

SHEET 1

Goedenavond. Mijn naam is Dieneke Mandema en samen met mijn man hebben wij sinds 2005 een woning op De Hildenberg.

Met meer dan grote verbazing heb ik, en veel eigenaren met mij, de stukken gelezen.

SHEET 2

En onze conclusie is:

- Dat de aan u gepresenteerde stukken kwalitatief ver onder de maat zijn:
 - Een zeer belangrijk document waar naar verwezen wordt, ontbreekt.
 - De gepresenteerde stukken bevatten omissies en veel onjuistheden.
 - Uitkomsten van gevoerde gesprekken worden onevenwichtig gepresenteerd en beoordeeld.
- Het lijkt erop dat de verantwoordelijken in de gemeente niet op de hoogte zijn van de actuele wet- en regelgeving rondom hybride vormen en wonen in recreatiewoningen. De mogelijkheden die dit biedt, zijn in ieder geval niet meegenomen in de analyse.
- En daarom zijn deze stukken absoluut niet rijp om 26 maart ter besluitvorming aan de Raad voor te leggen.

SHEET 3

Dit laat ik zien door slechts een beperkt aantal feiten:

(1) De genoemde uitwerking van het “Kwaliteits- en afwegingskader” van BZK ontbreekt én er wordt een onjuiste conclusie getrokken

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met scenario 3. Te weten: “Handhaven”. Gesteld wordt dat dit het beste zou aansluiten bij het document “Wonen in recreatiewoningen, Kwaliteits- en afwegingskader”: “vanuit stap 1 van dit kader wordt De Hildenberg geclassificeerd als vitaal park”.

Deze uitwerking is onjuist.

- Allereerst ontbreekt de uitwerking van dit kader.
Het bestuur van Vereniging de Hildenberg heeft bij de plaatsing van de stukken, direct gevraagd of zij deze uitwerking kon krijgen. Tot op heden hebben niets gekregen. En ook uit de WOO stukken die wij hebben ontvangen omtrent de uitvoering van de pilot van het afgelopen jaar wordt hier niets over gezegd en is er geen uitwerking te vinden.
- Belangrijk voor u te weten is, dat wij als vereniging zelf wél dit kader hebben uitgewerkt. En de feitelijke uitkomst is, dat juist De Hildenberg ‘géén vitaal vakantiepark’ is. De Hildenberg kan zich juist zelfs classificeren voor ‘transformatie naar een woonwijk’.
- Wij vinden dit een zeer ernstige fout. Op een niet te vinden uitwerking van het kader en een verkeerde aanname wordt daardoor een foute conclusie getrokken. Hierdoor wordt de Raad onjuist geïnformeerd en krijgt zij een verkeerde advies voorgelegd.

(2) Waarom blijft de de gemeente ontkennen dat er geen gezamenlijke visie is?

Ook in voorliggende stukken wordt wederom gesteld dat er geen visie zou zijn. Dit is zelfs een pertinente leugen. Er is wel degelijk één gezamenlijke visie voor De Hildenberg; “één park, één plan”.

Deze wordt door ruim 90% van de 140 eigenaren onderschreven en volledig ondersteund door het management van de Golfbaan en Brasserie De Hildenberg.

(3) De schrijvers van het raadsvoorstel stellen onterecht dat “handhaven” het beste aansluit bij de stakeholdersanalyse.

Ook dit is volstrekt onjuist.

- Overigens is in mijn terminologie een stakeholdersanalyse echt iets anders dan een aantal consultatiegesprekken, waarbij alles wat is gezegd, kwakkeloos is opgeschreven. Er is niet doorgevraagd, laat staat geverificeerd of één en ander correct is.
- De uitkomsten van de gesprekken van de geïnterviewden zijn volledig onevenwichtig aan u gepresenteerd. Zo is er bijvoorbeeld 1 gesprek geweest met een afvaardiging van het Bestuur van Vereniging de Hildenberg, maar deze afvaardiging vertegenwoordigde wel ruim 100 eigenaren. De grootte van deze groep en de zwaarte van hun mening is in zijn geheel niet terug te vinden in de gepresenteerde uitkomst en beoordeling. En leidt daarmee tot een volstrekt onjuist voorgesteld scenario.
- De belangrijkste stakeholders onderschrijven nadrukkelijk de HYBRIDE vorm.

(4) Het hier genoemde is al ernstig genoeg, maar verslagen van de interieus staan nota bene vol met aannames die niet zijn geverifieerd op waarheid.

In de bijlage van mijn inspreeknotitie vindt u een paar voorbeelden.

SHEET 4

Kort en goed:

- **Het voorliggende advies tot handhaving (ook al is dat over 3 jaar) is niet rijp voor besluitvorming:**
 - **Het proces is niet correct doorlopen**
 - **Hetgeen er nu ligt, bevat omissies en vele onjuistheden.**
 - **Op basis van een paar gesprekken kan gewoon zo’n besluit niet worden genomen.**
- **Bovendien zul u zien dat als het proces van het kwaliteits- & afwegingkader goed wordt doorlopen, dat het ons voorgestelde hybride model – dus recreëren & wonen met behoud van de recreatieve uitstraling – méér dan de juiste uitkomst is.**
- **En belangrijk: er is zelfs wetgeving die gemeenten faciliteert dat het bestemmingsplan niet aangepast hoeft te worden. Dus niks geen illegaliteit. De Hybride vorm kan gewoon conform wetgeving.**

Dank voor uw aandacht.

Een paar voorbeelden van gedane uitspraken in de verslagen van geconsulteerde partijen, waarop niet is doorgevraagd en/of onderzocht zijn op (on)juistheid:

M4Vastgoed/Rotteveel

- Stelt dat de nieuwe verhuurorganisatie Summio het park als een parel ziet.
 - ➔ Dit is onjuist. Summio heeft laten weten in het gesprek met ons dat De Hildenberg onderdeel was van een packagedeal en binnen hun portfolio geen prioriteit kent. Dit gezien het zeer beperkte aantal woningen in de verhuur en de verschillende staat van onderhoud.
- De verkoop van hun kavels/woningen verloopt slecht en dit wijt zij aan 'bebording en permanente bewoning'.
 - ➔ Dit is onjuist. Dat de verkoop stagneert komt door een aantal factoren. En vooral dat de woningen veel te duur zijn (ca. tussen de € 400K – € 500K) wil je daar rendement op kunnen behalen, de gewijzigde belastingwet en nieuwe fiscale regelingen.
- Stelt dat uit onderzoek blijkt dat gemiddeld circa 30% van de mensen op een vakantiepark hun huis niet in de verhuur zullen doen; 70% dus wel. Dat er grootschalige leegstand zal komen, verwacht hij om die reden niet.
 - ➔ Dit is onjuist. Bij De Hildenberg is er nog geen 25% van de huizen in de verhuur. Dat is al jaar en dag zo (exclusief Corona periode) en zal zeer zeker niet veranderen. Eerder nog verslechteren. Het is niet eens een risico op leegstand, dat weten we zeker. Met alle gevolgen van dien.

Staatsbosbeheer

- Stelt dat het natuurgebied intensiever wordt gebruikt nu er op BdH meer gewoond wordt.
 - ➔ Dit kan niet zo gesteld worden. De aannahme dat dit komt door dat er meer gewoond wordt is niet onderzocht en/of onderbouwd.
- Stelt dat doordat de gemeente niet specifiek het groenafval inzamelt, zij zien dat er een toename van tuinafval in het bos wordt achtergelaten.
 - ➔ Ook dit vinden wij al Vereniging de Hildenberg onacceptabel. Toen wij deze signalen van Staatsbosbeheer ontvingen, hebben wij de twee boswachters uitgenodigd op een bijeenkomst voor nadere toelichting. Dit werd als zeer waardevol ervaren. Ook schenken wij in onze nieuwsbrieven de nodige aandacht aan dit onderwerp: (tuin)afval dumpen op andermans grond mag gewoon niet.
 - ➔ Dat dit geweten wordt aan de aannahme dat er tegenwoordig meer mensen wonen, is echter niet onderzocht en/of onderbouwd.

RCN de Roggenberg

- Stelt dat De Hildenberg haar recreatieve functie moet behouden.
 - ➔ Dit is interessant. Mijn vraag zou zijn voor wie? Nota bene zijn zij in het verleden dé verhuurende organisatie geweest en hebben het totaal niet voor elkaar gekregen om ook maar enige verhuur van woningen op De Hildenberg op gang te krijgen.
- En zij zegt "Wanneer zijn ze dan wel tevreden? Waar houdt het op? Wellicht willen ze dan een supermarkt op het park".
 - ➔ Dit is echt een onnozele stellingname. Een dommigheid ten top en dan van mensen die nog nooit contact met ons hebben gezocht. Hoe verzin je het!
- Zij stelt: "De Padelbaan (ik neem dat zij spreekt voor het park Brinkerduijn dat aan de RCN grenst) moest sluiten door klachten van bewoners.
 - ➔ Ook dit is onjuist. (1) de padelbaan is niet gesloten en (2) M4Vastgoed heeft geklaagd omdat de padelbaan door geluidsoverlast de verkoop van hun nieuwbouwwoningen zou stagneren.

Appelscha 3.0 en Promotie & marketing Z-O Friesland

Nu wordt die helemaal interessant.

- Hier worden de persona's 'Stijlzoekers' en 'Inzichtzoekers' geïntroduceerd. Dat die bij uitstek op zoek zouden zijn naar woningen zoals op De Hildenberg. Het zijn mensen met stijl "work hard, play hard", vaker hoogopgeleiden en NRC-lezend publiek en zitten op LinkedIn. Daarbij wordt wel aangegeven dat er kwalitatief hoogwaardige restaurants in de omgeving moeten komen en dat de kwaliteit van de woningen omhoog moet en dat er sauna en wellness faciliteiten moeten zijn. Bovendien wordt er voorgesteld om een hotelfunctie op het park te creëren.
 - ➔ Dit lijkt meer op een afstuurdeerscriptie van iemand die nog veel moet leren en een slechte stagebegeleider heeft gehad. Dit soort teksten zijn 'dommigheid ten top'. Je moet je schamen om dit überhaupt op te nemen in je rapport.
Deze persona's hebben wij in ieder geval niet gezien de afgelopen 20 jaar en zullen er ook niet komen. Er is onvoldoende publiek dat wil betalen voor een kwalitatief restaurant. Of wellicht is er te zijner tijd iemand te vinden die onze roemruchte 'Kamelenmarkt' kan omtoveren tot een wellness resort???
- Appelscha 3.0 bestaat blijkbaar al zes jaar en promoten het gebied in Appelscha en bewerken zij samenwerkingen. Notabene geven ze zelf aan dat hotels in Appelscha gesloten zijn en/of ter beschikking zijn gesteld aan vluchtelingen....
 - ➔ Wij hebben in ieder geval nog nooit van deze partijen gehoord en deze partijen zijn er in ieder geval niet in geslaagd de afgelopen 20 jaar de verhuur van woningen te verhogen. Dat zou nu in eens wel kunnen? Zonder onderbouwing???
- Summio is één van de verhuurorganisaties op De Hildenberg. Het zgn. B-label van Dormio (verhuur aan middensegment). Zij positioneert zich juist als prijsvlechter in het zgn. 'midden-segment' van de recreatiemarkt. Dus Summio staat haaks op de 'Stijlzoekers' en 'Inzichtzoekers'. U heeft in bij de gepresenteerde foto's kunnen zien aan wij zij verhuren en hoe deze woningen achterstallig onderhoud hebben.

En om nog even bij Summio, de verhuurorganisatie voor 24 woningen, te blijven

- In dat verslag lezen we dat Summio het gróótsse belang hecht aan een helder parkreglement.
 - ➔ Het interessante is dat wij als vereniging wél heldere afspraken hebben gemaakt over wat wel en niet mag/hoort. En dat hebben we met elkaar vastgelegd. In ons kennismakingsgesprek met Summio vroegen wij naar hun reglement zodat we hier een eenduidig gezamenlijk 'parkreglement' van zouden kunnen maken. Daar waren zij het helemaal mee eens. Jammer is te constateren dat - ook ná reminders - wij nog niets hebben ontvangen. Het bevestigt ons beeld dat De Hildenberg geen prioriteit voor hen heeft. En ook niet in de nabije toekomst.

Golfpark de Hildenberg

- In het verslag wordt de indruk gewekt dat de Golfbaan tégen permanente bewoning is.
 - ➔ Dit is onjuist. De Golfbaan is juist voor de hybride vorm. Zij zijn dus niet tégen permanente bewoning. Wél tegen een woonwijk.
En dat klopt en deze zienswijze is uiteraard in lijn met onze gezamenlijke visie: "Recreëren, Wonen en Golven in het Groen".