

Goedenavond voorzitter, commissieleden, wethouders en burgemeester, Mijn naam is Jan-Willem van der Linden. Samen met mijn echtgenote hebben wij een recreatiewoning voor eigen gebruik op Buitenplaats de Hildenberg.

Allereerst wil ik ingaan op de uitvoering van de pilot,

Bij de start van de pilot is een startdocument opgesteld en door de Raad goedgekeurd waarin de aanpak voor de pilot beschreven is. Wat is hiervan terecht gekomen:

Startdocument	Uitvoering	Toelichting
Samen met diverse belanghebbenden tot een gezamenlijk gedragen plan van aanpak komen (blz 3)	✗	Er is niets ondernomen
In het geval van permanente bewoning van de recreatiewoningen zullen, samen met de beheerder en met eigenaren van deze woningen, afspraken gemaakt worden om dit terug te dringen (blz 5)	?	Er is geen beheerder/manager op Buitenplaats de Hildenberg
Uitgangspunt voor de Hildenberg is dat de toeristisch-recreatieve functie van het park naar een hoger niveau wordt getild en dat het economisch rendabel blijft (blz 6)	✗	Geen enkel voorstel hiervoor gezien uitsluitend HANDHAVEN!
De uitwerking van het afwegingskader vindt plaats aan de hand van het document "Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader" (blz 6)	✗	Dit is nooit gemaakt/gepresenteerd!
Het opstellen en uitvoeren van startdocument staat of valt met goede communicatie (blz 7)	✗	Er is geen enkele keer formeel gecommuniceerd
Het is belangrijk dat alle partijen goed op de hoogte zijn van de stappen en worden betrokken bij het opstellen van het toekomstplan (blz 7)	✗	Er is geen toekomstplan opgesteld
Als gemeente hebben we in het proces van vitaliseren een faciliterende en stimulerende rol (blz 7)	✗	Er is vrijwel niets gefaciliteerd en zeker niet gestimuleerd
Communicatie extern: Algemene brief/brochure naar individuele eigenaren (blz 7)	✗	Tot op heden niets vanuit de pilot ontvangen. Wel de start van het handhavingproces!
Startbijeenkomst klankbordgroep (blz 7)	✗	Er is geen klankbordgroep samengesteld
Vervolgoverleggen met belanghebbende partijen om stapsgewijs tot een gezamenlijk gedragen plan voor de toekomst van de Hildenberg te komen (blz 7)	✗	Niet uitgevoerd

Mijn conclusie is:

De meest relevante onderdelen van de pilotaanpak zijn niet opgestart of uitgevoerd!

Een objectieve kwantitatieve onderbouwing ontbreekt!

Er wordt geen enkel voorstel gedaan om de Buitenplaats te vitaliseren anders dan handhaven

De pilot van 2,5 jaar en € 75.000 is een lege huls en niets meer dan een handhavingsdocument!

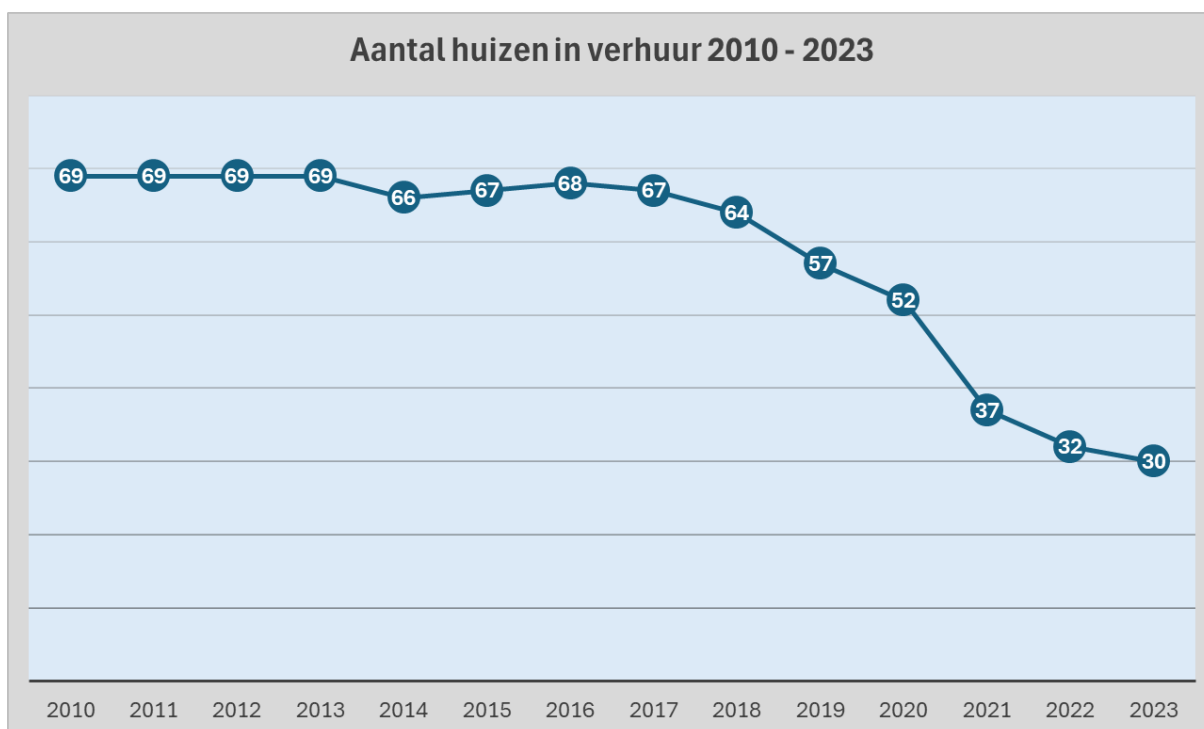
Het is een schande dat het College op basis van dit **broddelwerk** een besluit gaat nemen.

Hoe zal de rechter deze gang van zaken beoordelen?

Als 2e onderwerp wil ik het hebben over de verhuurpotentie van de Buitenplaats.

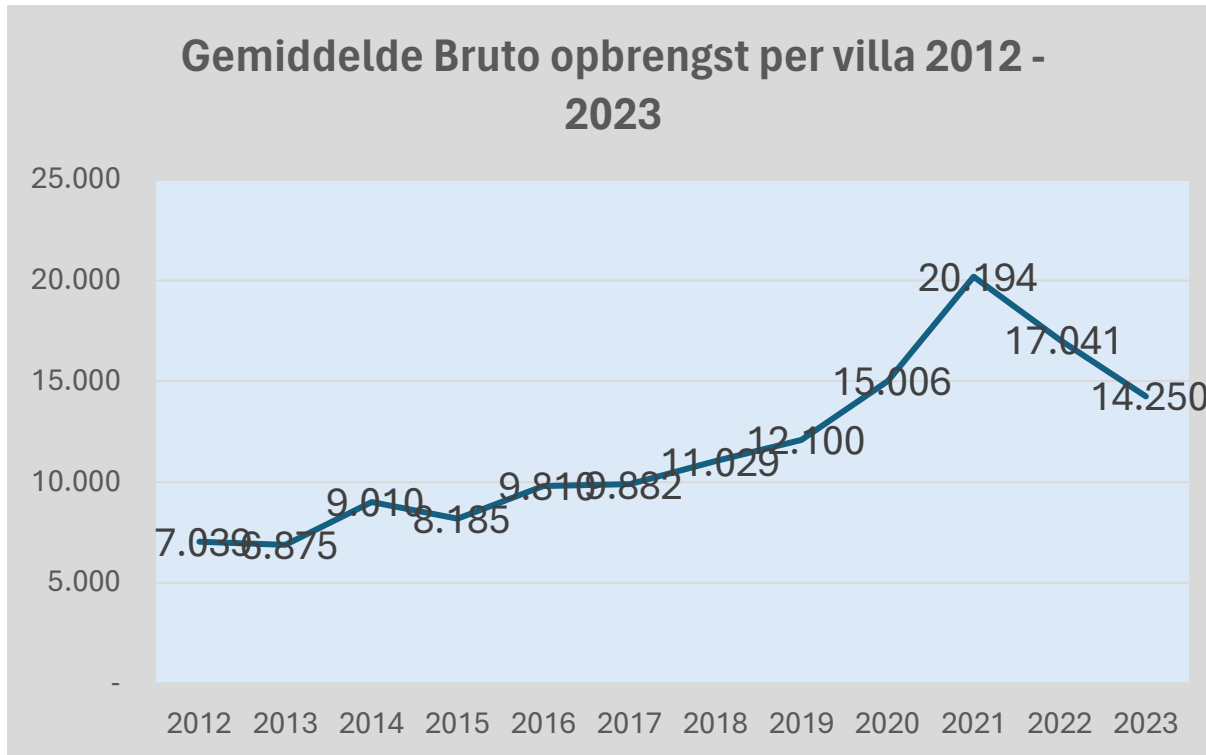
Waarom blijven buitenstaanders roepen dat de verhuur op de Hildenberg financieel interessant is.

Dit is het echte verhaal!



Het aantal woningen in de verhuur is de laatste jaren sterk gedaald. Op dit moment zijn er volgens Summio nog 24 woningen in de verhuur!

De verhuurrendementen zijn op een enkele uitzondering na nooit goed geweest.



Trek je van de omzet de kosten af dan hou je er geen cent aan over. Hierbij een beeld van de jaarkosten:

Kosten per woning in verhuur	
Verhuurcommissie Summio (25%)	
Gemeentelijke belastingen	600,00
Beheerkosten	2.000,00
Energie	1.800,00
Water	200,00
Verzekering	600,00
Tuinonderhoud	1.500,00
Onderhoud woning	4.200,00
Vervanging inventaris	2.000,00
Totale jaarkosten (excl. Commissie Summio)	12.900,00

Wat hou je er dan aan over?

Omzet en rendement 2023 (tot half november)

Type woning **	Aantal **	Gemiddelde omzet **	Omzet -/- 25% verhuurcommissie	Netto rendement	Netto rendement /gem. koopprijs *
Atalanta 6	3	19.799	14.849	1.949	0,49%
Atalanta 8 met bubbelbad buiten	1	55.606	41.705	28.805	7,20%
Aurelia 6	3	8.257	6.193	-6.707	-1,68%
Boszandoog 8	1	-	-	-12.900	-3,23%
Boszandoog wellness	1	-	-	-12.900	-3,23%
Dagpauwoog 6	5	12.038	9.029	-3.872	-0,97%
Aurelia 6	6	13.249	9.937	-2.963	-0,74%
Keizersmantel 6	2	17.386	13.040	140	0,03%
Keizersmantel 5	2	14.762	11.072	-1.829	-0,46%
Morgenrood 6	3	16.481	12.361	-539	-0,13%
Totaal	27				

* Gemiddelde koopprijs vakantiewoning (inclusief overdrachtsbelasting): € 400.000

** Bron: VVE Buitenplaats de Hildenberg

Slechts 1 woning heeft een goed rendement (hotelwoning met bubbelbad)!

* Gemiddelde koopprijs vakantiewoning (inclusief overdrachtsbelasting): € 400.000
Buitenplaats de Hildenberg is geen aantrekkelijk verhuurpark!

** Bron: VVE Buitenplaats de Hildenberg

Bezettingsgraad is te laag m.n. vanwege het specifieke karakter van de Buitenplaats (55+, golfbaan, niet kindvriendelijk, geen speelfaciliteiten en geen parkwinkel etc.).

Afsluitende conclusies:

De pilot van 2,5 jaar en € 75.000 is een lege huls en niets meer dan een handhavingsproject!

De Hildenberg is voor verhuur vrijwel nooit rendabel geweest en zal het ook nooit worden!

Het zou een schande en een diskwalificatie van het gemeentebestuur zijn als op basis van deze pilot tot handhaving besloten wordt

Buitenplaats de Hildenberg is bij uitstek geschikt als hybride park met een perfecte mix van recreëren (verhuur en gebruik eigen recreatiewoning), golfen en wonen in het groen!

