

Provinciale Staten van Zuid-Holland
t.a.v. de leden van de Provinciale Staten van Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

datum 19 november 2024
uw brief/kenmerk PZH-2024-863308276
DOS-2018-0004360
zaaknummer 444265
behandeld door [REDACTED]
betreft Kaders permanente bewoning recreatieparken
bijlage(n)

Beste leden van de Provinciale Staten van Zuid-Holland,

Wij hebben kennisgenomen van uw brief van 7 november 2024 (kenmerk PZH-2024-863308276/DOS-2018-0004360). In deze brief staat, bij het onderdeel programmeren van betaalbare en sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma, de voorgestelde kaders van Gedeputeerde Staten die we onder uw aandacht willen brengen. Via deze brief delen wij een ander inzicht, waardoor de gemeente Nieuwkoop samen met de provincie met uitvoerbare en realistische kaders kan werken aan het terugdringen van (sociale) woning schaarste.

De Gedeputeerde Staten geven in de genoemde brief het volgende aan: 'het omzetten van recreatiewoningen (logiesfunctie) naar permanente zelfstandige woningen (woonfunctie) heeft invloed op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad van een gemeente. De ontwikkeling van het aantal woningen hangt dus niet alleen af van nieuwbouw. Het klopt dat de omzetting het deel sociale huur en betaalbare woningen in de voorraad beïnvloedt. Dit doet echter niets af aan het feit dat alle gemeenten in Zuid-Holland dienen te voldoen aan ons beleid ten aanzien van het programmeren van betaalbare en sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma. Dit is ook overeengekomen in de woondeal met Holland Rijnland in 2023. Met het doel toe te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.'

Op het moment dat digitaal of op papier de recreatiewoningen zijn omgezet naar (maatwerk) wonen verandert het aandeel sociale woningbouw in onze totale woningvoorraad. Dit is volgens ons een logisch gevolg van het omzetten naar permanente zelfstandige woningen. Zo zijn wij voornemens, conform uw afwegingskader, bij de eigenaren van de recreatiewoningen om een verevening te vragen. Als de eigenaren van de parken hiermee akkoord gaan, wordt later in het proces een specifieke regeling opgenomen voor verevening in de Verordening Woonfonds Nieuwkoop. Wij hebben voor dit deel inmiddels juridisch advies ingewonnen.

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>

Waar de gemeente Nieuwkoop het niet mee eens is, is dat het omzetten naar permanente zelfstandige woningen wordt gezien als een ontwikkeling binnen het *nieuwbouw*programma. Hoewel het omzetten van vakantiewoningen naar permanente woningen bijdraagt aan het vergroten van de beschikbare woonruimte valt het niet onder de definitie en doelstellingen van het nieuwbouwprogramma. Het kan eerder gezien worden als een aanvullende maatregel die de woningvoorraad verruimt zonder nieuwbouw bouwactiviteiten te initiëren.

In de Zuid-Hollandse omgevingsverordening is onder Artikel 7:47a lid 1 het volgende uiteengezet: *'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met 12 woningen of meer mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen, zijnde huurwoningen met een aanvangsprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuroeslag, die minimaal 25 jaar in stand worden gehouden en via een woonruimteverdeelsysteem worden verhuurd. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan 30% sociale huurwoningen of wat hierover is vastgelegd in de afgestemde regionale behoefte als bedoeld in artikel 7.44'.*

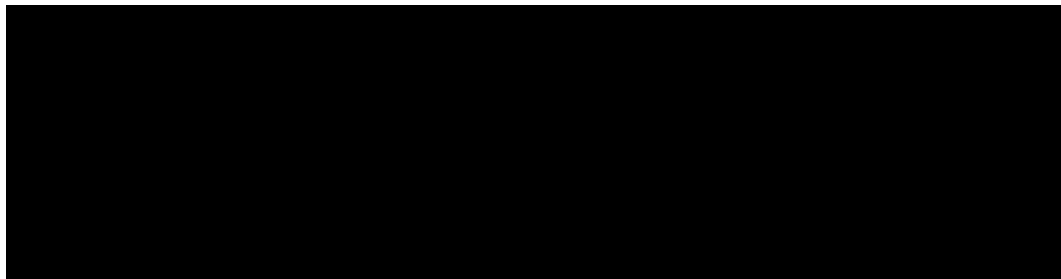
Wij zijn van mening dat het omgevingsplan geen nieuwe woningen mogelijk maakt, maar enkel de juridische status van de bestaande bewoonde woning aanpast. Doordat de recreatiewoningen al (circa 90%) bewoond (nodige persoonsgebonden beschikkingen) én in bezit zijn van bewoners, is het voorgestelde kader van de Gedeputeerde Staten onuitvoerbaar. Om deze reden vragen wij Provinciale Staten om de juiste kaders in te zetten voor dit dossier, wat geen nieuwbouw behelst.

Wij voldoen aan de gemaakte afspraken woondeal Holland Rijnland en zijn niet van plan om dit open te breken en hierdoor een onuitvoerbaar programma te creëren. Ons woningbouwprogramma voor nieuwbouw klopt voor wat het aandeel sociale huur en het aandeel betaalbare woningen.

Het is in het belang van alle partijen om er in redelijkheid uit te komen. Wij vertrouwen erop dat wij dit proces voor de betrokken inwoners samen verder kunnen brengen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Gemeentesecretaris

Burgemeester

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op Mijn Nieuwkoop.
www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop