

**congres Flexwonen  
Middelburg, 3 december 2019**



**Winand van der Kooij**

**Strategisch Adviseur Economie**

**+31 (0) 6-41087358**

**[winand.van.der.kooij@venray.nl](mailto:winand.van.der.kooij@venray.nl)**

## **inhoud**

**1 achtergrond, hoe is het zo gekomen**

**2 probleembeschrijving**

**3 analyse**

**4 juridische verankering**

**5 Wat houdt oplossing Roekenbosch in?**

**6 Aanbevelingen**

**Everybody wins**

# achtergrond, hoe is het zo gekomen

provincie limburg



van meer naar beter en mooier



**Vitaliteit Verblifsrecreatie Limburg**

**ZKA** i.s.m. **VERHEIJDEN CONCEPTEN** 

Juni 2015

Provincie:  
Juni 2015, Vitaliteitsscan verblifsrecreatie Limburg  
Oktober 2017, analyse park Roekenbosch

HET ROEKENBOSCH,  
BLITERSWIJCK

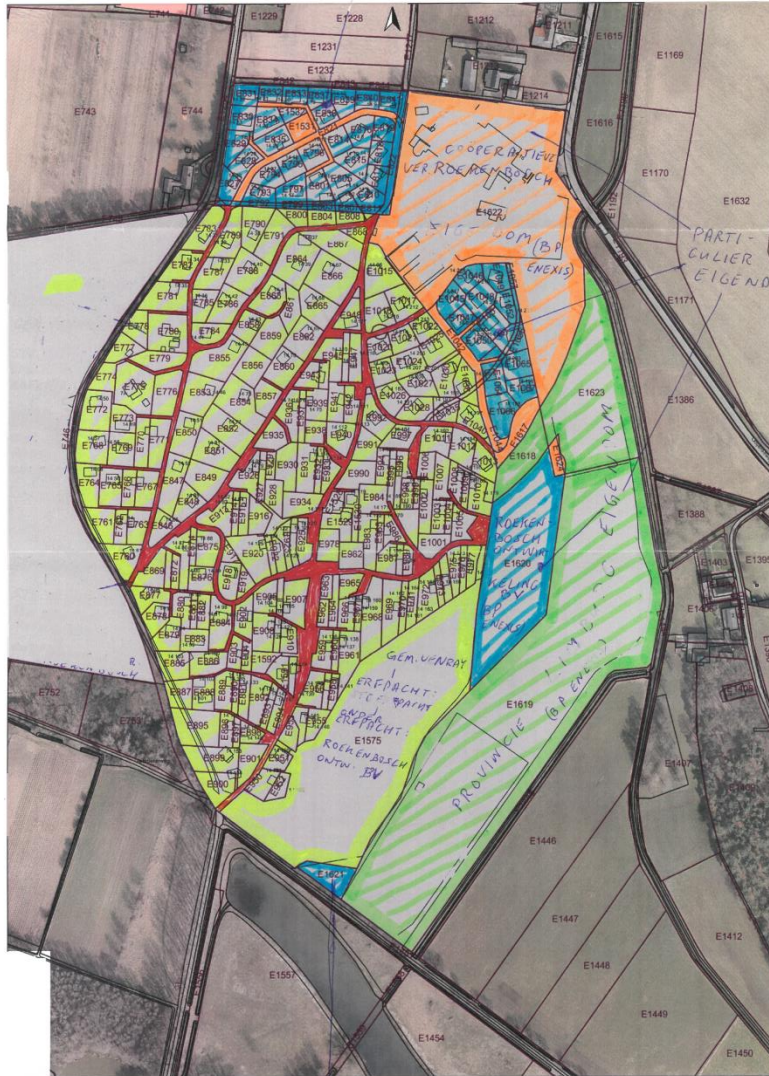
UITWERKING VAN DE VIER TOEKOMSTSCENARIO'S,  
ZOALS OPGESTELD DOOR DE VITALITEITSMANAGER VERBLIFSRECREATIE VAN DE PROVINCIE LIMBURG  
EN DE HAALBAARHEIDSANALYSE VAN DEZE SCENARIO'S

definitieve versie



Erik van Nuland & Nico van den Heuvel | Van Nuland & Partners | 23 oktober 2017

# probleembeschrijving



## Park

- Geen geld voor noodzakelijke investeringen
- Deels inzet tbv. AZC (vergund)
- Deels inzet tbv. Arbeidsmigranten (niet vergund)

## dorp

- Klachten overlast

## Bestuurlijk:

- Angst voor "Fort Oranje"

## analyse

Versnipperd eigendom

Onduidelijk beheer  
(centraal aanspreekpunt?)

Natuurlijk moment voor ingrijpen nav.  
einde erfpacht 2029

Maak het breed, dan gebeurt er geen reet  
(Iedereen betrekken werkt niet)

## juridische verankering

Werken aan de oplossing:

Part I: Hoe zit de besluitvorming in elkaar?

Part II: Maak afspraken met uitsluitend de besluitnemer "bierviltjesbenadering" verdeel de verantwoordelijkheden

Part III: gespecialiseerde juridische ondersteuning die vastlegt wat is overeengekomen.  
gespecialiseerde partijen voor de uitvoering  
Partijen hebben nu een gedeeld belang, nl. vastleggen wat is overeengekomen.

Part IV: feestelijke ondertekening privaatrechtelijke overeenkomsten

part V: Monitoring, klankbordgroep, handhaving



zypp

## **Wat houdt oplossing Roekenbosch in?**

- Alle eigendom bij einde erfpachtperiode (2029, "om niet") naar gemeente
- Geen kosten voor gemeente
- Vergoeding eigenaren voor opgeven bezit opgebracht door creëren opbrengend vermogen
- Tot einde erfpacht:
  - verhuur 44 woningen tbv. Woonurgenten
  - Verhuur 57 woningen tbv. Arbeidsmigranten
  - 21 eigenaren kiezen voor voortzetting recreatief gebruik
  - Sloop alle overige huisjes per direct
- Beheerplan als onderdeel van omgevingsvergunning



## Aanbevelingen I

- Voorkomen is beter dan genezen
- Wees genereus, heb begrip voor belangen tegenpartij, gun de ander ook wat
- Juridische verwoording vaak complex maar in de basis moeten de afspraken simpel zijn
- Tijd nodig om opbrengend vermogen te genereren
  - Max. 10 jaar ivm.
    - Maximale duur tijdelijke omgevingsvergunning
    - Overzienbaarheid
    - Kosten sloop opgebracht uit opbrengst tijdelijk gebruik
- Zorg voor draagvlak bij de politiek (coalitiediscipline!)
- Bewustzijn: Nooit iedereen 100% tevreden
- Ieder zijn eigen probleem (bijv. verdeling opgebracht vermogen over de eigenaren / erfpachthouders is aan de VVE / aandeelhouders)

## Aanbevelingen II

- Zsm. start sloop wat niet nodig is voor afbouw. Echte tastbare verandering
- Exploitatie BV oprichten
  - Eigenaren brengen bezit in, in ruil voor aandelen in de Exploitatie BV
- Gemeente krijgt Prioritair Aandeel in de Exploitatie BV
  - "Hek langs de weg"
- WOZ vastgoed naar beneden bijstellen ivm. waardeverlies agv. Afbouw
- Gun de eigenaren tijd om te wennen aan het idee. Sommigen hebben het idee dat hun bezit helemaal niet zo waardeloos is.
- Kies voor Woonurgenten omdat Woonbescherming dan niet geldt
- Zoek fiscale bijstand (Deloitte)
- Maak een spijtoptantenregeling voor eigenaren die hun huisje niet wilden inbrengen in de Exploitatie BV.
- Vind een oplossing voor eventueel permanent op het park verblijvende mensen (verhuizen naar woning voor woonurgenten).

Kortom, zoals jullie zien is het eigenlijk heel overzichtelijk...

Zijn er nog vragen?

