling voor (belangen) VVE transformatie Vitale vakantieparken (2016)
 - € 250.000 lening; Inzetten voor onderzoek en planontwikkeling transformatie
3. Vragen om toekomstvisie aan de parken
4. Transformatieplannen van eigenaren
5. Structuurvisie Vitale Vakantieparken (2017)
 - Transformeren mogelijk als er geen “kansrijke recreatieve toekomst” (p.8) is
6. Woonvisie 2017
 - Toevoeging unieke woonmilieus
 - Reservering 262 woningen voor vitale vakantieparken
7. Bestemmingsplanwijziging (2019)
 - Transformatie in groene onderscheidende woonmilieus
 - “Bos” / “Groen Park”
 - Huisjes bestemming “Wonen”
(Park Ceintuurbaan, Onze Woudstee, De Dennenhoek, Slenc & Horst)
 - Deel Dennenhoek bestemd voor huisvesting arbeidsmigranten
8. Handhaven andere parken (vanaf 2019 overgangperiode van een jaar).

De derde benadering noemen we de onderhandelingsbenadering. Op casusniveau wordt met veel creativiteit een oplossing bedacht. Voor het Roekenbosch in Venray zijn drie overeenkomsten tussen vier partijen nodig naast de overeenkomsten die worden gesloten met individuele eigenaren die hun huisje verkopen. Achter elke overeenkomst gaat een deeloplossing schuil, die maatwerk levert voor een specifieke doelgroep. Dat kunnen urgente woningzoekenden zijn in Venray of arbeidsmigranten. Of natuurlijk eigenaren die er voor kiezen tot het eind toe (2029) van hun huisje te genieten of met het huisje optimale opbrengsten willen genereren.

De gemeenteraad van Venray besluit in februari 2019 in te stemmen met het afbouwscenario van Roekenbosch, waarvan de erfpachtovereenkomst in 2029 afloopt. Het komt neer op de aankoop van het vakantiepark, dat bestaat uit 224 huisjes. De helft zal direct worden gesloopt, de andere helft wordt tot 2029 gebruikt voor de huisvesting van urgente woningzoekenden (overeenkomst Venray, Het Roekenbosch en Wonen Limburg), voor de huisvesting van 250 arbeidsmigranten (overeenkomst Venray, Het Roekenbosch en OTTO) en een aantal huisjes blijft recreatiewoningen van individuele eigenaren (overeenkomst Venray en Roekenbosch). De handhaving dat die laatste groep huisjes alleen voor recreatie wordt gebruikt zal worden geïntensiveerd.

Het park zal vanaf 2030 weer natuur worden.

² Stukken zijn te vinden op de site van gemeente Harderwijk. Zie ook bijlage 1

In feite is de benadering van Venray maatwerk naar de belangrijkste doelgroepen, die kwetsbare vakantieparken bewonen. De oplossing is een eindbeeld vastleggen met een gedifferentieerde aanpak voor een bepaalde periode. Dat geeft dan de volgende portfolio. Huisjes van oudere eigenaren met incidentele eigen verhuur. Huisjes voor verhuur aan tijdelijke woningzoekenden en kwetsbare groepen. En huisjes voor verhuur aan arbeidsmigranten.

Ten slotte is er nog een vierde benadering. Die zien we vaak in de parktijk. Transformatie wordt geagendeerd, maar er wordt niet daadwerkelijk aan gewerkt dát van de grond te krijgen. Eigenlijk is dit de benadering die transformeren verbaal omhelst, maar tegelijkertijd de status quo accepteert. Dat lijkt ingegeven door een gebrek aan politieke wil. Uiteindelijk wordt er opgezien tegen functieverandering en/of een moeilijke politieke discussie. En gedogen, daarmee maakt een politicus zich over het algemeen populairder dan met ingrijpen. Bovendien speelt er het dilemma van het huisvesten van urgente woningzoekenden. Als je de mogelijkheden op parken beperkt, dan ligt het vraagstuk vervolgens op het bord van de overheid (en de woningcorporaties). Het accepteren dat parken huisvesting bieden aan kwetsbare groepen is een rem op daadwerkelijke transformatie. Er is hoogstens sprake van (halfslachtige) handhaving.

5 Kritische succesfactoren

Belangrijkste kenmerk van de geslaagd transformaties is dat het vraagstuk niet alleen onderkend is, maar vervolgens is geagendeerd en aangepakt. Dat lukt alleen als de overheid ingrijpt en capaciteit beschikbaar stelt. In de eerste variant staan handhaven, naleven en sancties toepassen centraal. Met als neveneffect dat parken gedwongen worden te gaan handelen. In de tweede variant bestaat het overheidsingrijpen uit het opstellen van een beleidskader met eisen en voorwaarden (en soms faciliteiten). Dat kader moet eigenaren duidelijkheid bieden wat hun handelingspotentieel is. In de derde variant onderkent en agendeert de politiek het vraagstuk, maar gaat die vervolgens samen met eigenaren werken aan een oplossing. Let wel in alle drie benaderingen, is de politiek de belangrijkste actor.

Waarom lukte de handhavingsbenadering in Putten:

- Burgemeester neemt eindverantwoordelijkheid
- Slim ambtelijk apparaat met veel juridische kennis en niet bang vuile handen te maken
- Publiekrechtelijke aanpak vanuit openbare orde en veiligheid
- Systematische inspanning om langjarig en onverwacht een park te inspecteren
- Uitstekende samenwerking gemeente, politie en OM. Politie ook mee op inspectie
- Gedegen analyses van ondermijning, gecombineerd met streetwise aanpak
- Goede samenwerking met provincie Gelderland en Openbaar Ministerie Oost-Nederland
- Pas samenwerking met private partijen als ze zich aan de regels houden.

Waarom lukte de beleidsbenadering in Harderwijk:

- Eén collegeperiode (2014-2018), Betrouwbare overheid
- Systematische beleidsaanpak (strategie, structuurvisie, bestemmingsplan, handhaving)
- Gescheiden verantwoordelijkheden: park moet zelf met plan komen
- Stimuleringsregeling transformatie
- Kosten transformatie voor rekening eigenaren
- Financieel voordeel eigenaren, gemeente en gemeenschap
- Belang eigenaren bij zekerheid
- 1 Park is 1 Plan
- Handhaving op illegale permanente bewoning.

Waarom lukte de onderhandelingsbenadering in Venray:

- Onafhankelijke procesregisseur
- Standvastig gemeentelijk bestuur en daadkrachtig Vve-bestuur
- Volledig gericht op het oplossen van een ingewikkeld probleem
- Veel inzet van creativiteit, geduld en onderhandelingsvaardigheden
- Objectief afwegen van alternatieve scenario's
- Vermogen om met veel partijen tegelijkertijd samen te werken
- Communicatie en draagvlak in de buurt
- Pragmatische oplossing is leidend.

Opmerkelijk is dat de rol van de provincie niet beslissend was. Hoogstens spelen die een rol bij het agenderen van het vraagstuk van de vitale vakantieparken. De provincie kan wel een rol spelen als het bouwvolume lokaal te beperkt is om mee te werken aan functieverandering naar wonen. Belangrijk lijkt het leereffect van het netwerk Vitale Vakantieparken Veluwe. Harderwijk, Barneveld en Putten maken daar deel van uit, overigens evenals de provincie Gelderland. Er is ook een Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken met een eigen budget.

6 Navolging benadering Harderwijk

De gemeente Putten volgt intussen naast de handavingsbenadering ook de beleidsmatige. Het nieuwe beleid ligt vast in het 'Beleidskader recreatie. Ruimtelijke instrumenten voor vakantieparken' (september 2019) De gemeente zet in op het versterken van drie gebieden. Daarnaast is er een onderscheid tussen permanente en tijdelijke instrumenten.

Permanente instrumenten

- Functieverandering naar wonen (sanering vakantiepark naar één woning)
- Functieverandering met maatwerk: voor drie specifieke gebieden telkens andere oplossing
- Functieverandering naar zorg met dagopvang (bv. dagopvang licht dementerenden)
- Functieverandering van verblijf- naar dagrecreatie (thema actieve recreatie, natuurbeleving)
- Van (tijdelijke huisvesting) arbeidsmigranten in solitair park naar natuur en landschap
- Van (tijdelijk) zonneveld op een (deel van een) park naar natuur en landschap
- Van vakantiepark naar woningbouwlocatie (nabijheid dorp en passend in Woonvisie)

Tijdelijke instrumenten

- Toestaan tijdelijke huisvesting doelgroepen (onder gemeentelijke voorwaarden)
- Geleidelijk afbouwen bestaande woonverklaringen
- Gebruik beheerderswoning als reguliere door parkeigenaar in afwachting toekomstplan
- Gebruik beheerderswoning door bestaande bewoner wordt persoonsgebonden
- Toestaan extra beheerderswoning in afwachting toekomstplan

De gemeente Barneveld volgt ook de beleidsmatige benadering en als gevolg daarvan zijn er zelfs al pilots in uitvoering. De transformatie van een klein recreatiepark. De aanpak is goed verwoord in de 'Startnotitie aanpassing visie verblijfsrecreatie' (mei 2019). Het gaat om de actualisering van de eerdere Visie uit 2015. Expliciet volgt Barneveld de benadering van Harderwijk van 'voor wat, hoort wat': "Bij een transformatie van een recreatiepark naar een andere (stedelijke) functie een vereveningsbijdrage aan een fonds te vragen". (p.3) Om dat mogelijk te maken gaat Barneveld werken aan een structuurvisie.

De twee pilots gaan over het ontwikkelen van een bestemmingsplan voor transformatie (die liepen al en vallen buiten de verevening). Het plan voor De Paalhoeve gaat in uitvoering. Het bestemmingsplan is goedgekeurd in oktober 2019. In ruil voor het beëindigen en saneren van het recreatiepark en de manege mogen er ter compensatie 9 woningen extra worden gerealiseerd. In totaal gaat het volgens 'Beeldkwaliteitsplan De Paalhoeve': Buitenplaats Van Stuyvesandte om 10 grote woningen op 750 m2 en 3 recreatiewoningen.

In Barneveld ritselt het overigens van de initiatieven. Wie goed zoekt ziet dat het park De Bokkesprong in Stroe in 2018 wordt verkocht aan een ontwikkelaar, die er 6 vrijstaande woningen op wil realiseren. En er zijn plannen op het park Tol Negen te transformeren in een nieuw park, speciaal gericht op ruiters en hun paarden.

7 Modelontwikkeling?

Modelontwikkeling is best ingewikkeld: elk vakantiepark heeft min of meer unieke kenmerken zoals schaal, leeftijd, locatie, kwaliteit huisjes, kwaliteit voorzieningen, eigendomsstructuur en samenhang met de omgeving. Dit vraagt om maatwerkoplossingen.

Desalniettemin denken we dat de handhavingsbenadering van Putten of de beleidsmatige benadering van Harderwijk direct toepasbaar zijn voor andere gemeenten in Nederland.

De maatwerkbenadering van Venray is minder gemakkelijk als model toe te passen. Dat vergt een meer flexibele, adaptieve wijze van werken.

Zijn meer pilots dan wel nodig? Of is het wiel al uitgevonden?

Pilots zijn bedoeld om iets te testen dat als model kan fungeren in de toekomst. Want dat is de omschrijving van een pilot. 'Iets wat als test dient' (Van Dale). Een proef dus. Of een experiment.

Een pilot richt zich dus op uitvoering: hoe werkt het? Of waar lopen we tegenaan in de uitvoering?

Op basis van pilots kan modelontwikkeling plaatsvinden.

Pilots hebben zin als we het gevoel hebben dat we nog een model missen. Een model dat juist door te experimenteren verder vorm kan worden gegeven.

Bijlage I: Analysemodel

Harderwijk



Ruimte algemeen	Aantal	Bestemming
Centuurbaan	88 recreatiewoningen	Wonen
Slenck & Horst	190 recreatiewoningen	Wonen
Onze Woudstee	232 recreatiewoningen	Wonen
De Dennenhoek	53 recreatiewoningen	Wonen
	25 recreatiewoningen	Huisvesting 150 arbeidsmigranten



Transformatie	
Omzetten tijdelijke functie in permanente	Ja
Functieverandering	Ja
Van gedogen en oude 'rechten' naar	Eigendomsrecht woning



Bestemmingsplan	
Functies ruimtelijke ordening	Wijziging bestemmingsplan woonfunctie of huisvesting arbeidsmigranten



Waardeontwikkeling en verevening	
(Grond)waarde afhankelijk van functie	Vereveningsbijdrage ter financiering 4,7 miljoen euro fonds Gespreide betaling (maximaal 10 jaar) Verwachte waardestijging o.b.v. onderzoek: 30-50% Saldo voor bewoners positief (nieuwe waarde minus vereveningsbijdrage en eigen kosten)



Eigendomsstructuur

Veel eigenaren en verschillende belangen	Maatwerk. Individuele keuze
'Huisjesmelkers'	Maatwerk. Huisvesting arbeidsmigranten
Deelname transformatie 95%	Conform
Voorkomen free riders: Spelregels overige 5%	Streng handhaving recreatiefunctie Spelregels latere transformatie

Capaciteit bouwprogrammering

Contingentering aantal nieuwbouwoningen	Reservering contingent in Woonvisie 2017
--	--



Investeringen bewoners

Planontwikkeling	Stimuleringsregeling transformatie 2016 (lening; 250.000 euro)
Wijziging bestemmingsplan	Merendeel kosten bewoners + anterieure ok
Kwaliteitsverbetering toerisme & recreatie	Bijdrage aan fonds 'bovenplanse kosten' (ca. 4 mln euro)
Investeringen bouwbesluit	Eigen rekening bewoners (gefinancierd uit 'overwaarde')
Investeringen in infrastructuur: geluidswal	Eigen rekening bewoners (gefinancierd uit 'overwaarde')
Hogere kosten OZB	Eigen rekening bewoners

Kosten en opbrengsten gemeente

Kosten	N.v.t.
Opbrengsten	Hogere opbrengsten OZB en uitkering Gemeentefonds



Professionele eisen

Kennis van de markt	Degelijke analyse toekomstperspectief lokale parken
Kennis van transitieprocessen	Strategische visie Harderwijk Plan van aanpak (inclusief ondersteuning VVE) Structuurvisie Harderwijk
Juridische kennis	Inzet gemeente Harderwijk
Financiële kennis	Inzet gemeente Harderwijk
Bureaucratische vaardigheden	Programmamanager



Politieke omgeving

Zonder ondermijning, overlast of hinder, geen politieke prioriteit en medewerking	Politieke prioriteit
Bestuurlijke daadkracht	Doorgezet in een collegeperiode 2014-2018

Putten



Transformatie

Omzetten tijdelijke functie in permanente	Ja, maar met einddatum
Functieverandering	Ja, op termijn
Van gedogen en oude 'rechten' naar	Natuur



Bestemmingsplan

Functies ruimtelijke ordening	T.z.t. natuur
-------------------------------	---------------



Waardeontwikkeling en verevening

(Grond)waarde afhankelijk van functie	N.v.t.
---------------------------------------	--------



Eigendomsstructuur

Een eigenaar met middellange termijn belang	Maatwerk. Onderhandelen. Afspreken
---	------------------------------------

Capaciteit bouwprogrammering

Contingentering aantal nieuwbouwwoningen	N.v.t.
--	--------



Investeringen eigenaar

Investeringen bouwbesluit	Eigen rekening eigenaar
---------------------------	-------------------------

Kosten en opbrengsten gemeente

Kosten	N.v.t.
Opbrengsten	N.v.t.



Professionele eisen

Kennis van de markt	Expertise ambtenaren Putten
Kennis van transitieprocessen	N.v.t.
Juridische kennis	Expertise ambtenaren Putten
Financiële kennis	Expertise ambtenaren Putten
Bureaucratische vaardigheden	N.v.t.



Politieke omgeving

Zonder ondermijning, overlast of hinder, geen politieke prioriteit en medewerking	Politieke prioriteit
Bestuurlijke daadkracht	Directe bemoeienis burgemeester

Venray



Transformatie

Omzetten tijdelijke functie in permanente	Ja, maar met einddatum
Functieverandering	Ja, op termijn
Van gedogen en oude 'rechten' naar	Natuur



Bestemmingsplan

Functies ruimtelijke ordening	T.z.t. natuur
-------------------------------	---------------



Waardeontwikkeling en verevening

(Grond)waarde afhankelijk van functie	N.v.t.
---------------------------------------	--------



Eigendomsstructuur

Meerdere eigenaren, meerdere belangen	Maatwerk.
---------------------------------------	-----------

Capaciteit bouwprogrammering

Contingentering aantal nieuwbouwwoningen	N.v.t.
--	--------



Investeringen eigenaar

Investeringen bouwbesluit	Eigen rekening Wonen Limburg en Otto
---------------------------	--------------------------------------

Kosten en opbrengsten gemeente

Kosten	Externe procesbegeleider, jurist, programmamanager, interne uren, communicatie: in totaal 100k euro
Opbrengsten	Volgen na 10 jaar



Professionele eisen

Kennis van de markt	Expertise ambtenaren
Kennis van transitieprocessen	Expertise ambtenaren
Juridische kennis	Externe inhuur
Financiële kennis	Externe inhuur
Bureaucratische vaardigheden en communicatie	Programmamanager



Politieke omgeving

Zonder ondermijning, overlast of hinder,
geen politieke prioriteit en medewerking

Politieke prioriteit

Bestuurlijke daadkracht

Groot bij het college. Raad in hoofdlijnen meegenomen.
