

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
en de Leden van de Gemeenteraad van de Gemeente Steenwijkerland
Postbus 162
8330 AD Steenwijk



Brandbrief

Rotterdam, 11 februari 2015

Betreft: Het rampzalig beleid ten aanzien van het Recreatiepark "**Beulaeke Haven**".

Geacht College, Dames en Heren Leden van de Gemeenteraad,

Het bestuur van de in de kop genoemde verenigingen maakt zich grote zorgen over de consequenties van het door u gekozen beleid ten aanzien van de Beulaeke Haven.

U heeft ervoor gekozen om de permanente bewoning aan te pakken gelijktijdig met een grote verhoging van de Forensenbelasting in een periode waarin de verkoop van de appartementen nagenoeg stil ligt.

De in recreatiewoningen gespecialiseerde parkmakelaar "VbB vastgoed" noemt voor deze stagnerende verkoop drie oorzaken:

- De huidige slechte markt voor de recreatiewoningen;
aangezien het plekje een toplocatie is zal de markt t.z.t. zeker weer herstellen maar dat kan nog wel een paar jaar duren.
- De hoge maandlasten;
de hoge maandlasten zijn inherent aan een waterpark. In de komende 8 jaar zullen geleidelijk aan alle beschoeiingen vernieuwd moeten worden. Dit is een investering die zelfs hoger uitkomt dan het vervangen van de daken die in de jaren 2024 t/m 2028 zijn gepland. Voor deze onderhoudskosten moet de Vereniging nu al reserveren om die kosten t.z.t. te kunnen ophoesten.
Hierbij merken wij op dat ons **MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan** van 20 jaar) nog niet eens voorziet in de zeer dure vervanging rond 2045 van de kunststof deuren en kozijnen. Desgewenst zullen wij u graag het volledige inzicht in dit MJOP geven.
- De aanzienlijke gemeentebelastingen;
De hiervoor aangehaalde parkmakelaar, VdB vastgoed, heeft meerdere parken buiten de gemeente Steenwijkerland in zijn portefeuille en stelt op basis van die ervaring dat de gemeentelijke heffingen, w.o. de Forensenbelasting, in Steenwijkerland tot de hoogste behoren en voor menig potentiële koper een groot bezwaar zijn.
Een tariefsverhoging van deze Forensenbelasting voor 2014 met 13,51% terwijl dat tarief in 2013 ten opzichte van 2012 al met 18,87% was verhoogd. Het tariefsverschil tussen 2010 en 2013 bedroeg al 32,29%.
Sinds 2010, dus in 4 jaar tijd, is de Forensenbelasting met 50% verhoogd $= (13,51\% \times 132,29\%)$. Waar gaat dit in de toekomst naar toe?

Dergelijke hoge tarieven samen met de hoge maandlasten doen veel geïnteresseerden besluiten hun recreatiewoning dan toch maar elders te kopen.

Ziet ook in bijlage de tekst van een ingezonden stuk: "Een vraag voor de Wethouder"

Door de aanzienlijke verhoging van de Forensenbelasting tegelijkertijd in te voeren met het bestrijden van de Permanente bewoning zullen diverse eigenaren (zowel recreanten als permanente bewoners) genoodzaakt zijn hun appartement te verkopen waardoor het aanbod in korte tijd zo groot wordt dat een deel van de appartementen onverkoopbaar zal zijn. Permanente bewoners willen dan wel, maar kunnen niet eens verhuizen.

Natuurlijk zal een waardedaling de verkoop wel wat stimuleren, maar dat werkt in een slechte markt maar ten dele omdat het aantal potentiële kopers dat zich een tweede woning kan permitteren, momenteel niet groeit.

Naast deze bedreigingen voor ons park en de persoonlijke drama's van permanente bewoners vragen wij ons ook af of u zich de consequenties realiseert van uw actie tegen de beperkte permanente bewoning voor de leefbaarheid van het park. Zonder "gedeeltelijke" permanente bewoning wordt het park 's-winters een spookpark waar het slecht toeven is en bij gebrek aan toezicht zullen de inbraken en de vernielingen aan de orde van de dag zijn.

Het behoeft geen betoog dat dit vooruitzicht geen toegevoegde waarde voor ons park oplevert. Het park wordt weer minder aantrekkelijk met wederom een bijkomende druk op de waarde van het park als gevolg.

Voorts de betrokkenheid van de permanente bewoners. Zij zijn de ogen van het bestuur op het park. Zij zien en melden hoe dienstverleners (hoveniers, glazenwassers, dakreparateurs, schilders, gevelreinigers, bestraters etc..) hun werkzaamheden uitvoeren. Zij zien het als derden hun afval in onze containers storten. Zij waarschuwen als er ergens schade is ontstaan en voorkomen daarmee dat die schade onnodig groter wordt. Zij leveren het park als vrijwilliger goede diensten. Zo hebben zij onlangs nog gezamenlijk de verwilderde tuin van het gesloten hotel op het park aangepakt. Die verwilderde tuin hoort bij het hotel zodat het niet aan onze Vereniging is om die te onderhouden maar gaf ons park ondertussen wel een haveloos indruk.

Tenslotte de economische invloed van de permanente bewoning voor de omgeving. De permanente bewoners houden het park het gehele jaar bewoonbaar waardoor zij, maar dus ook de recreërende eigenaren, 12 maanden voor de nodige omzet bij de middenstand zorgen.

Conclusie: het park heeft een "beperkte permanente bewoning" gewoon nodig.

Negatieve effecten van de sterke waardedaling, die elkaar over en weer versterken..

- Waardedaling belemmert financiering
Veel appartementen met de daarop rustende hypotheek staan nu al onder water.
Als de banken met restschulden blijven zitten zal de bereidheid om recreatiewoningen op de Beulaeke Haven te financieren aanzienlijk teruglopen waardoor het aantal nieuwe kopers weer beperkt wordt. Minder kopers, verdere waardedaling.
- Verloedering door minder onderhoud.

Bij lagere prijzen krijgen wij minder bemiddelde eigenaren voor wie de tegenvallende onderhoudskosten moeilijker op te hoesten zijn. Maar ook bij de huidige bewoners zal de bereidheid om duur onderhoud te plegen sterk afnemen als die kosten niet meer in een gezonde relatie tot de waarde van het te onderhouden bezit staan. Uitgesteld onderhoud, verdere waardedaling.

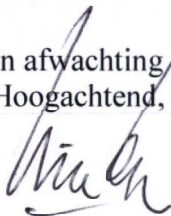
- Leefbaarheid op het park in gevaar.
Zonder "beperkte" permanente bewoning wordt Beulaeke Haven een spookpark; minder toezicht: meer inbraken/vernielingen. Verminderde leefbaarheid, verdere waardedaling.
- Groeiend wantrouwen.
Als potentiële kopers constateren dat de waardedaling van de appartementen goeddeels het gevolg is van gemeentelijke maatregelen dan mag de kans niet onderschat worden dat zij schuw worden voor de gemeente Steenwijkerland en dat zij liever in andere gemeenten investeren. Minder kopers, verdere waardedaling.

Ons bestuur voorziet bij het thans door u gekozen beleid al op korte termijn een teloorgang van het park en kan zich niet voorstellen dat uw College en de Gemeenteraad dit resultaat beogen. Wij begrijpen dat de Gemeente zich niet verantwoordelijk voelt voor de waardeontwikkelingen van individueel vastgoedbezit, maar een verloedering van een mooi park op een van de mooiste plekjes van Steenwijkerland als gevolg van gemeentelijke maatregelen kan toch geen bestuurder voor zijn verantwoording nemen?

Onze vereniging wil absoluut niet in uw verantwoordelijkheden treden, maar in het geval van de Beulaeke Haven kunnen uw doestellingen ook op andere, meer creatieve manieren gerealiseerd worden. In ieder geval is nu zowel het moment, als de mate en/of snelheid, als de combinatie van uw maatregelen catastrofaal. Wat zouden wij graag met u willen meedenken.

Omdat wij ons kunnen voorstellen dat u onze argumenten wat zwaar aangezet acht zouden wij het op prijs stellen als u ons park met een werkbezoek zou willen vereren. Bij dezen nodigen wij de verantwoordelijke wethouder en zijn naaste medewerkers op de Beulaeke Haven uit voor een oriënterend gesprek met ons bestuur, een afvaardiging van de recreërende eigenaren en permanente bewoners, VdB Vastgoed (de parkmakelaar), alsmede een vertegenwoordiging van middenstanders en bankiers, voor zover die laatsten heil in dit gesprek zien.

In afwachting van uw berichten, teken ik,
Hoogachtend,



J.A. Lintz (voorzitter) namens het bestuur
van de VvE Appartementencomplex Beulaeke Haven en de andere V.v.E's op het park.

c.c.

- VdB Vastgoed;
- Mevr. Mr M.S. Jorna;
- S. Geertsema

BIJLAGE

BIJLAGE

De tekst van een ingezonden stuk

Aan: het Bestuur VvE Beulaeke Haven
Van: J. van Tol
Inzake: Totaal van Heffingen en Gemeentelijke belastingen voor Recreatiewoningen in
vergelijking met de toeristenbelasting

Wapserveen, 25 januari 2015.

Geacht Bestuur,

Betreft: een vraag voor de wethouder

De huidige marktwaarde van mijn appartement bedraagt rond de € 160.000

De steeds verder stijgende Forensenbelasting bedroeg in 2014: 4,22% over de OZB waarde in

2013 ad. € 180.000 = 760

OZB eigen woning 184

Rioolheffing gebruik 109

Rioolheffing eigendom 142

totaal van heffingen en belastingen in 2014 = 1.195

Vakantiegangers die van buiten naar onze regio komen betalen € 1,- per persoon. Voor het totale bedrag dat wij eigenaren aan vaste lasten (aan belastingen en heffingen) in de Regio betalen kunnen 3,3 personen gedurende 365 dagen verblijven. Wij eigenaren, die ondertussen ook nog eens € 180.000 in deze regio geïnvesteerd hebben, mogen niet eens alleen of met ons tweeën 365 dagen in ons appartement vertoeven.

Deze ongelijkheid (zowel in rechten als financieel) zou betekenen dat de toeristenbelasting veel te laag is of onze Forensenbelasting veel te hoog. Mijn bezwaarschrift werd inmiddels wel afgewezen

In ieder geval kunnen wij diezelfde vakantieganger, die primair onze prospect is, in alle redelijkheid deze vergelijking niet uitleggen. Misschien kan de wethouder dat wel?

Vriendelijke groet,
J. Van Tol



R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 7,95

29gr

RECOMMANDÉ

D-A-1

PostNL

160180 11-02-2015 16:32

NL



3SRPKS679929722

8330AD 162

6

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
en de Leden van de Gemeenteraad.

Postbus 162

8330 AD Steenwijk

V. B. Beaulieu Haven
J. H. Kintz.
3053 LB 172