



Belangenvereniging
Vrij
Wonen



Postbus 5
7360 AA Beekbergen
Tel. 06 – 82006781
E-mail: info@bvvw.nl
www.bvvw.nl

Public Affairs
Madelon van Hartingsvelt
Tel. 0523-231896 /06-20040447
E-mail: publicaffairs@bvvw.nl

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Veldhoven

Beekbergen, 14 januari 2020

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het feit, dat wij vanuit de media bekend zijn met uw strijd tegen het permanent wonen in recreatiewoningen in uw gemeente Veldhoven zou de Belangenvereniging Vrij Wonen (BVVW) graag met u in gesprek gaan over uw beleid ten aanzien van de permanente bewoning van recreatieparken. Dit mede naar aanleiding van de bijgevoegde Actie-agenda vakantieparken 2018 – 2020.

Voordat ik op de Actie-agenda inga enkele woorden ter introductie van onze vereniging. De BVVW is in 2000 opgericht en telt enkele duizenden leden, allemaal eigenaren van recreatiewoningen. Het doel van onze vereniging is om de mogelijkheden te verruimen om een recreatiewoning in particulier bezit permanent te mogen bewonen. Het mag voor zich spreken dat de BVVW daarbij niet het oog heeft op parken die commercieel worden geëxploiteerd door verhuur aan telkens wisselende recreanten zoals Molecaten Vakantieparken en Hogenboom Vakantieparken. Mede als gevolg van onze lobby hiervoor zijn in de afgelopen jaren al veel van de parken waarop wij onze leden vinden, voorzien van een woonbestemming. Voorbeelden zijn onder meer Riverparc (Zevenaar), Plaswijk (De Ronde Venen) en Blanckenbergh (Westerveld). Ook een viertal recreatieparken in Harderwijk zal nog dit jaar worden gelegaliseerd. Een lijst van parken die zijn gelegaliseerd of inmiddels een dubbelbestemming hebben, vindt u op onze website. Het standpunt van onze vereniging vindt steun bij deskundigen zoals prof.dr.ir. Hugo Priemus met wie wij regelmatig samenwerken.

Op 29 november 2018 is de Actie-agenda door minister Ollongren van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gepresenteerd en ondertekend tijdens de Vakantieparken Top op het voormalig zenderpark Radio Kootwijk op de Veluwe. Het is de bedoeling van het Ministerie van BiZa dat provincies en gemeenten de kansen, die recreatieparken/-woningen bieden voor de regionale economie en woningmarkt, in kaart brengen en op basis daarvan nieuw beleid formuleren. Hoewel elke gemeente vanzelfsprekend bevoegd blijft om haar eigen beslissingen te nemen op dit gebied, geeft het Ministerie met de Actie-agenda een handreiking om de complexe problematiek die op veel recreatieparken speelt op te lossen. De Actie-agenda benadert de problematiek vanuit uiteenlopende perspectieven zoals het economische, huisvestings-, sociaal-maatschappelijk, veiligheids- en ruimtelijk perspectief. Ongetwijfeld is de Actie-agenda geïnspireerd op het programma "Vitale Vakantieparken Veluwe", dat inmiddels elders in Nederland steeds meer navolging krijgt. Dit programma heeft als doel om de vitaliteit van de recreatiesector te versterken, waarbij voor niet-vitale parken geldt dat daar andere vormen van gebruik, waaronder bewoning, mogelijk kunnen worden gemaakt.

Bij dit alles mag niet uit het oog worden verloren dat er veel parken zijn – meer dan de helft van het totaal -, waar op grote schaal en zonder dat dit tot verloedering leidt, al dan niet legaal of gedoogd gewoon wordt. In de regel geldt op deze parken geen verhuurverplichting, is er geen sprake van een (commerciële) exploitant en ontbreken veelal gemeenschappelijke recreatieve voorzieningen. Het zijn de bewoners op déze parken voor wie de BVVW opkomt. Als vertegenwoordiger van deze bewoners praat de BVVW graag mee over het beleid voor de recreatieve sector, ook om te voorkomen dat deze parken worden meegetrokken in de negatieve spiraal waarin parken zich bevinden die wel (dreigen te) verloederen. Als BVVW vinden wij het dan ook belangrijk dat in het overheidsbeleid en ook in de publieke perceptie een helder onderscheid wordt gemaakt tussen (1) commercieel geëxploiteerde parken waarvoor een organisatie als Recron opkomt, (2) recreatieparken met tweede woningen waarvoor de BVVW opkomt en tot slot (3) parken die (dreigen te) verloederen.

Het is aan u, als college en gemeenteraad van uw gemeente, om te bepalen hoe u wilt omgaan met de aanwezige kansen en vraagstukken. Duidelijk is dat er niet één aanpak of één oplossing voor de problematiek op recreatieparken is. Uiteindelijk gaat het om maatwerk per regio, per park en, in sommige gevallen, zelfs per bewoner/eigenaar. Maar belangrijk is dat hierbij voorop staat dat men niet alle recreatieparken over één kam kan scheren en dat men bij het formuleren van beleid rekening houdt met de hiervoor genoemde driedeling.

Naar aanleiding van handhavingsacties en uw verantwoordelijkheid voor de gevolgen ervan voor de bewoners om wie het gaat, willen wij u vragen de keuze voor handhaving - indachtig de Actie-agenda - nog eens tegen het licht te houden en na te gaan of handhaving (zoals uw gemeente dat kennelijk voor ogen heeft) ook op de langere termijn werkelijk een oplossing biedt voor de problematiek van permanente bewoning. Zeker als het gaat om een niet-commercieel geëxploiteerde parken, waar geen verhuur aan recreanten plaatsvindt, zouden andere oplossingen zoals een functiewijziging op termijn wel eens veel meer perspectief kunnen bieden. Deze oplossingen zouden namelijk tevens een middel kunnen zijn om een deel van de woningnood te ledigen.

Graag verkennen wij samen met u de mogelijkheden die er zijn om de recreatieparken waar wij ons als BVVW sterk voor maken, een duurzaam perspectief te bieden. Een uitnodiging voor een gesprek hierover zien wij graag tegemoet.

Ik zie uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur,

Madelon van Hartingsvelt, Public Affairs

Actie-agenda vakantieparken 2018-2020

29 november 2018



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Probleemanalyse	5
2 Doelstelling	7
3 Actie-agenda	9
Kennis en ervaring borgen, delen en gebruiken om beleid door te ontwikkelen	10
Volle gereedheidskist	10
Parken en mensen in beeld	11
Ontwikkelen integraal beleid binnen en tussen gemeenten	11
Praktijk versterken	12
4 Uitvoering	13
5 Ondertekening	15
6 Bijlage 1 - Actie overzicht	17

Inleiding

Voor u ligt de actie-agenda aanpak vakantieparken die richting geeft aan alle partners in de komende jaren op de (beleids)inzet rondom vakantieparken. Daarbij geldt dat er gekeken wordt naar de kansen die deze parken bieden voor bijvoorbeeld de regionale economie en het functioneren van de woningmarkt, maar ook naar de uitwassen en problematiek waar deze vakantieparken mee te maken hebben. Deze actie-agenda is tot stand gekomen in samenwerking tussen verschillende overheden¹ en hun partners in het veld, zoals de RECRON. Daarnaast is door verschillende andere organisaties inbreng geleverd.²

Op diverse plekken in Nederland kijken ondernemers, gemeenten en regio's naar de toekomst van de recreatieve sector en de rol die vakantieparken daarin spelen. Een groot deel van de vakantieparken doet het goed en lijkt ook in de toekomst mee te kunnen met de veranderende vraag van consumenten. Het is belangrijk dat het kansrijk ondernemerschap dat ten grondslag ligt aan het opbloeien van deze parken wordt gestimuleerd om parken verder te laten excelleren. Verdere ondersteuning voor innovatieve ontwikkelingen kan dit recreatieve ondernemerschap bovendien versterken. Hiermee voorkomen we dat minder vitale parken verder verzwakken en tot de categorie 'probleemparken' gaan behoren.

Andere parken staan er echter minder gunstig voor en kunnen de concurrentiestrijd maar moeilijk bijbenen. Maatschappelijke organisaties en lokale overheden maken zich soms zorgen over het perspectief voor deze parken en de mensen die op deze parken wonen. De praktijk leert dat het vaak gaat om veelzijdige en complexe problematiek.

Zo zijn er criminelen die hun heil zoeken op het vakantiepark als 'onzichtbare' plek en arbeidsmigranten die daar door hun werkgever worden gehuisvest. Verder zijn vakantieparken populair onder mensen die op zoek zijn naar rust en willen wonen in een groene omgeving. Maar er zijn ook kwetsbare gezinnen, bijvoorbeeld met schulden, die geen andere huisvesting kunnen krijgen en dakloos dreigen te worden. Voor hen is het vakantiepark een laatste toevluchtsoord.

'Ik denk dat we gemiddeld om de dag een telefoontje krijgen van iemand die een woning zoekt. Net gescheiden mensen. Jonge mensen die het zat zijn om nog jaren bij pa en ma te blijven wonen, maar geen sociale huurwoning kunnen krijgen.'

Bron: Vakantieparkondernemer in KRO-NCRV De Monitor

Om zowel de toeristische en economische kant als de sociaal-maatschappelijke kant van het vraagstuk rondom vakantieparken effectief aan te kunnen vliegen is samenwerking tussen de verschillende overheden en partners van belang. Ook partijen die zich al langer over dit vraagstuk buigen, zoals de samenwerkingsverbanden Vitale Vakantieparken, bevestigen het belang van interbestuurlijke samenwerking en een integrale aanpak. In het Interbestuurlijk Programma (IBP) hebben het Rijk en de mede overheden het onderwerp vakantieparken vanuit meerdere invalshoeken geagendeerd. Zowel in het hoofdstuk Toekomstbestendig Wonen als onder de noemer Ondernijning is het onderwerp aangedragen. Daarnaast is het onderwerp ook onderdeel van de Nationale Woonagenda.

¹ Gemeenten, provincies en Rijk. Met specifieke inbreng van gemeente Meierijstad, gemeente Putten en gemeente Zundert, programma Vitale Vakantieparken Veluwe, provincie Drenthe, provincie Gelderland en provincie Noord-Brabant, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Justitie en Veiligheid, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat, het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

² Dit betreft onder andere: Aedes, Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), Federatie Opvang, Kadaster, Kinderombudsman, Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA), Landelijk Informatie en Expertise Centrum (LIEC/RIEC's), Leger des Heils, de Nationale Ombudsman, Nederlandse Vereniging voor Burgerzaken (NVVB), Vereniging Gezondheid en Veiligheid Nederland (GGD/GHOR NL), VNG Kenniscentrum Handhaving en Naleving (VNG KCHN), Woonbond.

Facts & Figures

Onderstaande gegevens proberen een beeld te geven van de omvang en problematiek van de vakantieparkensector. Daarnaast biedt het een schatting van het aantal personen dat een vakantiepark als vaste verblijfplaats heeft.

Ter illustratie:

- Het Centraal Bureau voor de Statistiek registreerde in 2018 in Nederland 1.536 huisjesterreinen en 2.801 kampeerterreinen. Daarop stonden ongeveer 130.000 verblijfsobjecten geregistreerd in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen. Op iets minder dan 10% van deze adressen stonden personen ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het betrof in totaal ongeveer 22.000 mensen die stonden ingeschreven op het adres van een vakantiewoning.
- Binnen de gemeentegrenzen van elf Veluwe gemeenten bevinden zich bijna 500 parken. De verwachting is dat 70-80% daarvan het goed doet of met een beetje hulp weer kan opbloeien. Het overige deel zal een andere functie moeten krijgen. Op deze parken wonen naar schatting 6.000 tot 9.000 mensen. Op een kleine 10% van de parken is sprake van ernstige en verontrustende veiligheids- en leefbaarheidsproblematiek.
- Uit een vitaliteitsscan die de provincie Noord-Brabant heeft laten uitvoeren onder de 199 Brabantse vakantieparken blijkt dat 35% van de parken te weinig perspectief heeft en te weinig kwaliteit.
- Bewoners van vakantieparken lijken grofweg in gedeeld te kunnen worden in zes groepen:
 - Spoedzoekers;
 - Arbeidsmigranten;
 - Mensen met een alternatieve woonbehoefte;
 - Mensen met behoefte aan een prikkelarme woonomgeving en/of daarvanuit (multi-) problematiek terecht zijn gekomen;
 - Mensen die onder de radar willen blijven;
 - Door alle groepen heen: huishoudens met kinderen.

Deze actie-agenda focust zich, als uitwerking van zowel het IBP als van de Nationale Woonagenda, op het versterken van de regionale en lokale slagkracht. Een integrale benadering vanuit de verschillende gemeentelijke diensten gericht op regionale samenwerking om te voorkomen dat het probleem zich regionaal verplaatst (waterbedeffecten) is daarbij het uitgangspunt. Om dit te realiseren wordt onder meer gekeken naar het versterken van het instrumentarium, het verstevigen van de informatiepositie van regio's en gemeenten door kennisdeling en onderzoek en het versterken van de uitvoering van beleidskeuzes.

In dit document vindt u een korte probleemanalyse van de huidige situatie met een schets van de uitdagingen en kansen die er voor vakantieparken liggen. Daaruit volgt de doelstelling die we gezamenlijk voor de komende jaren vaststellen. Vervolgens beantwoorden we de vraag hoe we dat gaan doen aan de hand van een vijftal hoofdlijnen, die vervolgens worden uitgewerkt in meerdere acties. Een gedetailleerd overzicht hiervan is te vinden in de bijlage. Tot slot wordt uiteengezet welke partijen zich de komende jaren zullen inzetten voor dit onderwerp en hoe dat gaat gebeuren.

1 Probleemanalyse

De recreatiesector is volop in beweging. Nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten de markt zorgen voor nieuwe uitdagingen voor de recreatieondernemer. Veranderende vakantievoorkeuren van kritische consumenten, zoals korte vakanties en internationale reizen, vragen nieuwe focus en flexibiliteit van de ondernemers. De verblijfsrecreatie, met daarbinnen de vakantieparken, vormt een essentiële schakel in het toeristisch aanbod.

Een groot deel van de vakantieparken is van goede kwaliteit en eigenaren hebben de investeringscapaciteit om te blijven vernieuwen en investeren om ook in de toekomst toeristen te blijven trekken. Door het grote aanbod en sterke concurrentie in kwaliteit worden verouderde parken soms uit de toeristische markt gedrukt. Een deel van deze parken is niet zelfstandig in staat zich aan te passen aan deze veranderende omstandigheden. De vraag naar dit specifieke park valt daardoor weg, maar het park zelf blijft bestaan. Ook is er een groep vakantieparkondernemers die hun bedrijf willen beëindigen, maar daar verschillende hindernissen in ondervinden. Op vakantieparken treedt daarom soms een verschuiving op van de functies en het gebruik, bijvoorbeeld naar verschillende vormen van wonen. Dit is vaak in strijd met de ruimtelijke bestemming op grond van het bestemmingsplan. Voor de ondernemers of de Vereniging van Eigenaren is niet-recreatieve verhuur echter een manier om het hoofd boven water te houden of, in ongunstiger gevallen, een aantrekkelijk verdienmodel.



Een vakantiepark kan in een dergelijke situatie dienst gaan doen als laatste uitwijkplaats voor mensen die op de reguliere woningmarkt niet terecht kunnen. Mensen komen om uiteenlopende redenen terecht op een vakantiepark; als (tijdelijke) oplossing voor een urgente woonvraag, vanuit een wens om dichtbij de natuur te wonen of als laatste toevluchtsoord. Daarnaast zijn er mensen die vakantieparken gebruiken of misbruiken om 'onder de radar' te blijven. Deze bewoning wordt extra complex doordat gemeenten in sommige gevallen zowel letterlijk als figuurlijk weinig zicht hebben op deze parken en bewoners. De particuliere parken bevinden zich vaak in het buitengebied en soms aan het zicht onttrokken door slagboom of hoge hagen. In extreme gevallen kan permanente bewoning bovendien leiden tot een dynamiek waar overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten vrij spel krijgen. Een park kan daardoor een negatieve of intimiderende sfeer krijgen en in sommige gevallen verder verslechteren doordat de ontstane situatie mensen aantrekt die deze versterken en recreatieve bezoekers afschrikt.

Deze ontwikkelingen op vakantieparken zijn in heel Nederland waar te nemen, maar er zijn wel relevante regionale verschillen. Zo is er in de kustprovincies veel marktinteresse in het realiseren van nieuwe parken, waarbij de zorg vooral ligt bij het revitaliseren van de oudere parken. In andere regio's gaat het soms om het aanpakken van overlastgevend gebruik van de vakantieparken of is er door overaanbod een groot deel van het aanbod verouderd en is naast revitalisering ook een proces van sanering en transformatie noodzakelijk.

'Het is vaak een mix van hele complexe vraagstukken op het gebied van huisvesting, zorg, ruimtelijke ordening, veiligheid en leefbaarheid. Die puzzel is gewoon niet makkelijk te maken.'

Bron: Joeri Vig – Strategisch adviseur bij het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid

Deze korte schets laat zien dat dit vraagstuk gezien kan worden vanuit onder meer een **economisch, huisvestings-, sociaal-maatschappelijk, veiligheids- en ruimtelijk perspectief**. Iedere betrokken partij, elk vanuit haar eigen rol, definieert haar eigen essentie van de opgave. Een aanvliegroute vanuit slechts één perspectief zal slechts zorgen voor symptoombestrijding. Gemeenten en provincies staan daarbij voor bestuurlijke dilemma's, waarbij ook het risico van waterbedeften blijft bestaan. Voor een effectieve oplossing is **een integrale aanpak nodig vanuit alle verschillende invalshoeken**. In meerdere gebieden in Nederland worden al initiatieven genomen om met een meervoudige aanpak de complexe problematiek aan te pakken. Met deze actie-agenda worden door een groot aantal partijen integrale en locatie-overstijgende oplossingen neergezet die dit proces op gang kunnen brengen en versnellen. Daarbij kijken we zowel naar oplossingen voor de huidige situatie, als naar een visie voor de lange termijn die kijkt naar de kansen die de vakantieparken te bieden hebben met oog voor de regionale verschillen. Er bestaat daarom ook niet één aanpak of één oplossing voor de problematiek die we tegenkomen op de vakantieparken. Het zal uiteindelijk gaan om ketensamenwerking en maatwerk per regio, per park en, in sommige gevallen, zelfs per bewoner.

2 Doelstelling

Florerende parken bieden een vruchtbare basis voor de regionale economie. Slecht functionerende vakantieparken kunnen daarentegen de aantrekkelijkheid van de sector, het sociale leefklimaat van mensen en de ruimtelijke kwaliteit van de regio bedreigen. Daarom is een integrale aanpak nodig vanuit alle verschillende invalshoeken.

Dat leidt tot een meervoudige doelstelling voor deze actie-agenda, waarbij we streven naar:

1. Een economisch levensvatbare verblijfsrecreatiesector.

De sector beschikt over voldoende mogelijkheden (kennis en instrumenten) om zich zelfstandig in balans te brengen qua aanbod, kwaliteit en diversiteit en door te zorgen dat deze flexibel genoeg is om mee te bewegen met de veranderende vraag. Daarin kunnen diverse partijen ondersteuning bieden door ontwikkeling en inzet van diverse (bestaande) instrumenten;

2. Een sector die alleen daar waar het nodig en verantwoord is, wordt ingezet als aanvulling op de woningmarkt.

We zoeken naar passende oplossingen voor (kwetsbare) mensen die nu op de parken wonen of daar om uiteenlopende redenen terecht komen. Wij willen dat zij in behoorlijke woonruimte, in een leefbare woonomgeving en met de benodigde zorg en ondersteuning terecht komen. Daarbij kijken we ook naar mogelijkheden om mensen verantwoord tijdelijk op een vakantiepark te huisvesten, bijvoorbeeld als flexwonen-oplossing;

3. Een sector die geen ruimte biedt voor uitbuiting of het uit het zicht raken van kwetsbare mensen.

We zetten in op voldoende instrumentarium voor gemeenten, ondernemers en andere betrokken partijen om situaties als sociale uitbuiting, deplorabele leefomstandigheden en zorgmijding te voorkomen en op te lossen. Wanneer kwetsbare mensen zich op vakantieparken bevinden, tijdelijk of permanent, is de gemeente hiervan op de hoogte. Indien nodig wordt hen actief passende hulp en ondersteuning geboden door de daartoe aangewezen partij;

4. Veilige vakantieparken met bonafide ondernemers waarbij situaties van overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten worden voorkomen en beëindigd.

We zetten in op het voorkomen van overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten en op het tegengaan van dergelijke ongewenste situaties. Dat doen we onder andere door gelegenheidsstructuren weg te nemen en in te zetten op handhaving en toezicht. Daarbij kijken we ook naar mogelijkheden om waterbedeften tegen te gaan. Het betreft niet alleen focus op de activiteiten zelf, maar ook op de mensen en organisaties die erachter schuilgaan;

5. Een sector die op het gebied van de ruimtelijke ordening op passende wijze door de verschillende overheidslagen wordt gefaciliteerd.

We zetten in op maatschappelijk verantwoord gebruik van het gebied door het optimaliseren en het flexibeler inzetten van ruimtelijke ordenings- en ander instrumentarium met oog voor de ondernemer, het functioneren van de markt, de natuur en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit vraagt een flexibele en toekomstgerichte houding van de overheid en het openstaan voor mogelijke nieuwe en/of gecombineerde functies.

Op basis van deze vijf doelstellingen zijn de bestaande kennis, kansen en knelpunten geïnventariseerd. Daaruit bleek dat op alle vijf kennislacunes en onbenutte kansen liggen die niet door één partij individueel kunnen worden ingevuld. Om dat te kunnen bewerkstelligen is ketensamenwerking en commitment nodig - dat wordt met deze actie-agenda bestendigd en doorontwikkeld, voortbouwend op reeds opgedane kennis en initiatieven.

Het vakantiepark is het startpunt van onze actie-agenda. Met de actie-agenda kunnen we niet voor alle oorzaken en gevolgen die deze complexe problematiek kent een oplossing vinden. De reikwijdte van onderliggende vraagstukken is breder dan de focus van deze actie-agenda. Daarom kijken we wel naar de ondermijning op deze parken, maar bijvoorbeeld niet naar het algehele drugsbeleid in Nederland. Daarom kijken we wel naar mogelijke oplossingen voor spoedzoekers op de woningmarkt, maar via deze actie-agenda lossen we niet het tekort aan woningen op. En daarom belichten we wel het regionale belang van de verblijfsrecreatiesector, maar lossen we de concurrentie van nieuwe, opkomende verblijfsplekken voor toeristen niet op.

3 Actie-agenda

De komende jaren gaan partijen gezamenlijk aan de slag met de vijf doelstellingen. Het vraagstuk is domeinoverstijgend, gemeentegrens-overstijgend en kent een lange geschiedenis. Dit complexe vraagstuk is daarom vaak niet door individuele gemeenten op te lossen. Bovendien is dit ook niet wenselijk gezien het risico op verplaatsing van de problematiek. Samenwerking tussen overheden en andere partners is daarom cruciaal. Voor de periode 2018-2020 bouwen we gezamenlijk voort op de ervaringen die partijen nu opdoen en reeds hebben opgedaan.

De afgelopen jaren zijn al goede voorbeelden van integrale aanpakken ontstaan. Hierbij is onder andere tussen gemeenten en ketenpartners, ondersteund door het VNG Kenniscentrum Handhaving en Naleving (VNG KCHN), samen gewerkt op basis van de samenwerkingsovereenkomst van de Landelijke Stuurgroep Interventieteams (LSI).

Ook de samenwerking tussen de provincie Gelderland en elf Veluwe gemeenten en de samenwerking tussen de provincie Drenthe en de twaalf Drentse gemeenten, beiden onder de noemer Vitale Vakantieparken, zijn koplopers op dit gebied.

‘Er moet worden gedacht in mogelijkheden! Op die manier kan ik mijn plannen realiseren.

Bron: Vakantieparkondernemer

Om deze samenwerking inhoudelijk richting te geven en de vijf doelstellingen te behalen, zijn deze uitgewerkt naar vijf hoofdlijnen. Deze hoofdlijnen worden vervolgens uiteengezet in meerdere acties. Voor een gedetailleerd overzicht van alle acties, wordt u verwezen naar de bijlage. Daarbij geldt dat er ook onderwerpen zijn waarvan de oplossingsrichtingen niet voldoende uitgekristalliseerd zijn om te vertalen naar concrete acties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de spanning tussen ecologie (o.a. bescherming natuurwaarde) en economie en de uitdagingen die daarbij komen kijken en duurzaamheid van de sector. Daarnaast kunnen ook in de komende jaren nieuwe thema's opkomen die te zijner tijd een plek verdienen in de actie-agenda.

Voor een deel van de acties geldt dat het taken raakt die gedecentraliseerd zijn naar de gemeente of de provincie. Op deze terreinen, zoals ruimtelijke ordening, woningmarkt- en zorgbeleid, kunnen zij hun eigen beleidskeuzes maken. De actie-agenda moet op deze punten gezien worden als richtinggevende adviezen die gebaseerd zijn op opgedane ervaringen van gemeenten en provincies.

Kennis en ervaring borgen, delen en gebruiken om beleid door te ontwikkelen

Beschikbare kennis wordt actief gedeeld en bij de ontwikkeling van nieuwe instrumenten staat kennisdeling prominent op de agenda.

- Goede voorbeelden op alle doelstellingen die de afgelopen jaren zijn opgedaan door verschillende partijen worden gedeeld. Hierbij kan gedacht worden aan de opbrengsten van het VNG KCHN, de samenwerkingsverbanden Vitale Vakantieparken, opgedane kennis bij de ontruiming van camping Fort Oranje en de ontwikkelde methodieken door GGD West-Brabant en de regio rondom de zelfredzaamheid van bewoners.
- Platform31, het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het VNG KCHN starten een leerkring voor en met decentrale overheden over vakantieparken met daarin aandacht voor de vijf doelstellingen. De leerkring ondersteunt decentrale overheden bijvoorbeeld bij het opstellen van een regionale/provinciale en integrale visie op vakantieparken en het maken van de vertaalslag hiervan naar de uitvoering.
- De eerste versie van de nieuwe handreiking van de VNG over het handelingsinstrumentarium voor gemeenten op het terrein van de aanpak van vakantieparken, die tijdens de Vakantieparkentop wordt gelanceerd. Dit document is tot stand gekomen naar aanleiding van meerdere bijeenkomsten met partners die al langere tijd op het onderwerp actief zijn. Dit blijft een levend document en de VNG brengt deze samen met het VNG KCHN actief onder de aandacht van gemeenten en regio's.
- Het Rijk stelt een financiële impuls beschikbaar voor (1) de provincies voor de aanpak van problematiek op vakantieparken en (2) de Regionale Informatie en Expertise Centra (RIEC) om de aanpak van ondermijnende criminaliteit te versterken.

Volle gereedschapskist

Het bestaande instrumentarium voor overheden wordt in kaart gebracht en daar waar knelpunten in wet- en regelgeving zich voordoen wordt actief gezocht naar oplossingen en aanvullingen.

- Een overzicht van het bestaande instrumentarium voor gemeenten en andere partijen voor de ondersteuning en aanpak van vakantieparken wordt gedeeld. Daarbij is ook aandacht voor de reeds opgedane ervaringen met de inzet van deze instrumenten.
- Gemeenten, provincies en het ministerie van BZK stellen een gezamenlijke coördinerende werkgroep in om (1) verbeter- en knelpunten in wet- en regelgeving te signaleren en deze actief op te pakken en (2) de inzet van het instrumentarium binnen de huidige wet- en regelgeving te stimuleren.
- Het Rijk verkent praktische werkwijzen voor domein overstijgende gegevensdeling, intra- en intergemeentelijk, binnen de huidige context van wet- en regelgeving. Hierbij wordt de ervaring gebruikt van onder meer de samenwerkingsverbanden van de LSI, de RIEC's en de Zorg- en Veiligheidshuizen.

'Vrijwel alle bewoners van vakantieparken zoeken naar een betaalbaar onderdak. Waar kunnen deze mensen wonen, anders dan in een stacaravan of een vakantiehuisje. Dat is toch een gerechtvaardigde vraag. Campings zijn op dit moment de smeerolie voor de woningmarkt.'

Bron: Klaas Burger - Camping Kafka

Parken en mensen in beeld

Gemeenten kunnen op verschillende niveaus onderzoek doen naar de huidige situatie op parken om een beter beeld te krijgen van het recreatieperspectief van de mensen die daar verblijven.

- Het Rijk ondersteunt in het verkrijgen van beter inzicht in aantal, aard en omvang van vakantieparken en de daar aanwezige problematiek ten behoeve van provincies en gemeenten. Ook wordt via een beperkt aantal pilots met (big) data-analyses meer inzicht verkregen op de ondermijningsproblematiek.
- Gemeenten brengen parken in beeld. Daarbij verkrijgen zij bijvoorbeeld door middel van de landelijke informatie en registraties inzicht in het aantal parken en hun ruimtelijke setting, de adressen, de kadastrale eigendomssituatie en de beheerstructuur op het park. Daarnaast kijken zij naar de leefbaarheids- en veiligheidssituatie op het park en het economische en ecologische ontwikkelperspectief binnen de recreatiesector. Gemeenten kunnen een hulpvraag neerleggen bij bijvoorbeeld het Kadaster als het gaat om informatiebundeling, visualisatie en advisering in samenwerking met betrokken (regionale) partijen.
- Gemeenten brengen mensen op parken in beeld o.a. op basis van hun eigen gemeentelijke registraties en verdiepen zich in de achterliggende redenen van hun verblijf op het vakantiepark. Daartoe worden deze registraties ook adequaat bijgehouden: dit kan bijvoorbeeld via aanpassing van de APV voor nachtregistratie. Bovendien worden gesprekken gevoerd met bewoners om hun situatie en behoefte in beeld te brengen om zo toe te werken naar duurzame oplossingen.

‘Dus: als ik mij inschrijf sta ik op straat. Schrijf ik mij niet in, dan bega ik een overtreding waarop een boete staat. Ik weet op dit moment niet wat ik moet doen.’

Bron: Vakantiepark bewoner in KRO-NCRV De Monitor

Ontwikkelen integraal beleid binnen en tussen gemeenten

Op basis van de inventarisatie wordt er door gemeenten in regionale afstemming een integrale visie op vakantieparken opgesteld. Daarbij is aandacht voor de verschillende beleidsmatige invalshoeken, het opdrachtgeverschap richting de uitvoerende diensten en maatwerk voor parken en mensen die daar verblijven.

- Gemeenten zetten in op beleid met aandacht voor de risico's en kansen van vakantieparken in relatie tot de vijf doelstellingen op het gebied van economie en toerisme, huisvesting en zorg, veiligheid en ruimtelijke ordening. Gemeenten hebben daarbij aandacht voor verschillende dilemma's die zich hierbij voordoen, zoals de afweging die mensen maken wanneer zij geconfronteerd worden met dreigende dakloosheid of bij het moeten opsplitsen van het gezin wanneer zij aankloppen bij de daklozenopvang.
- De RECRON stelt een inspiratieagenda voor overheden op, ten behoeve van de integrale visievorming. Hierin staat beschreven hoe (potentiële) excellerende parken herkend kunnen worden en wat de markt nodig heeft om verder te floreren.
- Het ministerie van BZK kijkt samen met gemeenten en andere partners naar de mogelijkheden om vakantieparken verantwoord als tijdelijke aanvulling op de woningmarkt te benutten. Daarbij is ook aandacht voor geldende eisen ten aanzien van bouwregelgeving en ruimtelijk inrichting. Tevens is de praktische uitwerking van transformatie van parken naar een andere (tijdelijke) bestemming, zoals natuur, onderdeel van dit traject.
- Bij de aanpak van vakantieparken wordt uitgegaan van maatwerk – per regio, per gemeente, per park en per bewoner. Het is aan lokale overheden te bepalen hoe zij om willen gaan met de aanwezige kansen en vraagstukken. Bij sanering, herstructurering en handhaving ondersteunen gemeenten kwetsbare bewoners in het vinden van alternatieve huisvesting. Duidelijkheid over beleid staat voorop en handhaving sluit daarop aan.

Praktijk versterken

De uitvoering van het beleid en handhaving, wordt versterkt. Tevens wordt ingezet op het ondersteunen van recreatief ondernemerschap.

- Het versterken van de weerbaarheid van het lokaal bestuur door het delen van kennis en ervaringen over dilemma's en over veiligheids- en integriteitsrisico's bij het voorbereiden en handhaven van bestuurlijke afspraken en besluiten omtrent vakantieparken.
- Gemeenten zetten in op versterking van de samenwerking met professionals en ondernemers om de bewustwording en signalering van mogelijke problematiek op parken te vergroten.
- De RECRON helpt ondernemers bij het opstellen van excellentieplannen. Deze plannen helpen (potentiële) topondernemers om hun vakantiepark opnieuw of verder te laten floreren.
- BZK en de RECRON onderzoeken de omvang van de groep ondernemers die zouden willen stoppen met hun bedrijf, de redenen waarom zij dat willen en waarom zij daar uiteindelijk wel of niet toe overgaan. Tevens verkennen zij of er mogelijkheden zijn om deze ondernemers daarin te ondersteunen.
- De provincie Gelderland en Vitale Vakantieparken Veluwe nemen het initiatief om met publieke en private partijen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om met nieuwe instrumenten en financieringsmodellen de lokale uitvoering te versterken.
- Er komen modelvoorschriften beschikbaar voor de bestemming recreatie bij het opstellen van bestemmings- en omgevingsplannen.

4 Uitvoering

Deze actie-agenda vormt het startpunt van de gezamenlijke inzet van partijen omtrent vakantieparken. De agenda is daarmee niet af en gedurende de looptijd kunnen partijen zich aansluiten en kunnen acties, onderwerpen en thema's worden toegevoegd en aangescherpt. Nieuwe inzichten kunnen daarbij ook leiden tot een aanpassing van de uitvoering. De uitvoering van deze actie-agenda staat of valt bij de samenwerking tussen de verschillende overheden en de partners. Daarom richten wij een structuur in die deze samenwerking borgt.

Het bestuurlijk overleg met de hoofdontekenaars van de actie-agenda vindt ten minste één keer per jaar plaats om de voortgang te bespreken, te beginnen voor de zomer van 2019. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties speelt hierin een coördinerende rol, zowel richting haar collega's op Rijksniveau als richting de andere overheden en overige ondertekenaars. Dit is tevens het vaste moment waar de actie-agenda kan worden aangevuld of herijkt.

Een afspiegeling op ambtelijk niveau van het bestuurlijk overleg, aangevuld met de mede-ondertekenaars van de actie-agenda, komt ten minste vier keer per jaar bijeen in een coördinatieteam op ambtelijk niveau. Daarin inventariseren en analyseren zij de voortgang, signaleren zij mogelijke drempels in de uitvoering van de actie-agenda en pakken zij gezamenlijk (nieuwe) acties op. Voor de uitvoering van specifieke acties of clusters van acties richt het coördinatieteam werkgroepen of andere daartoe geschikte werkvormen in.



Van alle ondertekenaars van de actie-agenda vakantieparken wordt verwacht dat zij de urgentie van het vraagstuk erkennen, de probleemanalyse onderschrijven en verandering in gang willen zetten. Zij spannen zich ten minste voor de duur van deze agenda in voor het behalen van de doelstellingen van de actie-agenda. Daartoe adopteren zij één of meer acties. Daarover rapporteren zij twee keer per jaar ten behoeve van de voortgangsrapportages aan het bestuurlijk overleg aan het coördinatieteam, te weten in mei en in november.

De actie-agenda is opgesteld vanuit de gedachte van het IBP over één overheid. Actiehouders zijn zelf (financieel) verantwoordelijk voor het opstarten en uitvoeren van de acties. Dit betekent dat partijen ook de benodigde capaciteit voor het uitvoeren van de acties vrij maken. Vanuit het IBP bestaat het vertrouwen dat met de beschikbaar gestelde middelen samen de benodigde resultaten bereikt kunnen worden. Ondertekenaars committeren zich om vanuit een positieve insteek bij te dragen en samen te werken aan de geformuleerde acties. Zo nodig spreken zij elkaar aan op het nemen van hun verantwoordelijkheden, op het nakomen van de gemaakte afspraken en op de voortgang op de verschillende acties, zoals deze in de bijlage van dit document zijn geschetst. Zoals afgesproken in het IBP treden partijen met elkaar in gesprek bij onvoorziene ontwikkelingen.

5 Ondertekening

Hoofdondertekenaars

Namens het Rijk

.....
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties – Kajsja Ollongren

Namens de provincie

.....
Gedeputeerde van de provincie Drenthe – Henk Brink

.....
Gedeputeerde van de provincie Gelderland – Bea Schouten

.....
Gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant – Erik van Merrienboer

Namens de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

.....
Lid en plaatsvervangend voorzitter commissie Ruimte, Wonen en Mobiliteit – Patricia Hoytink-Roubos

Namens de ondernemers

.....
Directeur RECRON – Martin Maassen

Mede-ondertekenaars

.....
Directeur GGD GHOR Nederland – Hugo Backx

.....
Voorzitter Federatie Opvang – Jan Laurier

.....
*Voorzitter Stichting Leger des Heils Welzijns- en
Gezondheidszorg – Cornel Vader*

.....
*Hoofd Landelijk Informatie en Expertisecentrum –
Karel Schuurman*

6 Bijlage 1 - Actie overzicht

Kennis en ervaring borgen, delen en gebruiken om beleid door te ontwikkelen

Beschikbare kennis wordt actief gedeeld en bij de ontwikkeling van nieuwe instrumenten staat kennisdeling prominent op de agenda.

Hoofdlijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
Goede voorbeelden op alle doelstellingen die de afgelopen jaren zijn opgedaan door verschillende partijen worden online gedeeld. Hierbij kan gedacht worden aan de opbrengsten van het VNG KCHN, de samenwerkingsverbanden Vitale Vakantieparken en opgedane kennis bij de ontruiming van camping Fort Oranje.	<p>Goede voorbeelden die al bestaan worden gedeeld (zie een niet uitputtende lijst hieronder):</p> <p>Vitale Vakantieparken Veluwe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kwaliteitsteams; - Revitaliseringsfonds; - Toepassing van flexibele bestemmingsplannen; - Ontwikkelmaatschappij; - Innovatielab; - Gebiedsmakelaars; - Monitor Vitale Vakantieparken – een doorontwikkeling van het stoplichtmodel van RIEC Zeeland/West-Brabant <p>Vitale Vakantieparken Drenthe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentekortingsregeling <p>Provincie Drenthe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faciliterend RO-kader met bijvoorbeeld planologische (bonus)ruimte bij herontwikkelingen. - Transformatieladder; inhoudelijk en procedureel afwegingskader voor het transformeren van vakantieparken ter bevordering van samenwerking tussen overheid en onderneming. - Vitaliteitsfonds voor financiering van onrendabele top van private investeringen die maatschappelijke meerwaarde hebben. 	Houders van goede voorbeelden, waaronder Vitale Vakantieparken Veluwe, Vitale Vakantieparken Drenthe en de provincie Drenthe,	Doorlopend
	De provincie Gelderland organiseert in 2019 het flexwonen-congres. Daarbij zal ook aandacht zijn voor vakantieparken.		Provincie Gelderland
Platform31, het CCV, BZK, de VNG en het VNG KCHN starten een leerkring voor decentrale overheden over vakantieparken waarbij aandacht zal zijn voor de vijf doelstellingen. De leerkring ondersteunt decentrale overheden bijvoorbeeld bij het opstellen van een regionale/provinciale en integrale visie op vakantieparken en het maken van de vertaalslag hiervan naar de uitvoering.	BZK neemt het initiatief om de leerkring op te starten. Onderdelen van de leerkring zijn een community of practice, online kennisbank en online samenwerkingsmodule. In het kader van deze integrale leerkring faciliteren Platform31, het CCV en het VNG KCHN een module op hun eigen kennis- en expertise-gebied.	P31, CCV, BZK, VNG en VNG KCHN	De eerste leerkring-bijeenkomsten vinden plaats in de eerste helft 2019

Hoofdlijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
De handreiking van de VNG over het handelingsinstrumentarium voor gemeenten op het terrein van de aanpak van vakantieparken wordt tijdens de Vakantieparkentop gelanceerd. Dit blijft een levend document en de VNG brengt deze samen met VNG KCHN actief onder de aandacht van gemeenten en regio's.	De handreiking wordt up-to-date gehouden met nieuwe goede voorbeelden en wordt actief onder de aandacht gebracht van gemeenten.	VNG, VNG KCHN	Doorlopend
	De website www.naleving.net van het VNG KCHN fungeert als een van de plekken om bestaande kennis rondom het multidisciplinair handhaven op vakantieparken te verzamelen en te delen. Daarbij wordt ook actief doorgelinkt naar websites van andere partners met goede voorbeelden.	VNG KCHN	Doorlopend
Het Rijk stelt een financiële impuls beschikbaar voor (1) de provincies voor de aanpak van de problematiek op vakantieparken en voor (2) de RIEC's om de aanpak van ondermijnende criminaliteit te versterken.	Er komt eind 2018 een financiële impuls van BZK voor provincies (€ 100.000 per provincie voor 2019 en 2020). Daarbij geldt een voorwaarde van cofinanciering met ten minste € 50.000 en het delen van de resultaten en opgedane kennis en ervaringen (bijvoorbeeld in de leerkring).	Provincies en BZK	2019-2020
	De capaciteit van de RIEC's voor onderzoek, analyse, advies en ondersteuning wordt versterkt. O.a. om meer zicht te krijgen op de aard en omvang van ondermijnende criminaliteit, door middel van ondermijningsbeelden. Daarmee wordt ook het zicht op de problematiek op lokaal niveau verstevigd. Er wordt onder meer een bedrag van € 2.5 miljoen structureel beschikbaar gesteld voor het versterken van de aanpak van ondermijnende criminaliteit in brede zin. In 2018 wordt eenmalig een bedrag van € 2.1 miljoen extra geïnvesteerd (Kamerstukken II, 2017/18, 29 911, nr. 207)	RIEC's	2019-2020
	BZK-bijdrage van € 400.000 aan project Ariadne (provincie Gelderland). Dit betreft een uniforme informatie gestuurde integrale aanpak van vakantieparkenproblematiek in Gelderland in samenwerking tussen gemeenten, politie, provincie, OM en programma Vitale Vakantieparken.	Provincie Gelderland en BZK	2019-2022

Volle gereedheidskist

Het bestaande instrumentarium voor overheden wordt in kaart gebracht en daar waar knelpunten in wet- en regelgeving zich voordoen wordt actief gezocht naar oplossingen en aanvullingen.

Hoofdpijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
Een overzicht van het bestaande instrumentarium voor gemeenten en andere partijen voor de ondersteuning en aanpak van vakantieparken wordt gedeeld. Daarbij is ook aandacht voor de reeds opgedane ervaringen met de inzet van deze instrumenten.	Bestaande kennisdocumenten over inzet en toepassing van de beschikbare instrumenten worden opnieuw gedeeld en deze informatie wordt geclusterd op een online vindbare plek.	VNG, VNG KCHN en BZK (met benodigde experts)	Kennisdocumenten zijn voor zomer 2019 verzameld en gedeeld.
	Het ambtelijke coördinatieteam inventariseert of aanvullende handreikingen noodzakelijk zijn. Indien dit zo is, worden deze gerealiseerd in opdracht van het coördinatieteam.	Ambtelijk coördinatieteam (met benodigde experts)	2019 – 2020 Eerste overleg werkgroep in januari 2019.
	Het opstellen van een juridisch afwegingskader voor de aanpak van de leefbaarheids-, veiligheids- en ondermijningsproblematiek op vakantieparken als handelingsperspectief voor gemeenten (gericht op maatwerk)	Gemeente Zundert (opdrachtgever); in samenwerking met BZK, J&V, enkele betrokken provincies, gemeenten, VNG en CCV.	Gereed medio 2019
	Het in kaart brengen en verspreiden van het bestaande toepassingsbereik van de instrumenten en bevoegdheden van toezichthouders en BOA's met betrekking tot de aanpak van multiproblematiek en op grond daarvan te zien of uitbreiding nodig is.	JenV (i.s.m BZK, VNG KCHN, provincies, gemeenten en politie)	2019
Gemeenten, provincies en het ministerie van BZK stellen een ambtelijk coördinatieteam in om (1) verbeter- en knelpunten in wet- en regelgeving te signaleren en deze actief op te pakken en (2) de toepassing van wet- en regelgeving te stimuleren.	Onderwerpen die in ieder geval worden bekeken in het kader van wet- en regelgeving: <ul style="list-style-type: none"> • Toegang tot parken voor GGD/Wijkteams • Signalering en optreden bij ondermijnende activiteiten (bijv. productie van drugs, prostitutie, opslag van wapens) • Sluiting van parken • Ruimtelijk instrumentarium voor transformatie • Inzet van parken voor andere functies • Herverkavelingsinstrumentarium • De mogelijkheden om een VvE te vormen en/of verplicht te stellen • Het gebruik van woningbouwcontingenten door provincies en de relatie tot permanente bewoning • De mogelijkheden om om te gaan met uitponing op parken • Het opstellen van modelvoorschriften voor de bestemming Recreatie in het kader van bestemmingsplannen/omgevingsplannen 	Ambtelijk coördinatieteam in samenwerking met experts op verschillende onderdelen	Doorlopend. Voor de zomer van 2019 is een eerste inventarisatie op het gebied van wel/geen knelpunt gereed. Eind 2019 is de inventarisatie met daarin de knelpunten en voorgestelde wijziging gereed
Het Rijk ontwikkelt praktische werkwijzen voor domein overstijgende gegevensdeling intra- en intergemeentelijk binnen de huidige context van wet- en regelgeving. Hierin wordt ervaring gebruikt vanuit de samenwerkingsverbanden van de LSI, de RIEC's en de Zorg- en Veiligheids-huizen.	Verkennen van de mogelijkheden voor intra- en intergemeentelijke informatie-uitwisseling, bijvoorbeeld die regionale en landelijke convenanten bieden. De convenanten rondom bemoeizorg gegevensdeling bij personen met verward gedrag, van het RIEC en de LSI zijn daarbij een voorbeeld. Het gaat hier om het versterken van de structuur voor informatiedeling om op casusniveau zicht te krijgen op de sociaal-maatschappelijke problematiek, op de ondermijnende criminaliteit en waterbedeften bovenlokaal/in de regio.	BZK, VWS en JenV, i.s.m. o.a gemeenten	Verkenning gereed eind 2019

Parken en mensen in beeld

Gemeenten kunnen op verschillende niveaus onderzoek doen naar de huidige situatie op parken om een beter beeld te krijgen van het recreatieperspectief en van de mensen die daar verblijven.

Hoofdpijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
Het Rijk ondersteunt in het verkrijgen van beter inzicht in aantal, aard en omvang van vakantieparken en de daar aanwezige problematiek ten behoeve van provincies en gemeenten. Ook wordt via een aantal pilots met (big) data-analyses meer inzicht verkregen op de ondermijningsproblematiek.	Het Rijk verkent samen met het Kadaster de mogelijkheden voor een landelijk informatiefundament met daarin data van de BRK, de BAG en transactiedata die gekoppeld kan worden aan lokale BRP-data, om provincies en gemeenten te ondersteunen. Deze basis kan mogelijk uitgebreid worden met aanvullende specifieke (regionale) datasets, bijvoorbeeld ten aanzien van fysieke en sociale veiligheid.	BZK, Kadaster (i.s.m. provincies, gemeenten)	Verkenning medio 2019 gereed.
	Verdiepend inzicht krijgen op de ondermijningsproblematiek op vakantieparken met behulp van (big) data-analyses door middel van maximaal vijf pilots bij gemeenten.	BZK (i.s.m. o.a. J&V, provincies, gemeenten)	Eind 2020 pilots afgerond
Gemeenten brengen parken in beeld. Daarbij verkrijgen zij bijvoorbeeld door middel van de landelijke informatie en registraties inzicht in het aantal parken en hun ruimtelijke setting, de adressen, de kadastrale eigendomssituatie en de beheerstructuur op het park. Daarnaast kijken zij naar de leefbaarheids- en veiligheidssituatie op het park en het economische en ecologische ontwikkelperspectief binnen de recreatiesector.	Kennisverspreiding over de toepassing van het 'stoplichtmodel ondermijning en handhaving' (RIEC Zeeland West-Brabant en Oost-Brabant). Dit zal tevens onderdeel uit maken van de leerkringmodule.	LIEC/ RIEC's en BZK (CCV/leerkringmodule)	2019-2020
	Door gebruik te maken van de mogelijkheden van het LSI convenant worden gemeenten door VNG KCHN ondersteund in het verkrijgen van inzichten in heersende problematieken op vakantieparken. Met deze ondersteuning kunnen problematieken integraal projectmatig worden aangepakt. Opgedane inzichten vormen tevens input voor de leerkring.	VNG KCHN	Doorlopend
	Om een goed beeld te krijgen van de omvang van de recreatiesector registreren gemeenten in de BAG verblijfsobjecten die zonder omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd ³ . Deze informatie kan de gemeente ondersteunen bij een eventuele keuze om de bouwmogelijkheden waarvoor geen vergunning nodig is, (verder) te beperken.	Gemeenten	Doorlopend

Hoofdlijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
<p>Gemeenten brengen mensen op parken in beeld o.a. op basis van hun eigen gemeentelijke registraties en verdiepen zich in de achterliggende redenen van hun verblijf op het vakantiepark. Daartoe worden deze registraties ook adequaat bijgehouden: dit kan bijvoorbeeld via aanpassing van de APV voor nachtregistratie. Bovendien worden gesprekken gevoerd met bewoners om hun situatie en behoefte in beeld te brengen om zo toe te werken naar duurzame oplossingen.</p>	<p>Onderzoek naar de kwalitatieve woonbehoefte om (1) ongewenste bewoning doelmatig en effectief aan te kunnen pakken en (2) om de woonvraag van deze mensen op te kunnen nemen in de woonvisie. Er lijkt immers behoefte te zijn aan een scala aan diverse woonvarianten: extra "reguliere" betaalbare woningen, flexwonen-oplossingen voor spoedzoekers, seniorencommunities, tijdelijke woonruimte voor arbeidsmigranten, het creëren van passende woonmilieus voor mensen met een voorkeur voor een wat afgelegen, groene, rustige of een prikkelarme woonomgeving, zoals de Scandinavische Skaeve Huse of woonvormen met ondersteuning of begeleiding.</p>	<p>Provincies, regio's, gemeenten en BZK</p>	<p>Doorlopend</p> <p>BZK schenkt aandacht aan dit onderwerp in de Staat van de Volkshuisvesting en/of de Staat van de Woningmarkt.</p>
	<p>Partijen verkennen de mogelijkheden voor een landelijke voorziening voor een (digitale) nachtregistratie (art. 438 Wetboek van Strafrecht) die burgemeester, college van burgemeester en wethouders, dan wel de gemeenteraad kan aanwijzen. Tevens wordt gestimuleerd dat gemeenten de verplichting tot het bijhouden van een nachtregistratie in de APV opnemen.</p>	<p>VNG (model aanpassing APV) en JenV i.s.m. gemeenten, BZK, Politie en CCV.</p>	<p>Gereed 2020</p>
	<p>Partijen ontwikkelen praktische domein overstijgende instructies voor medewerkers van gemeenten over hoe multidisciplinair om te gaan met in- en uitschrijving in de Basisregistratie Personen op vakantieparkadressen, zodat zicht is op gebruik en verblijf.</p>	<p>NVVB en BZK</p>	<p>Gereed medio 2020</p>

³ Volgens Besluit Openbare Ruimte, artikel 3, lid 2, bijlage II is het toegestaan in overeenstemming met bestemmingsplan vergunningvrij een recreatiewoning te bouwen, mits niet hoger dan 5m, en niet meer dan 70 m².

Ontwikkelen integraal beleid binnen en tussen gemeenten

Op basis van de inventarisatie wordt er door gemeenten in regionale afstemming een integrale visie op vakantieparken opgesteld. Daarbij is aandacht voor de verschillende beleidsmatige invalshoeken, het opdrachtgeverschap richting de uitvoerende diensten en maatwerk voor parken en mensen die daar verblijven.

Hoofdlijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn	
Gemeenten en provincies zetten in op beleid met aandacht voor de kansen en risico's van vakantieparken in relatie tot de vijf doelstellingen op het gebied van economie en toerisme, huisvesting en zorg, veiligheid en ruimtelijke ordening. Gemeenten hebben daarbij aandacht voor verschillende dilemma's die zich hierbij voordoen en trekken op met lokale ondernemers.	De provincies Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant stellen integrale regionale, dan wel provinciale visie(s) op ten aanzien van de vijf doelstellingen van de actie-agenda. Bovendien stimuleren deze provincies als koplopers de andere provincies om ook een dergelijke integrale visie te ontwikkelen, onder het motto 'goed voorbeeld doet goed volgen'. Dit doen zij door bijeenkomsten (bijvoorbeeld symposia) te organiseren voor provincies en gemeenten waarin zij aandacht besteden aan de vijf doelstellingen van deze actie-agenda. Het IPO is enthousiast over de interbestuurlijke aanpak en steunt de voorlopende provincies.	De provincies Drenthe, Gelderland en Noord-Brabant, (i.s.m. met inliggende gemeenten, branche-organisaties en betrokken ondernemers). Genoemde provincies stimuleren, ondersteund door het IPO, visievorming bij andere provincies.	Eind 2019 visies gereed. Eerste bijeenkomst in 2019.	
	GGD'en gaan proactief het gesprek aan met hun gemeenten om te bezien hoe de gemeentelijke wettelijke taak voor openbare geestelijke gezondheidszorg in de Wmo 2015 kan worden ingevuld. Daarbij wordt gegeven de beperkte bureaucratie vaardigheden en potentiële zorgmijding op laagdrempelige outreachende wijze zorg verleend. Dit kan bijvoorbeeld door in gesprek met bewoners te gaan of spreekuren op parken te organiseren.	GGD in afstemming met lokale partners zorg & welzijn/ sociaal wijkteam, gemeenten, VWS		
	Gemeenten hebben aandacht voor verschillende dilemma's die bewoners vakantieparken tegenkomen, waaronder:			
	<ul style="list-style-type: none"> - De afweging tussen inschrijven in de BRP en handhaving op permanente bewoning; - Het niet snel kunnen vinden van een passende woonruimte, maar snelle beschikbaarheid op het vakantiepark. - Bij dakloosheid kiezen tussen de daklozenopvang of wonen op informele plekken zoals een vakantiepark. - Het bij elkaar houden van het gezin door op een vakantiepark te gaan wonen, omdat (in sommige gevallen) bij de keuze voor daklozenopvang de kinderen in een pleeggezin terecht komen. 	Gemeenten met op verzoek hulp van Federatie Opvang en Leger des Heils		Doorlopend
	Gemeenten hebben extra aandacht voor de aanwezigheid en het ontwikkelingsbelang van kinderen die op vakantieparken wonen.	Gemeenten		
	De woonvraag van mensen op vakantieparken wordt meegenomen in woonvisies en programmering.	Gemeenten, provincies		
	Bij het ontwikkelen van beleid rondom vakantieparken zetten lokale overheden niet alleen in op data, maar gaan zij ook de dialoog aan met direct betrokkenen. Daaronder vallen o.a. recreanten, ondernemers en bewoners van vakantieparken. Betrek hen, net als andere inwoners, bij het beleid dat hen aangaat. Het is aan te bevelen om hen actief, effectief en constant te betrekken bij zaken die hen betreffen rekening houdend met mogelijk beperkte bureaucratie vaardigheden. De RECRON zet daarbij actief in op een open houding van de sector.	Gemeenten en RECRON		

Hoofdlijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
De RECRON stelt een inspiratieagenda voor overheden op, ten behoeve van de integrale visievorming. Hierin staat beschreven hoe (potentiële) excellente parken herkend kunnen worden en wat de markt nodig heeft om verder te floreren.	Hierin is onder andere aandacht voor de uitgevoerde pilot in de provincie Zeeland met 'innovatievouchers' voor de inkoop van advies door ondernemers om hun bedrijf verder te laten opbloeien en voor de ervaringen met de Kwaliteitsteams op de Veluwe en in Drenthe.	RECRON	Gereed eind 2019
BZK kijkt samen met partners naar de mogelijkheden om vakantieparken zonder toeristisch perspectief (op de korte termijn) verantwoord als tijdelijke aanvulling op de woningmarkt te benutten. Daarbij is ook aandacht voor de geldende eisen ten aanzien van bouwregelgeving en ruimtelijke inrichting. Tevens is de praktische uitwerking van transformatie van parken naar een andere (tijdelijke) bestemming, zoals natuur, onderdeel van dit traject.	Deze verkenning bestaat uit o.a. twee soorten pilots en resulteert in een handreiking.	BZK i.s.m. relevante partners	Gereed medio 2019
	Om de mogelijkheden voor de tijdelijke inzet van vakantieparken als tijdelijke aanvulling op de woningmarkt goed in beeld te brengen en te zien op welke manier deze huisvesting (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten of andere doelgroepen) verantwoord kan verlopen wordt een pilot gestart met circa vijf gemeenten en vakantieparkondernemers. Deze gemeenten hebben contact met een vakantieparkondernemer die zijn/haar vakantiepark als huisvestingsoplossing gebruikt of een dergelijke constructie wilt ontwikkelen.	BZK en ca. 5 gemeenten	Pilot afgerond eind 2020
	Om de praktische uitwerking van een bestemmingswijziging goed te kunnen verkennen wordt een pilot gestart met circa vijf gemeenten en vakantieparkondernemers verdeeld over Nederland die een vakantiepark (tijdelijk) een andere bestemming willen geven, bijvoorbeeld als een verdienmodel voor transformatie.	BZK en ca. 5 gemeenten	Pilot afgerond eind 2020
Bij de aanpak van vakantieparken wordt uitgegaan van maatwerk – per regio, per gemeente, per park en per bewoner. Het is aan lokale overheden om te bepalen hoe zij om willen gaan met de aanwezige kansen en vraagstukken. Bij sanering, herstructurering en handhaving ondersteunen gemeenten kwetsbare bewoners in het vinden van alternatieve huisvesting.	Gemeenten hebben oog voor de diversiteit en verschillende behoeften van bewoners van vakantieparken met wie zij te maken hebben en zoeken steeds naar maatwerkoplossingen voor individuele bewoners.	Gemeenten	Doorlopend

Praktijk versterken

De uitvoering van het beleid en handhaving, wordt versterkt. Tevens wordt ingezet op het ondersteunen van recreatief ondernemerschap.

Hoofdlijnen en acties	Onderdelen	Actiehouders	Termijn
Het versterken van de weerbaarheid van het lokaal bestuur.	Het delen van kennis en ervaringen over dilemma's en over veiligheids- en integriteitsrisico's bij het voorbereiden en handhaven van bestuurlijke afspraken en besluiten omtrent vakantieparken (bijvoorbeeld aan de hand van dilemmakaarten of specifieke bijeenkomsten).	BZK i.s.m. de betrokken partners in het Netwerk Weerbaar Bestuur. Provincie Drenthe verkent de mogelijkheden voor het organiseren van een top.	2019-2020
Gemeenten zetten in op de versterking van de samenwerking met en tussen professionals en ondernemers om de bewustwording en signalering van mogelijke multiproblematiek op parken te vergroten.	Gemeenten stellen een multidisciplinair overleg in om zowel op beleids- als op casus-niveau samen te werken (waarbij ten minste toezicht, het sociaal domein en burgerzaken vaste gesprekpartners zijn). VNG KCHN kan hierin een adviserende rol spelen.	Gemeenten, VNG KCHN	Doorlopend
	Kennis van verschillende gemeentelijke afdelingen wordt bij elkaar gebracht en benut. Dat betekent ook een goede aansluiting van team Openbare GGZ.	Gemeenten	Doorlopend
Er komen modelvoorschriften beschikbaar voor de bestemming Recreatie bij het opstellen van bestemmings- en omgevingsplannen.	De voorschriften zijn zorgvuldig afgewogen, duidelijk geformuleerd en onderling afgestemd, zodat het onderscheid tussen recreatief en ander gebruiksvormen helder en duidelijk is. Daarmee worden de bestemmingsplanvoorschriften voor gemeenten ook beter handhaafbaar.	VNG	In de tweede helft van 2019 voor gemeenten beschikbaar.
BZK en de RECRON onderzoeken de omvang van de groep ondernemers die zouden willen stoppen met hun bedrijf, de redenen waarom zij dat willen en waarom zij daar uiteindelijk wel of niet toe overgaan. Tevens verkennen zij of er mogelijkheden zijn om deze ondernemers daarin te ondersteunen.	De RECRON start een onderzoek naar de omvang van de groep ondernemers die zouden willen stoppen met hun bedrijf, de redenen waarom zij dat willen en waarom zij daar uiteindelijk wel of niet toe overgaan.	RECRON	2019
	Het gaat om een brede verkenning waarbij in ieder geval inspiratie zal worden opgedaan bij bestaande regelingen zoals de VAB en Ruimte voor Ruimte.	BZK i.s.m. provincies, gemeenten, EZK en RECRON	Begin 2020 verkenning gereed
	De mogelijkheid om stedelijke kavelruil in te zetten wordt verder verkend.	BZK i.s.m. RECRON	Doorlopend
De provincie Gelderland en Vitale Vakantieparken Veluwe nemen het initiatief om met publieke en private partijen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om met nieuwe instrumenten en financieringsmodellen de lokale uitvoering te versterken.	Verkenkend onderzoek naar nieuwe instrumenten en financieringsmodellen.	Provincie Gelderland en Vitale Vakantieparken Veluwe	2019
De RECRON helpt ondernemers bij het opstellen van excellentieplannen.	De RECRON organiseert een pool van deskundigen die potentiële topondernemers kunnen ondersteunen bij het opstellen van een excellentieplan.	RECRON	Pool gereed eind 2019.

van
recreatiebestemming
naar
dubbelbestemming
'functieuitbreiding'



Rijk,
provincies en
gemeenten moeten
ruimte bieden om dit
mogelijk te maken.



HERZIENE VERSIE 3



*Hierdoor helpen we
woningschaarste en
verloedering te verminderen.*



Voor adresgegevens zie: www.bvww.nl



VOORWOORD

Voor u ligt het informatiemagazine van de BelangenVereniging Vrij Wonen (BVVW).

De BVVW is een landelijke vereniging die zich inzet voor het legaliseren van (permanente) bewoning van recreatiewoningen, of waar de permanente bewoning door middel van een functieverruiming (een zogenaamde 'dubbelbestemming') kan worden bereikt. Met name gaat het daarbij om recreatiewoningen waarop geen verhuurverplichting bestaat of om recreatiewoningen op parken die niet-commercieel worden geëxploiteerd.

U vindt in deze derde herziene uitgave de volgende hoofdstukken :

- DE HUIZENMARKT
- WONINGNOOD EN RECREATIEWONINGEN
- ARGUMENTEN
- POLITIEK EN VITALE PARKEN

De BVVW is altijd op zoek geweest naar een landelijke regeling, die voor veel bewoners ruimte en een oplossing zou bieden. Er was in 2008 bijna wetgeving gerealiseerd, de zogenaamde Wet Cramer. De Tweede Kamer was - met uitzondering van GL - akkoord met die wet. In de Eerste Kamer zou het een 'hamerstuk' worden, maar door toedoen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) werd de wet toch door de Eerste Kamer ingetrokken.

De schatting is dat er in Nederland ongeveer 400.000 recreatiewoningen staan.

Maar niemand weet het precieze aantal.

De geschatte verdeling is grofweg 60% particulier eigendom -al dan niet met verhuurplicht- en 40% commerciële verhuur; de zo geheten vakantiewoningen op commerciële parken.

Door permanente bewoning toe te staan, zouden veel recreatiewoningen vrijkomen op de reguliere woningmarkt, die nu op papier bezet worden gehouden door bewoners van recreatiewoningen, omdat men een legaal (en juridisch gezien zelfstandig) woonadres moet hebben! Uiteraard veroorzaakt dit 'vervuiling' van de persoonsgegevens in de BRP, iets waar de regering vanaf wil en daarvoor zelf een werkgroep in het leven heeft geroepen, waarbij de BVVW overigens ook om advies is gevraagd. Tevens is de leegstand hierdoor een verspilling van energie en werkt het verpaupering in de hand.

De sociale kant van permanente bewoning van recreatiewoningen is heel divers.

Ouderen blijven langer zelfstandig wonen in een park; er is vaak mantelzorg op de parken te vinden en de burenhulp is vaak veel groter dan in reguliere woonwijken.

Door permanente bewoning ontstaat ook een grote mate van buurtpreventie.

Permanente bewoners houden daarbij toezicht op woningen die niet permanent bewoond worden of waarvan de eigenaren veelal (of tijdelijk) bijvoorbeeld in het buitenland verblijven.

Het samengaan van permanente bewoners en recreatieve bewoners gaat, in weerwil van wat overheden willen doen geloven, heel goed.

Een park met permanente bewoning is in feite de participatiemaatschappij die het Rijk voorstaat.

Het idee over de horizontale zorg waarbij gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen samen moeten werken, is iets wat op sommige parken al in gang is gezet. Centrale zorg vanuit één punt spreekt de zorginstellingen erg aan en werkt kwalitatief verhogend en kostenbesparend.

Kortom voordelen genoeg.

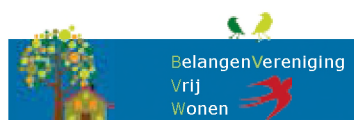
De BVVW is van mening dat het beleid van strak handhaven, wat helaas nog steeds door sommige gemeenten wordt toegepast, met het huidige woningen tekort niet meer is uit te leggen.

Om de diverse gemeentelijke maar ook provinciale problematiek te stroomlijnen zou het beleid m.b.t. recreatiewoningen landelijke richtlijnen moeten krijgen.

Er zijn burgemeesters (bijv. Apeldoorn en Putten) die deze wens ook hebben geuit.

Wij wensen u veel leesplezier.

Bestuur BVVW.





INLEIDING:

Hoofdstuk 1: De huizenmarkt

Daarin wordt een algemeen beeld geschetst van de woningmarkt.

Met een interview met Klaas Knot, directeur van De Nederlandse Bank waarin hij o.a. aangeeft hoe zeer onze economie verweven is met de huizenmarkt.

Het tweede artikel is van prof. dr. Peter Boelhouwer, Hoogleraar Huisvestingssystemen van de TU Delft waarin hij o.a. uitlegt wat de oorzaken zijn van de oververhitting van de markt en hoe het komt dat we niet het aantal woningen kunnen bouwen dat nodig is. Hij kijkt ook naar ontwikkelingen op de woningmarkt, beleid en de interactie daartussen.

Hoofdstuk 2: Woningnood en recreatiewoningen

U vindt in dit hoofdstuk een diversiteit aan meldingen uit rapporten en onderzoeken over dit onderwerp, een artikel van mr. J. Veltman en van onze taskforce maar ook reacties in de media.

Met o.a. uitspraken van minister Ollongren van Binnenlandse Zaken over deze kwestie.

Hoofdstuk 3: Argumenten

Diverse uitspraken, meningen en argumenten van diverse instanties en verenigingen over permanent wonen in recreatiewoningen worden hier tegen het licht gehouden.

Hoofdstuk 4: Politiek en Vitale Parken

Platform31 heeft 2 rapporten geschreven over de woon-/recreatie situatie in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Hier vindt u een uittreksel van die rapporten :

- meer grip op vakantieparken
- wonen in de luwte

Tevens vindt u in dit hoofdstuk een lijst van recreatieparken waar permanent gewoond kan worden.

Deze staan ook op onze website : www.bvww.nl

Kortom:

In dit vernieuwde magazine vindt u een scala aan rapportages van diverse onderzoeksbureaus, meningen van diverse instanties en uit de media waarin de status van de woningmarkt versus die van de recreatiewoningen aan bod komen.



DE HUIZENMARKT

Klaas Knot (dir. DNB): woningmarkt is stuk door deze 3 redenen

RTLZ - 11 februari 2019 19:15

Met z'n allen cashen of met z'n allen onder water: de Nederlandse woningmarkt heeft last van hoge pieken en diepe dalen. Dat is niet goed, vindt de baas van de Nederlandsche Bank, Klaas Knot. Hij legde vandaag in een speech bij vastgoedadviseur Capital Value uit wat er - volgens hem - mis is met onze woningmarkt.

De Nederlandse economie is te afhankelijk van de woningmarkt, stelt Knot in zijn speech. Om maar een voorbeeld te noemen: zijn collega's hebben berekend dat de groei van de consumptie in 2013 voor - hou je vast - 60 procent werd bepaald door het herstel van de huizenmarkt.

Dat klinkt misschien prima in goede tijden, maar, zegt Knot: "U moet wel bedenken dat dit effect twee kanten op werkt: in mindere tijden zorgt diezelfde huizenmarkt ervoor dat bij ons het dal extra diep is."

Kortom, onze economie is een beetje gegijzeld door de woningmarkt. Knot geeft daar drie verklaringen voor en vertelt ook wat hij graag anders zou willen zien.

Reden 1: We mogen veel te veel lenen

"Het aangaan van hypotheekschulden wordt ons in Nederland wel erg aantrekkelijk gemaakt", ziet de DNB-president. De hypotheekrenteaftrek is daar een belangrijk onderdeel van.

Ook moeten Nederlanders, in vergelijking met omringende landen wel erg weinig eigen geld meenemen als ze een woning willen kopen. "In een jubelstemming kunnen huishoudens dan gemakkelijk met geleend geld tegen elkaar op blijven bieden. Bij een huizenprijscorrectie blijkt zo'n schuld al snel te hoog: vele hypotheekleningen staan opeens onder water."

Die hoge hypotheekschuld moet dus kleiner worden, vindt Knot. Onder meer door te verplichten dat mensen meer eigen geld moeten meenemen als ze een huis willen kopen. En door de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen.

Reden 2: Er zijn te weinig woningen in de vrije huursector

De politiek is te veel bezig geweest met de sociale huur en koopwoningen en veel te weinig met de vrije huursector, vindt Knot. Dat is niet slim, want die vrije huursector functioneert idealiter als 'drukventiel': is de sociale huursector te vol of koopwoningen worden te duur, dan moet de vrije huursector een goed alternatief zijn om zo 'lucht te laten ontsnappen'.

Huren moet dus weer een aantrekkelijk alternatief worden voor het kopen van een woning, vindt Knot. Dat is het nu veel te weinig. Een woning kopen is fiscaal erg voordelig en huurwoningen in de vrije sector zijn zeer schaars.

"Waar net na de Tweede Wereldoorlog de woningvoorraad nog voor 60 procent uit vrije huur bestond, is daar anno 2019 nog geen 10 procent van over", aldus Knot.

Die fiscale voordelen voor het kopen van een woning moeten wat Knot betreft 'tot het verleden behoren'. En de vrije huursector mag een stuk groter, terwijl de sociale huursector moet worden afgebakend.

Reden 3: Er wordt te weinig bijgebouwd (door perverse prikkels)

Nederland heeft een bijzondere woningmarkt: bij prijsstijgingen wordt er namelijk niet zo heel veel bijgebouwd. "Ook hier is Nederland internationaal gezien een uitschieter", ziet Knot.

Juist starters zijn hier de dupe van. Want zij hebben behoefte aan voldoende aanbod van betaalbare woningen, terwijl er op dit moment vooral hogere huizenprijzen zijn en niet meer aanbod.

Dat heeft deels te maken door de crisis, waardoor de gemeenten en de bouwsector een grote klap hebben gekregen. Maar er is ook iets structureels aan de hand, signaleert de DNB-president: "Want heeft iedereen in het woningbouwproces wel voldoende prikkels om woningen te bouwen? Willen de eigenaren van grond wel altijd hun bouwgrond ontwikkelen wanneer de prijzen toenemen?"

'Gemeenten en ontwikkelaars hebben belang bij schaarste'

Hoogleraar Peter Boelhouwer legde al eerder uit dat gemeenten en projectontwikkelaars belang hebben bij schaarste op de woningmarkt. Soms levert vertragen (minder - snel - bouwen) namelijk meer geld op. En dat allemaal ten koste van de woningzoeker.

prof. dr. Peter Boelhouwer Hoogleraar Huisvestingssystemen:

De woningmarkt zit op slot. Ook dit jaar blijft het lastig een geschikt huis te vinden, zeker voor starters en middeninkomens. Prof. dr. Peter Boelhouwer, hoogleraar huisvestingssystemen van de TU Delft, blikst vooruit op de ontwikkelingen die hij in 2019 verwacht. Hij legt tegelijk uit wat de oorzaken zijn van de oververhitting van de markt en hoe het komt dat we niet het aantal woningen kunnen bouwen dat nodig is.

De disbalans blijft nog even. Het feit dat de overheid op zich goede maatregelen neemt op het verkeerde moment draagt daaraan bij. Als deskundige is Peter Boelhouwer geregeld te zien op RTL Z ('Huizenindex') en te horen op BNR. Bovendien is hij veelgevraagd als spreker (en dagvoorzitter), omdat hij dit lastige onderwerp helder kan bespreken en duiden, zodat alle betrokkenen weten waar ze aan toe zijn. Bijna iedereen dus!

Het vinden van een geschikte en betaalbare woning blijft ook in 2019 een lastig te nemen horde voor met name starters en mensen met een middeninkomen, maar veel erger dan nu wordt het niet.

Prof. dr. Peter Boelhouwer kijkt naar ontwikkelingen op de woningmarkt, beleid en de interactie daartussen. Hij verwacht dat de huizenprijzen doorstijgen, maar minder snel dan vorig jaar. "Gemiddeld zal de stijging uitkomen op zes à acht procent, in delen van de Randstad misschien wat minder, erbuiten soms flink meer. Daarbij ga ik er vanuit dat er niet te veel gekke dingen gebeuren, de economie redelijk blijft draaien en er vrijwel geen werklozen bijkomen."

Boelhouwer: "Nog belangrijker dan de economie is de renteontwikkeling. Als de rente omhoog gaat heeft dat veel meer effect op de woningmarkt." Geruststellend voegt hij daaraan toe: "Ik verwacht dat echter niet en houd rekening met een stijging van hooguit een half procent. Geen grote schokken. De rente was in december 2018 zo'n 2,5 procent op tienjaarsbasis. Als dat 3 à 4 procent wordt kunnen we dat hebben, want ook de inkomens stijgen. Dat heft elkaar op."

In Ede is veertig procent van de nieuwbouw verkocht aan Randstedelingen.

Het woningtekort blijft voorlopig groot. Er komen te weinig bestaande en nieuwe woningen op de markt om het aanbod te laten aansluiten op de toenemende vraag. Bovendien zijn juist steeds meer huizen nodig om ook het groeiende aantal alleenstaanden, arbeidsmigranten uit andere EU-landen en statushouders onderdak te bieden. Gemiddeld kunnen kopers kiezen uit 3,7 te koop staande huizen, tegenover zeven in een gezonde huizenmarkt. In de Randstad is de keuze zelfs beperkt tot minder dan drie woningen.

"Wat te koop staat is vrijwel meteen verkocht. In het goedkopere segment kopen bovendien beleggers in grote steden veel woningen, waarvan vooral starters last hebben. Wat het zeker voor hen ook niet makkelijker maakt is het feit dat makelaars steeds vaker woningen veilen en geïnteresseerden tegen elkaar laten opbieden. Doorstromers krijgen de financiering van een koophuis sneller rond. Ik raad mensen aan verder dan hun eigen directe omgeving te kijken om hun kansen op een geschikt huis te vergroten. In Ede bijvoorbeeld is veertig procent van de nieuwbouw verkocht aan Randstedelingen. Dat zie je ook op andere plaatsen in Gelderland en Overijssel."

Aantal vergunningen daalt

Is een oplossing in zicht? Peter Boelhouwer: "De regering wil dat er jaarlijks 75.000 woningen bijkomen. Dat is aan de krappe kant en zelfs dat halen we niet. In 2018 zijn we op ongeveer 67.000 uitgekomen (plus zeventuizend via transformatie), dit jaar is dat misschien 65.000. Dat komt vooral doordat het aantal afgegeven bouwvergunningen al bijna een jaar daalt. Bovendien duurt het gemiddeld ongeveer tien jaar voordat bouwplannen tot uitvoering komen. Dat is een dilemma voor politici, die in feite de plannen van hun voorgangers uitvoeren en plannen maken voor hun opvolgers.

Er zijn ook gunstige uitzonderingen waardoor men juist vrij snel kan gaan bouwen, maar dat komt niet zo vaak voor. Gemeenten en provincies zijn restrictief in hun ruimtelijk beleid, willen zoveel mogelijk binnen de stadsgrenzen te bouwen en liefst bestaande gebouwen transformeren tot woningcomplexen. Dat is in 2017 zeventuizend keer gedaan. Daar moeten ze mee doorgaan, maar ze redden het daarmee niet. De behoefte is ruim tien keer zo groot. Veel omgevormde gebouwen zijn eigendom van de Rijksvastgoeddienst, maar de meeste zijn van particuliere eigenaren die niet altijd willen verkopen. Sowieso is bouwen in de stad duur en de kans op bezwaarschriften en andere belemmerende procedures groot. Aan de stadsranden of langs het spoor bouwen levert minder bezwaren op."

Openbaar vervoer knelpunten

Eenzijdig inzetten op bouwen in de stad is dus niet het ei van Columbus. "Dat gaat ten koste van snelheid, bedrijven en groen en gaat in tegen wat de meeste huishoudens wensen. Architect Winy Maas, onder meer bekend van de Markthal in Rotterdam, ziet het bouwen van hoge woontorens in Den Haag als oplossing om het woningtekort aan te pakken. "De meeste mensen zitten daarop niet te wachten. Een collega zei laatst dat we de woningnood voorlopig moeten accepteren en de komende generatie maar moet wennen aan wonen in torens. Dat is hooghartig en maatschappelijk onverantwoord. Het probleem is dat de mensen die dat willen belangrijke adviesfuncties vervullen. Invloedrijk zijn en zo de beleidsvorming mede bepalen."

Ook de nabijheid van het openbaar vervoer is aantrekkelijk.

Boelhouwer is daarom voor bouwen in de stad – met behoud van groen en bedrijven – én bij openbaarvervoersknelpunten, die vaak te vinden zijn aan de rafelranden van de stad, zodat het mogelijk is kostbare open groene ruimte te sparen. Ook de nabijheid van het openbaar vervoer is aantrekkelijk. "De lightrailverbinding tussen Den Haag en Rotterdam is uit te breiden naar Leiden en Dordrecht. Denk eens in hoeveel woningen je langs die route bij stations en halteplaatsen kunt bouwen. Duizenden! Dat moet je trouwens niet altijd ten koste laten gaan van bestaande bedrijventerreinen. Bedrijven wegpesten, zodat ze zich in de regio vestigen, is een slecht idee. Ze zijn hard nodig voor de lokale economie. Bovendien levert verplaatsing allerlei verkeersproblemen op."

Geografie en diversiteit

Peter Boelhouwer is al heel lang geïnteresseerd in politiek en huisvesting, nationaal en internationaal. “Ik ben in Utrecht afgestudeerd in de sociale geografie. Tijdens mijn studie deed ik al onderzoek naar wonen, wat ik toen al beschouwde als een maatschappelijk en voor iedereen relevant thema. In die tijd was er vooral een tekort aan één- en tweepersoonshuizen. Uiteindelijk ben ik gepromoveerd op de verkoop van huurwoningen aan bewoners.” Het is niet voor niets dat hij voor geografie als studierichting heeft gekozen.

“Geografie heeft met alles te maken. Wanneer je iets bestudeert dat zich in een bepaald vakgebied, in mijn geval huisvesting, afspeelt, komen daar veel facetten bij kijken, bijvoorbeeld sociologie, psychologie, economie en techniek. Heel divers, maar je moet alle onderdelen wel integreren. Dat maakt het, samen met de bijbehorende dynamiek, interessant. De woningmarkt is bovendien constant in beweging. Er is bijna nooit stabiliteit. Het is crisis of niet. Er zijn te veel of te weinig woningen. Prijzen dalen of stijgen, bescheiden of gigantisch.” In al die situaties heeft het met mensen te maken. “Wonen raakt ons, beïnvloedt ons leven positief of negatief en is mede bepalend voor onze ontwikkelingsmogelijkheden. Fijn wonen is goed voor de gezondheid, ook omdat dit vaak samengaat met het hebben van een sociaal netwerk in de buurt.”

Basisbehoefte



Peter Boelhouwer verwijst naar de piramide van Maslow, een aan de Amerikaanse klinische psycholoog Abraham Maslow toegeschreven ordening van behoeften. “Een goede woning, die allereerst beschermt tegen de elementen, is een basisbehoefte aan de onderkant (een dak boven je hoofd, bij ons en zeker in landen als Nicaragua), maar ook de bovenkant is interessant. Daar bestaat keuze. Ga je in een Vinex-wijk of het stadshart wonen?” Het heeft met identiteit te maken, waarbij status niet het belangrijkste is. Familie en netwerken spelen een steeds grotere rol in de woonvormkeuze en vaak ook de hang naar gemeenschappelijkheid.” Mensen, ook het groeiende aantal alleenwonenden, zoeken elkaar op, en gaan bijvoorbeeld met gelijkgestemden in een ecowijk wonen.

“In de Sun Cities in Amerika wonen ouderen bewust samen. Ze hebben het enorm naar hun zin en beleven als het ware een tweede jeugd. Ook in Nederland ontstaan woongroepen van ouderen, die soms gezamenlijk eigenaar zijn van een bestaand of zelfs nieuw gebouw. Dit collectief opdrachtgeverschap is tijdens de crisis opgekomen, maar het zijn wel voornamelijk mensen met geld. Nu ontstaat ook de mogelijkheid dat via woningbouwcorporaties te doen, waardoor deze woonvormen ook voor anderen beschikbaar komen. Er zijn immers mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen en weinig te kiezen hebben. Zonder hulp lopen zij het gevaar te marginaliseren.

De Noord-Hollandse Corporatie de Wooncompagnie renoveert bijvoorbeeld een oud verzorgingstehuis door kamers samen te voegen waardoor vitale ouderen ieder 40 m² tot hun beschikking krijgen, maar wel een keuken moeten delen. Dat is een mooi concept, waarbij het natuurlijk belangrijk is te kijken wie je bij elkaar zet. Nog een voorbeeld is gemengd wonen in één gebouw oftewel ‘Magic Mix’. Bijvoorbeeld studenten, statushouders en ouderen. Bij andere projecten bewonen jongeren en studenten een gebouw tegen lage kosten, maar ze krijgen wel taken in de buurt, zoals huiswerkbegeleiding of computerhulp. Je ziet dan zo’n complex of buurtje helemaal opfleuren en de sociale cohesie opbloeien.”

Flexibele schil

Boelhouwer pleit voor een flexibele schil om fluctuaties in vraag en aanbod te kunnen opvangen. Als er ineens veel meer asielzoekers en vluchtelingen komen of wanneer veel studenten geen onderkomen kunnen vinden. Hij denkt aan meer 'tiny houses', geprefabriceerde woningen die als huisvesting kunnen dienen voor noodgevallen, omgebouwde containers of 'space boxes', (semi-) permanente, snel te realiseren en herplaatsbare lichtgewicht bouweenheden. Daardoor kunnen wellicht Nederlanders die al tien jaar op een wachtlijst eerder aan de beurt komen voor een betaalbare woning. Vaak zijn deze mensen boos als anderen voorrang krijgen.

Om te begrijpen hoe dat kan, moeten we even terug in de recente geschiedenis.

"Dat is een waanzinnig lastig dilemma. Ik snap die mensen, maar zij hebben wel een dak boven hun hoofd. Een vluchteling heeft niks en ook een arbeidsmigrant of buitenlandse student heeft direct woonruimte nodig. Maar ik denk dat we met een beetje creativiteit veel kunnen oplossen, als we bereid zijn buiten de lijntjes te kleuren. Lastig, want in dit land is alles dichtgeregeld. We zijn te ver doorgeschoten. De nieuwe Omgevingswet, die is voorzien voor 2021, kan daarin misschien wat verandering brengen, zodat we flexibeler kunnen omgaan met allerlei richtlijnen." Zaak is dan wel dat we ook de capaciteit hebben om dat te doen en voldoende huizen te bouwen. Nu is dat niet het geval. Om te begrijpen hoe dat kan, moeten we even terug in de recente geschiedenis.

Het verkeerde moment

"Wat de koopmarkt betreft zijn de huizenprijzen sinds het begin van de bankencrisis in de periode 2008-2011 slechts met zes procent gedaald. Vanaf de eurocrisis in 2011 is het echt misgegaan. De overheid heeft op zich goede maatregelen genomen, maar volstrekt op het verkeerde moment. Dat heeft de situatie op de koop- en huurmarkt enorm verergerd. Voor 2014 bouwden de woningcorporaties, vooral als de markt het even niet aankon, anticyclisch tot ruim vijftig procent van alle nieuwbouwwoningen.

Dat ging aan het inde van de crisis niet meer op, doordat de overheid een verhuurdersheffing invoerde, wat een enorme aanslag betekende op het investeringsvermogen van de corporaties. In 2014 zijn 80.000 nieuwe woningen gebouwd, een jaar later was dat aantal bijna gehalveerd. Het gevolg is dat 5.000 bouwbedrijven verdwenen en 100.000 bouwvakkers werkloos werden. Daardoor is er nu de capaciteit niet om de beoogde 75.000 woningen per jaar te bouwen. Ook het feit dat is nagelaten jongeren op tijd te scholen draagt bij aan het tekort aan vakmensen waarmee de bouwbedrijven nu kampen. Het is goed dat jongeren die een vakopleiding volgen, maar voor wie het vmbo geen uitkomst biedt, nu eindelijk een diploma krijgen."

Er zijn meer voorbeelden van verkeerd getimed besluiten. "Als het slechter gaat op de woningmarkt kun je stimuleren door te subsidiëren. Als het goed gaat moet je dat niet doen. In Nederland doen we dat precies andersom. Voor 2000, toen de prijzen jaarlijks met achttien procent stegen, stelde ik in het programma 'Rondom 10' minister Johan Remkes voor de hypotheekrente wat te beperken. Dat was onbespreekbaar. Tijdens de crisis namen ze die maatregel wel, wanneer het juist niet moest."

Hypotheken

Tijdens een gesprek over de woningmarkt kan het niet anders dan dat hypotheekaanvragen aan de orde komen. Boelhouwer is blij dat we af zijn van de aflossingsvrije hypotheek en heeft begrip voor het beperken van het maximaal te lenen bedrag tot honderd procent van de aankoopprijs. "Daarmee voorkom je dat mensen in de problemen komen als de huizenprijzen weer dalen en ze gedwongen zijn hun woning te verkopen." Hij pleit daarentegen wel voor meer maatwerk. Niet alleen moeten hypotheekverstrekkers kijken naar het woonlastenquotum (het percentage van het inkomen dat mag worden besteed aan woonlasten en meetelt bij de berekening van de maximale hypotheek), maar ook weer net als vroeger naar het perspectief.

"In een derde van de gevallen werd voor 2011 naar inkomensperspectieven van een koper gekeken. Nu zijn banken daar voorzichtig, terwijl de Autoriteit Financiële Markten zegt dat wel wat meer, zij het goed onderbouwd, mogelijk is. Ook de behandeling van alleen- en tweeverdieners is merkwaardig. Alleen- en tweeverdieners worden gelijk behandeld. Het huishoudinkomen telt. Tweeverdieners hebben echter 300 à 400 euro netto meer te besteden per maand, doordat ze minder belasting betalen. Toch mogen ze minder lenen dan een alleenverdiener. Dat kan niet waar zijn, maar men is bang dat een inkomen wegvalt. Is het dan niet veel erger als een alleenverdiener zijn inkomsten kwijtraakt? Tweeverdieners houden meestal nog een inkomen over en een deel van een uitkering!

Ik heb er samen met Karel Schiffer een essay over geschreven en ben met pek en veren besmeurd door het Nibud. Nu passen ze het geleidelijk aan en wordt het langzaam rechtgetrokken. Gelukkig, want het kan niet dat je mensen zo behandelt. Tot voor kort konden ouderen die kleiner en goedkoper wilden wonen en plaats wilden maken voor gezinnen soms geen hypotheek krijgen. Ze moesten hun oudere, duurdere hypotheek houden en in hun (te) grote woning blijven wonen. Dat is Kafka! Dat verandert nu langzamerhand gelukkig als ze kunnen aantonen dat ze minder gaan betalen. Ook niet uit te leggen is dat jonge mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning of geen vast inkomen hebben geen huis kunnen kopen, maar wel in aanmerking komen voor huurwoningen die per maand meer kosten dan de afbetaling van de hypotheek."



Woningnood en recreatiewoning

Wonen op recreatieparken: handhaven, gedogen of legaliseren?

Wat doe je als medewerker Burgerzaken met een burger die zich wil inschrijven in een huisje of stacaravan op een recreatiepark, ergo op een adres waar dat officieel niet mag omdat er geen woonbestemming is?

Effectief adresonderzoek

De wet BRP zegt dat iemand ingeschreven moet worden daar wij hij/zij feitelijk verblijft. Maar als een adres geen woonbestemming heeft, bestaat de kans dat er ná inschrijving een collega van de afdeling Handhaving aanbelt. En die vertelt dat permanent verblijf op het adres illegaal is en dat de betrokken burger binnen drie maanden moet wegwezen op straffe van een boete. In sommige gemeenten beslist Burgerzaken om mensen niet in te schrijven als ze feitelijk op een recreatiepark wonen. Omdat een adres met een recreatiebestemming niet geschikt of bedoeld is voor permanente bewoning. Maar daarmee kan de gemeente iemand ernstig in de problemen brengen, omdat mensen zonder BRP-inschrijving geen recht op een uitkering hebben, geen zorgverzekering kunnen afsluiten en/of de nodige (schuld)hulp of zorg kunnen krijgen. Dat betekent dat inschrijving in de BRP op dat adres wel móet, maar dat het een uitzonderingssituatie is en dat de inschrijving altijd gepaard moet gaan met afspraken over een duurzame oplossing.

Waarom wonen mensen op een recreatiepark?

Het gaat om ruim 50.000 burgers die langere of korte tijd hun vaste woon- en verblijfplaats op een recreatiepark hebben. Er zijn veel redenen waarom mensen die keuze maken. Vanwege het woningtekort en de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning is er grote groep mensen die door omstandigheden geen woning (meer) hebben.

Het gaat vaak om kwetsbare mensen met persoonlijke problemen, zoals:

- jongeren, gescheiden ouders en ex-delinquenten die nog geen eigen (sociale huur)woning hebben gevonden/gekregen
- mensen met schulden die hun huis zijn uitgezet, of die niet vindbaar willen zijn voor schuldeisers/deurwaarders

En om:

- ouderen die na hun pensioen permanent in hun buitenhuisje willen wonen
- arbeidsmigranten die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte
- jongvolwassenen met een alternatieve woonbehoefte of levensstijl die 'tiny' willen wonen in de natuur
- criminelen die uit het zicht van politie en justitie willen blijven

In veel gevallen woont men in een stacaravan of chalet omdat er even geen andere oplossing is. Er zijn in Nederland lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, met name in de grote steden. Ook valt een groeiend aantal mensen tussen de wal en schip in ons systeem, omdat ze geen stabiel inkomen hebben en daarom niet in aanmerking komen voor een hypotheek of een huurwoning in de vrije sector. In slechts een paar procent van de gevallen speelt ondermijning of criminaliteit.

Wat is de oplossing?

Overheid, wetenschap, zorg, juridica en de recreatiebranche zoeken samen naar oplossingen. Op 29 november 2018 tekenden minister Ollongren van BZK, provincies, VNG namens de gemeenten en maatschappelijke organisaties, waaronder de GGD en Leger des Heils, de Actie-agenda vakantieparken. Doel is een integrale, publiek/private aanpak om:

- vakantieparken te revitaliseren
- parken daar waar nodig en verantwoord in te zetten als aanvulling op de woningmarkt
- uitbuiting en uit het zicht raken van kwetsbare mensen te voorkomen
- vakantieparken veilig te maken en overlast, criminaliteit en ondermijning te beëindigen en voorkomen; malafide ondernemers aan te pakken
- passende, overheidsbrede ruimtelijke ordening te verzorgen die de sector ondersteunt

LAA draagt een steentje bij door kennisdeling met LAA-gemeenten en BRP-afnemers en door het thema in 2019 tijdens de contactgroepbijeenkomsten met gemeenten op de agenda te zetten.

Lees ook: 'Brede samenwerking voor vitalisering vakantieparken' (woningmarktbeleid.nl - BZK)

Beleid dat werkt

De ervaring leert dat er enkele succesvolle beleidsmaatregelen zijn, zoals:

- maatwerk: persoonlijke aanpak voor bestaande bewoners: huisbezoek, kennismaken met elke bewoner, samen oplossing zoeken en afspraken maken
- casusoverleg: samenwerking tussen verschillende partijen, zoals Burgerzaken, het sociaal domein, de toezichthouder en de beheerder/eigenaar van het park.
- één park, één plan
- gedoogvergunningen voor nieuwe bewoners: in combinatie met afspraken over een duurzame oplossing
- aanpassing bestemming voor (een deel van) het park naar wonen
- compensatieregeling voor parkeigenaar en individuele eigenaren van recreatiewoningen

Samenwerken aan maatwerk

Veel gemeenten maken goede afspraken met de parkeigenaren/recreatieondernemers om bijvoorbeeld een deel van het park te gebruiken als opvangwoningen of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dat werkt het beste als er een compensatieregeling is voor de parkeigenaar.

Alle oplossingen vereisen **maatwerk** van de gemeente, gebaseerd op een **bestuurlijke visie** en **helder gemeentelijk beleid**.

Parken multidisciplinair vitaliseren

Op de Veluwe werken provincie, gemeenten en parkeigenaren succesvol samen in 'Vitale vakantieparken'. Hun gezamenlijke doel: het verbeteren van de kwaliteit van vakantieparken en bijdragen aan een sterkere positie van de Veluwe als toeristisch-recreatieve bestemming. Om dat te bereiken, nemen zij meerdere maatschappelijke problemen onder de loep door:

- herstructureren: samenvoegen en herverkavelen van terreinen en omvormen van (voormalige) parken naar een andere bestemming
- signaleren en aanpakken: veiligheid en leefbaarheid verbeteren door ongewenste ontwikkelingen (ongewenst niet-recreatief gebruik) te signaleren en aan te pakken en nieuwe probleemsituaties te voorkomen

Eén van de methoden is hun aanpak van 'marktfalen': ondernemers die het niet lukt om hun park succesvol te exploiteren, krijgen hulp van een multidisciplinair 'kwaliteitsteam' (van flexibel bestemmingsplan tot marketingadvies) om vernieuwing en verduurzaming te realiseren.

Maatwerk: gedoogvergunningen, casusoverleg en herbestemming

Een aantal gemeenten verstrekt hun burgers een gedoogbeschikking:

Zutphen gedooft zo voor vijf jaar en gebruikt die tijd om zicht te krijgen op de feitelijke bewoning op een park, de betrokken inwoners de benodigde hulp te bieden om uiteindelijk te kunnen verhuizen naar een reguliere woning en goede afspraken met het park te maken.

Tilburg schrijft bewoners van een recreatiewoning in de BRP in en maakt vervolgens goede afspraken met de betrokken burger, met de parkbeheerder en met Handhaving. Als het vermoeden bestaat dat iemand de inschrijving gebruikt om te duiken voor de overheid, maakt Burgerzaken afspraken over handhavingsacties.

Heerde gebruikt integraal casusoverleg om bijzondere bewoningssituaties te bespreken en afspraken te maken. Per geval maken ze afspraken over de termijn voor en de voorwaarden van de gedoogtermijn. Maatwerk dus. Onder druk van het gemeentebestuur is de uitvoering aangepast: voordat er gehandhaafd mag worden, brengt hem team in kaart hoe er op een park gewoond wordt en welke ondersteuning individuele bewoners nodig hebben om door te stromen naar reguliere huisvesting.

Harderwijk heeft een aantal vakantieparken aangewezen om (tijdelijke) tekorten in huisvesting op te vangen.

Oproep: meld uw aanpak

De werkgroep recreatieparken waaraan LAA deelneemt, verzamelt voorbeelden van gemeentelijk beleid dat oplossingen ondersteunt. Welke oplossing heeft uw gemeente gekozen? Graag ontvangt LAA (per mail: communicatieLAA@ictu.nl) beleidsplannen inzake samenwerking tussen gemeentelijke afdelingen en andere partijen die anderen kunnen inspireren.

Recreatieparken is één van de thema's tijdens de eerste contactgroepbijeenkomsten in 2019, met best practices op het gebied van BRP-inschrijving en recreatieparken.

E-mail: aanpakadreskwaliteit@ictu.nl

[Colofon](#)

LAA Magazine, Editie 18

Publicatiedatum

woensdag 19 december 2018

Hoofredactie

LAA Magazine is een uitgave van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) en bedoeld voor betrokkenen van dit samenwerkingsverband. Namens het kabinet gaf het ministerie van BZK opdracht aan de Stichting ICTU deze samenwerking te organiseren, om met risicogericht onderzoek de kwaliteit van de Basisregistratie Personen (BRP) te verhogen en de aanpak van adres gerelateerde fraude mogelijk te maken. (De inzending van kopij voor dit magazine werd afgesloten op 11 december 2018.) Relaties van het samenwerkingsverband kunnen zich abonneren op een attendering op nieuwe edities. Ook aanbevolen voor wie deelname aan LAA nog overweegt. Abonneer u via:

CommunicatieLAA@ictu.nl o.v.v. uw naam en e-mailadres.

E-mail aanpakadreskwaliteit@ictu.nl

Internet www.aanpakadreskwaliteit.nl

Redactieadres : ICTU-LAA, Wilhelmina van Pruisenweg 104, 2595 AN Den Haag

Telefoon : (070) 260 0202

Copyright : CC0 1.0 Universal

Legalisatie van bewoning van recreatiewoningen

Mr. Jan Veltman, 13 maart 2019

1. Inleiding

1.1 De laatste jaren zien we steeds vaker dat gemeenten open staan voor de mogelijkheid van bewoning van recreatiewoningen. De vraag is dan wel hoe dit in het bestemmingsplan te regelen. Het meest eenvoudige maar tegelijk het meest vergaand is vanzelfsprekend het vervangen van de recreatieve bestemming door een woonbestemming. Niet in alle gevallen is dit echter mogelijk. Als bijvoorbeeld op een recreatiepark ook nog recreatief gebruik voorkomt, zou dat recreatieve gebruik met een woonbestemming worden 'weg bestemd'. Een goed alternatief is dan een regeling van de bestemming, waarbij zowel verblijfsrecreatie als bewoning wordt toegestaan. Men spreekt vaak van 'dubbelbestemming', maar die term is in het planologisch jargon voor andere situaties bedoeld. Niettemin zal ik gemakshalve ook deze aanduiding gebruiken.

1.3 Hierna beschrijf ik eerst de voornaamste consequenties van de keuze voor een dubbelbestemming. Daarna bespreek ik de juridische vormgeving van een dergelijke bestemming in het licht van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Ten slotte maak ik nog enkele opmerkingen over de gevolgen die het leggen van een dubbelbestemming heeft voor de mogelijkheid om vergunningvrij bij te bouwen.

2. De dubbelbestemming nader beschouwd

2.1 Van oudsher is het mogelijk om in een bestemmingsplan aan een bepaald perceel meerdere gebruiksfuncties toe te delen¹. Het Besluit ruimtelijke ordening 1985 maakte deze figuur mogelijk door in art. 12, lid 1, sub a te bepalen dat in het bestemmingsplan per bestemming "het doel of de *doeleinden* wordt aangegeven die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden wordt toegekend." Art. 3.1.3 van het nu geldende Bro bevat een vergelijkbare bepaling.

¹ Zie bijvoorbeeld het proefschrift van mr. P. van Ree, "Met woord en kaart, over detaillering en reikwijdte van de bestemmingsregeling", Deventer 2000, blz. 513 e.v. die deze figuur ook aanduidt als "verenigde bestemming", dat wil zeggen een bestemming waarbij op één plaats 2 of meer functies van toepassing zijn.

2.2 Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 29 januari 2003² over een recreatiewoning vormt hiervan een goede illustratie. In deze uitspraak ging de Afdeling akkoord met de bestemming 'bouwstede voor zomerwoningen, permanente bewoning toegestaan'. De consequentie van deze bestemming was dus dat de eigenaar de vrije keuze had tussen bewoning of recreatief gebruik. Dit ondanks de definitie van zomerwoning in het desbetreffende bestemmingsplan als een woning, in recreatief gebruik bij personen die elders hun hoofdwoonverblijf hebben. Een ander meer recent voorbeeld betreft een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak waarbij zij de keuze van de gemeente Dronten om een appartementencomplex zowel voor recreatief gebruik als voor bewoning te bestemmen, in stand liet³.

Inmiddels groeit het aantal voorbeelden van dergelijke bestemmingen in verband met permanente bewoning snel⁴. De conclusie is dan ook dat zolang maar geen strijd ontstaat met de wettelijke norm van een goede ruimtelijke ordening, een dubbelbestemming toelaatbaar is.

2.3 Uiteraard zal ingeval van een dergelijke bestemming de woning moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woning. In dit verband is van belang dat de eisen van het Bouwbesluit variëren al naar gelang de gebruiksfunctie van een gebouw. Recreatiewoningen worden daarbij gerekend tot de logiesfunctie, woningen tot de woonfunctie. Voor gebouwen met een woonfunctie gelden op enkele punten strengere eisen dan voor gebouwen met een logiesfunctie. Zodra een gebouw niet alleen een logiesfunctie heeft, maar ook een woonfunctie gelden deze strengere eisen, zij het dat het dan gaat om de eisen die worden gesteld aan een bestaande woning⁵ (deze eisen gaan minder ver dan de eisen aan nieuwbouw).

2.4 Ook zal men bij het leggen van een dubbelbestemming rekening moeten houden met milieunormen. Voor bijvoorbeeld geur- en geluidhinder zijn de normen voor reguliere woningen soms strenger dan voor recreatiewoningen. Zodra recreatiewoningen (mede) bestemd zijn voor bewoning, zullen in voorkomende gevallen die strengere normen van toepassing zijn.

2.5 Het voordeel van een dubbelbestemming boven een bestemmingswijziging ten behoeve van uitsluitend woondoeleinden is allereerst dat de eigenaar en/of gebruiker van de betrokken recreatiewoningen zelf een keuze kan maken tussen recreatief gebruik en bewoning. Die keuze kan hij ook telkens weer opnieuw maken al naar gelang zijn behoefte. Gedurende een sabbatical of een periode 'in between jobs' bijvoorbeeld kan men het eigen hoofdwoonverblijf tijdelijk verhuren en de recreatiewoning gaan bewonen om deze daarna weer recreatief te gaan gebruiken, zodra men weer aan het werk is. Ook kan men ervoor kiezen om na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd te verhuizen naar de recreatiewoning.

2.6 Een ander voordeel van een dubbelbestemming houdt verband met het systeem van woningcontingentering. Sommige provincies of regio's delen aan gemeentes een woningcontingent toe: het maximale aantal woningen dat de betrokken gemeente mag bouwen. Indien op een recreatiecomplex een woonbestemming wordt gelegd, en de recreatiewoningen dus in planologische zin veranderen in reguliere woningen, kan dit tot resultaat hebben dat het beschikbare woningcontingent naar evenredigheid moet worden verminderd, althans voor zover de 'om te zetten' recreatiewoningen nog niet permanent werden bewoond⁶. Als men daarentegen volstaat met een dubbelbestemming en men de mogelijkheid van recreatief gebruik dus openhoudt, is er (veel) minder reden om de betrokken recreatiewoningen in mindering te brengen op het contingent. Te bedenken valt hierbij dat de toekenning van woningcontingenten niet wettelijk is geregeld. Het gaat hier

² Kenm: 200202089/1; LJN: AF3500. Voor een meer recent voorbeeld: Afdeling Bestuursrechtspraak

³ 12 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1887.

⁴ Zie onder veel meer de bestemmingsplannen voor Plaswijk (gemeente De Ronde Venen), Buitengoed Blanckenbergh (gemeente Westerveld), bungalowpark De Vlietlanden (Medemblik) en Stille Wille (gemeente Oirschot).

⁵ Brief van de Minister van VROM van 13 december 2004, Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 91.

⁶ Het is gebruikelijk om recreatiewoningen die al permanent worden bewoond, niet in mindering te brengen op het programma. Zie bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Numansgors' van de gemeente Cromstrijen van 2 juli 2013, plantoelichting, blz. 10 en 11, waarin 200 grotendeels al bewoonde woningen een woonbestemming kregen.

om provinciaal of regionaal beleid, waarvan de toepassing mede wordt bepaald door de uitkomst van overleg tussen provincie, regio en gemeente.
woongebied. De bouwregels kunnen zich dan blijven richten naar de recreatieve bestemming. De bouwregels hoeven dus niet te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden om
2.7 Een derde voordeel tot slot is dat als bewoning door middel van een dubbelbestemming wordt toegestaan, daarmee ook duidelijk wordt gemaakt dat geen sprake is van een normaal de woonfunctie (vergaand) te faciliteren. Iets vergelijkbaars geldt voor de infrastructuur op een recreatiepark dat een dubbelbestemming krijgt. Die hoeft dan niet qua wegbreedte, straatverlichting en wat dies meer zij, op het niveau van een woonwijk te worden gebracht.

3. De juridische vormgeving van een dubbelbestemming: de SVBP 2012

3.1 Bestemmingsplannen moeten worden vormgegeven door middel van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Op grond van deze Standaard kan een gebied dat is bestemd voor verblijfsrecreatie ook voor bewoning worden gebruikt door op het betrokken gebied een zogeheten functieaanduiding te leggen. Functieaanduidingen, aldus de SVBP 2012, worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming nader te specificeren of om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie toe te laten. Functieaanduidingen worden op de plankaart met een bepaalde code aangegeven. Voor wonen is dat de code 'w'⁷. Deze code wordt dan ter plaatse van de locatie waar wonen naast recreatief gebruik is toegestaan, op de plankaart aangebracht.

3.2 Een voorbeeld van een bestemmingsplan, waarin een dergelijke functieaanduiding is gebruikt, is het bestemmingsplan 'De Stille Wille', vastgesteld door de gemeente Oirschot op 20 juni 2017. In dit plan is het recreatiecomplex De Stille Wille met ca. 325 recreatiewoningen mede bestemd voor bewoning door de betrokken gronden te bestemmen voor:

'a. verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van recreatiewoningen;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanent wonen toegestaan', tevens permanente bewoning van bestaande recreatiewoningen door een huishouden;'

4. Vergunningvrij bouwen

4.1 Bij reguliere woningen mogen binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij in het zogeheten achtererfgebied aanbouwen en bijgebouwen worden bijgebouwd, terwijl dit bij recreatiewoningen niet mag. Deze uitzondering op vergunningvrij bouwen is vastgelegd in artikel 2, lid 3, onder g, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. In dit artikel is bepaald dat bij 'een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden' aan- en bijgebouwen niet vergunningvrij mogen worden gebouwd.

4.2 Bij de vraag of permanente bewoning positief kan worden bestemd, kan dit aspect van belang zijn. Immers, als daardoor vergunningvrij mag worden bijgebouwd, kan dit leiden tot extra bebouwing ('verstening') en mogelijk tot een aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het recreatiecomplex. Het ligt voor de hand om ervan uit te gaan dat als de permanente bewoning door middel van een functieaanduiding wordt toegestaan, aan- en bijgebouwen niet opeens vergunningvrij zijn. Het blijft immers gaan om recreatiewoningen.

4.3 Voor zover bekend heeft de rechter zich hier nog niet over uitgesproken. Maar zekerheidshalve zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om het achtererfgebied van de betrokken recreatiewoningen te verkleinen. Dit vermindert de omvang van wat vergunningvrij kan worden bijgebouwd en daarmee het risico van ongewenste verstening. Dat met het oog hierop het achtererfgebied in beginsel mag worden verkleind blijkt uit de rechtspraak.

⁷ Andere varianten zijn 'sw' voor specifieke vorm van wonen en 'swg' voor specifieke vorm van woongebied, zie bijlage 6 bij de SVBP 2008.

Is handhavingskramp op permanente bewoning recreatiewoningen *het* antwoord?

In de Actie-agenda vakantieparken 2018 – 2020 wordt bij de aanpak van vakantieparken uitgegaan van maatwerk – per regio, per gemeente, per park en per bewoner. Het is aan lokale overheden om te bepalen hoe zij om willen gaan met de aanwezige kansen en vraagstukken. Bij sanering, herstructurering en handhaving, ondersteunen gemeenten kwetsbare bewoners in het vinden van alternatieve huisvesting.

Waarom, zo blijkt uit diverse publicaties, wordt door vele gemeenten nog steeds stevig ingezet op handhaving, zonder dat maatwerk wordt geleverd?

Inleiding.

Recreatiewoningen zijn woningen die in een bestemmingsplan zijn bestemd om uitsluitend voor recreatiedoeleinden gebruikt te worden. Wat onder 'recreatiedoeleinden' moet worden verstaan is niet duidelijk, maar in de praktijk wordt hieraan via voorschriften in het bestemmingsplan een 'traditionele' invulling gegeven: langdurig recreëren door een en hetzelfde huishouden wordt niet toegestaan.

In 1990 wordt door het Rijk geprobeerd om de plattelandproblemen aan te pakken. Met name de Inspectie RO blijkt niet te spreken over de aanleg van de talrijke bungalowparken die in vele gemeenten worden aangelegd onder het mom van recreatie en zonder bedrijfsmatige exploitatie. In werkelijkheid wordt hiermee de woningcontingentering door gemeenten omzeild. Woningzoekenden worden door gemeenten graag naar deze parken verwezen.

Dat het stimuleren van 'toerisme en recreatie' niet de ware reden is, blijkt ook uit het feit dat veel recreatiewoningen werden – en nog steeds (zie o.a. Camping Duinrand in Burgh-Haamstede) worden – gebouwd op plekken waar voorheen langkamperen was toegestaan. De minder vermogende recreant in zijn stacaravan was en is blijkbaar niet interessant genoeg voor de recreatiesector.

Natuurlijk had een gemeente in al deze voorkomende gevallen het verjagen van langkampeers eenvoudig kunnen voorkomen door tijdig een zgn. Voorbereidingsbesluit ex artikel 21 WRO te nemen. De huidige - soms felle - reacties van dezelfde gemeenten tegen permanente bewoners van recreatiewoningen zijn dan ook niet vrij van hypocrisie.

Historie

In 2003 wordt gemeenten meer ruimte geboden om recreatiecomplexen onder bepaalde voorwaarden een woonbestemming te geven. Hiermee wordt gemeenten toegestaan een oplossing te bieden voor de problematiek rond permanente bewoning van recreatiewoningen.

Van deze door het Rijk geboden mogelijkheid tot legalisatie van permanente bewoning, is door gemeenten niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Om probleemsituaties in de toekomst te voorkomen, zeggen gemeenten juist in te zetten op actief handhavingsbeleid! Aan gemeenten die tot begin 2006 nog geen helder en consequent handhavingsbeleid hebben gevoerd, wordt de mogelijkheid geboden om een peildatum te kiezen, *ook als die na de datum van 31 oktober 2003 ligt*.

Om duidelijkheid te verschaffen aan de bewoners roept in 2008 de landelijke overheid gemeenten op om in eerste instantie de bewoners van vóór 31 oktober 2003 alsnog een persoonsgebonden beschikking te verlenen. In 2009 wordt aangegeven, dat bewoners van vóór 31 oktober 2003 een ontheffing kunnen opeisen wanneer door gemeenten géén handhavingsbeschikking is genomen voor 1 januari 2010 en deze niet wordt verleend. Om deze specifieke groep bewoners zekerheid te geven heeft de Tweede Kamer in 2011 het wetsvoorstel 'Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen' aangenomen. Bij de plenaire behandeling door de Eerste Kamer is het wetsvoorstel aangehouden, waarna het wetsvoorstel uiteindelijk wordt ingetrokken. Er wordt voor gekozen om middels een beleidsregel van de VNG de gemeenten zelf de vergunningverlening te laten regelen.

Heden

In plaats van gebruik te maken van de door de VNG geboden mogelijkheid om vergunningen te verlenen, wordt door gemeenten weer stevig ingezet op handhaving permanente bewoning van recreatiewoningen. Door de handhaving komt de recreatiewoning weliswaar weer beschikbaar voor recreatie, maar daarmee is de recreant niet terug. Met als gevolg: hoge kosten voor handhaving en verpaupering van parken door leegstand. Het meest urgente dossier blijkt ook het meest hardnekkige; het overaanbod op de Nederlandse recreatiemarkt. Naar schatting zijn van de 4.300 campings en recreatieparken zo'n 1.500 niet vitaal. Met andere woorden: er is geen markt meer voor deze parken. Veel parken werden uitgepand en kwamen de recreatiewoningen in particulier bezit (de niet bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieparken). Op dit moment is ca. 70% van de recreatiewoningen in particulier bezit.

In de jaren negentig wordt door betaalbare vliegtickets het buitenland bereikbaar. Mede hierdoor is er een enorm overaanbod aan vakantieplaatsen op de Nederlandse markt ontstaan. Wie van de bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieondernemers geen kapitaal had om te investeren in kwaliteit en voorzieningen, wachtte verpaupering. Om toch een verdienmodel te hebben wordt verhuurd aan woningzoekenden. Door de stringente handhaving worden deze mensen door het opleggen van een last onder dwangsom uit hun recreatiewoning gezet. Dan zie je dat de recreatieondernemers de recreatiewoningen gaan verhuren aan arbeidsmigranten en mensen die onder de radar willen blijven.

Om tot een oplossing te komen voor dit probleem is op 29 november 2018 de Vakantieparken Top in Radio Kootwijk gehouden, waar de Actie-agenda vakantieparken 2018 – 2020 is ondertekend. Het is de bedoeling van het Ministerie van BiZa dat provincies en gemeenten om de kansen die recreatieparken/recreatiewoningen bieden voor de regionale economie en woningmarkt, in kaart te brengen en op basis daarvan nieuw beleid formuleren.

Hoewel elke gemeente vanzelfsprekend bevoegd blijft om haar eigen beslissingen te nemen op dit gebied, geeft het Ministerie met de Actie-agenda een handreiking om de complexe problematiek die op veel recreatieparken speelt, op te lossen. De Actie-agenda benadert de problematiek vanuit uiteenlopende perspectieven zoals het economische, huisvestings-, sociaal-maatschappelijk, veiligheids- en ruimtelijk perspectief. Dit programma heeft als doel om de vitaliteit van de recreatiesector te versterken, waarbij voor niet-vitale parken (1/3 van de parken) geldt, dat daar door transformatie andere vormen van gebruik, waaronder permanente bewoning, mogelijk kunnen worden gemaakt. Gemeenten hebben oog voor de diversiteit en verschillende behoeften van bewoners van vakantieparken met wie zij te maken hebben en zoeken steeds naar maatwerkoplossingen voor individuele bewoners.

Daarom is handhavingskramp op permanente bewoning recreatiewoningen niet *het* antwoord!

Vanuit de historie is het wellicht verklaarbaar waarom gemeenten ook nu nog steeds in de handhavingskramp schieten op permanente bewoning van recreatiewoningen, zodra er vanuit de overheid aandacht wordt gevraagd voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

Echter, vanuit de Actie-agenda vakantieparken 2018 -2020 gaat aan handhaving een zorgvuldig proces vooraf, waaronder het formuleren van nieuw beleid. Zolang een gemeente nog geen nieuw beleid heeft ontwikkeld, past terughoudendheid met betrekking tot handhaving.

Daarbij komt dat, zolang er woonnood is, mensen om uiteenlopende redenen huisvesting zullen blijven zoeken op recreatieparken. Daarom zal, naast oplossingen voor de niet vitale vakantieparken, maatwerkoplossingen voor individuele bewoners onderdeel moeten (blijven) uitmaken van het nieuwe beleid.

Bijvoorbeeld laten verschillende gemeenten burgers die zich de afgelopen maanden op een vakantiepark hebben laten registreren op gesprek komen, of hen bezoeken samen met toezichthouders. Nadruk in deze contacten ligt niet op het onrechtmatige gebruik maar de reden daarachter. Door proactief op te treden aan de voorkant, kunnen verdere problemen met bijbehorende maatschappelijke kosten worden voorkomen.

Uit de media.

“Tekort aan woningen veel groter dan gedacht ”

11 febr. 2019 De Telegraaf :

AMSTERDAM - Er zijn op dit moment 263.000 huizen te weinig in Nederland. Dat is 3,4% van de totale woningvoorraad.

Zeker tot het jaar 2030 zal er een hoog woningtekort zijn.

Dat voorspelt woningbeleggingsspecialist Capital Value, dat samen met ABF Research onderzoek heeft gedaan naar de huizenmarkt.

Vorig jaar werd voorspeld dat het tekort in 2021 een hoogtepunt zou bereiken met 235.000 woningen, maar nu wordt het tekort al geraamd op 263.000.

Vooraf voor starters en ouderen zijn meer huizen nodig.

De onderzoekers verwachten dat het tekort tot zeker 2030 meer dan 200.000 zal zijn, tenzij er hard wordt ingegrepen.

Huishoudens

De bevolking en het aantal huishoudens groeien, maar er worden niet genoeg huizen bijgebouwd omdat de bouw kampt met personeelstekorten, tekort aan materiaal, trage vergunningsverlening, onvoldoende locaties en gestegen kosten. Vooral in de grote steden zijn er grote tekorten aan huizen. Er zijn op dit moment maar liefst 92.000 minder sociale huurwoningen dan dat er vraag naar is. In het middeldure segment, met een huur van €720 tot €985, zijn er 83.000 minder dan gevraagd.

Bouwvergunningen

Woningcorporaties moeten tot 2022 zo'n 120.000 huizen realiseren, maar hebben in 2018 maar voor iets meer dan 6000 huizen bouwvergunningen aangevraagd.

Het gaat hen dus waarschijnlijk niet lukken om aan de behoefte aan huurhuizen te voldoen.

Capital Value ziet hier een rol weggelegd voor beleggers, zoals pensioenfondsen, om te investeren in nieuwe huurwoningen.

Uit Binnenland Bestuur: Ruimte en Milieu

BELEID VAKANTIEPARKEN INGEWIKKELD VOOR GEMEENTEN

30 jan 2019

Het is voor sommige gemeenten moeilijk om gestructureerd beleid te maken voor het aanpakken van vakantieparken met problemen. De VNG en Platform31 hebben nu een handreiking uitgebracht die gemeenten meer houvast moet geven.

Beginnen

De **handreiking** moet gemeenten meer informatie geven over de mogelijkheden die er zijn om de ingewikkelde problematiek het hoofd te bieden en hoe andere overheden de problematiek hebben aangepakt. 'Gemeenten moeten eigenlijk beginnen met de informatie over het park,' zegt projectleider Tineke Lupi van Platform31. 'En men moet zich afvragen: Hoe is de situatie daar? Wat speelt er precies?'

Kwijnend

Nederland is het land met de grootste dichtheid aan terreinen met caravans, bungalows, stacaravans en recreatiewoningen ter wereld. Naar schatting zijn het er zo'n tweeduizend. Met de meeste daarvan gaat het goed, maar sommige zijn economisch niet rendabel, leiden een kwijnend bestaan en verloederen. Ze worden soms permanent bewoond door mensen die geen andere woonplek hebben of ingezet als schuilplaats voor criminele activiteiten. Maar voor een gemeente is het niet altijd makkelijk om beleid te voeren op vakantieparken, of zelfs maar te handhaven. 'Waar begin je mee? Een gemeente kan wel handhaven op bijvoorbeeld bewoning, maar veelal blijkt dat daaronder meer problemen naar de oppervlakte komen. Of het probleem verplaatst zich alleen maar naar een ander vakantiepark.'

Regels

De regelgeving werkt ook niet mee. Het gaat vrijwel altijd over privéterrein, waardoor het voor gemeenten al moeilijk kan zijn om toegang te krijgen tot het park. Daarnaast is het niet altijd duidelijk wie verantwoordelijk is. Soms zijn de eigenaar en de exploitant verschillende personen of organisaties, of zijn kavels verpacht aan particulieren die zelf eigenaar zijn van de opstal. De vraag is dus wie de gemeente moet aanspreken of met wie ze afspraken moet maken.

Middelen

En juist die complexiteit maakt het zo moeilijk, zegt Lupi. 'En parken staan ook in kleine gemeenten, waar weinig middelen en expertise aanwezig is om dit probleem aan te pakken.' De handreiking geeft gemeenten informatie over hoe ze problemen kunnen signaleren en parken kunnen monitoren, hoe ze het probleem integraal kunnen aanpakken en welke middelen daarbij gebruikt kunnen worden. 'Het is bedoeld als levend document, dat we de komende periode kunnen aanpassen en aanvullen met best practices van andere gemeenten.'

Minister Ollongren: BEWONING VAKANTIEPARKEN OOK EEN KANS

Nov. 2018 -binnenlands bestuur - afd. ruimte en milieu

Gemeenten kunnen hun zicht op vakantieparken en de mensen die daar verblijven verbeteren, schrijft minister Kajsa Ollongren van BZK in een Kamerbrief aan de vooravond van de Vakantieparkentop. Regionale samenwerking kan verplaatsing van het probleem van ongewenste permanente bewoning voorkomen. Ze noemt bewoning van vakantieparken niet per se negatief. Het biedt ook kansen.

In kaart brengen

Tegelijk met haar brief stuurde Ollongren het verkennend onderzoek Wonen in de luwte van Platform 31 naar de Kamer. Voor dit onderzoek had zij opdracht gegeven om meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van permanente bewoning op (Veluwse) vakantieparken. Die opdracht kwam ook van het programma Vitale Vakantieparken, een samenwerking tussen elf Veluwe gemeenten en de provincie Gelderland. De Veluwe heeft met bijna 500 vakantieparken de hoogste dichtheid van vakantieparken in Nederland met ongeveer 29.000 verblijfsobjecten en een netwerk van partners, zoals gemeenten, zorg en welzijn, corporaties en veiligheidspartners, dat actief betrokken is.

6000 tot 9000 personen

Op basis van gegevensverzameling uit de Basisregistratie Personen (BRP), gesprekken met ambtenaren van de gemeente, wijkagenten en welzijnswerkers en interviews met bewoners is geprobeerd een beeld te schetsen van hoeveel mensen op vakantieparken wonen en waarom. De elf gemeenten hielpen mee om de permanente bewoning in kaart te brengen. Ongeveer 15 procent van de verblijfsobjecten blijkt permanent bewoond, hoewel dat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Het gaat om 6000 tot 9000 personen. De helft van deze mensen staat geregistreerd op het park, op de rest is geen zicht. Samen bewonen ze tussen de 3000 en 5000 recreatie-objecten. Een exact aantal is niet te geven.

Recreatiewoning voldoet aan woonbehoefte

De bewoners zijn ouderen en jongvolwassenen met een alternatieve woonbehoefte of levensstijl, spoedzoekers en arbeidsmigranten, maar ook kwetsbare groepen die zoeken naar een toevluchtsoord vanwege persoonlijke problemen. Achter het illegaal wonen op vakantieparken spelen processen, zoals het starre aanbod op de reguliere woningmarkt, veranderingen in het sociale domein, langer thuiswonen van ouderen en de flexibele economie die leidt tot een toename van arbeidsmigranten en zzp'ers. De belangrijkste reden waarom mensen naar een vakantiepark verhuizen is dat een recreatiewoning beter voldoet aan hun woonbehoeften dan het aanbod op de reguliere markt. Reguliere woningen zijn te duur, beperkt voorradig of voldoen niet aan die woonwensen of leefstijl.

Maatschappelijke processen adresseren

De gegevens maken duidelijk hoe omvangrijk en divers de groep is en hoezeer de parken een functie vervullen binnen bredere maatschappelijke ontwikkelingen, concluderen de onderzoekers. Hoewel permanente bewoning formeel verboden is, blijkt het voor lokale overheden onmogelijk om het onder controle te krijgen. Dit leidt dus tot onvervulde woonbehoeften, waarvoor het vakantiepark een redelijk alternatief vormt. In plaats van enkel te sturen op het gebruik conform het bestemmingsplan, moeten de genoemde maatschappelijke processen worden geadresseerd om het vraagstuk op te lossen, aldus de onderzoekers. Dit betekent onder andere meer inzicht in de situatie per park en realistische kansen voor zowel de mensen als het terrein.

Actie-agenda met oplossingen

Op de Vakantieparkentop van 29 november zal Ollongren een actie-agenda presenteren waaraan zij samen met gemeenten, provincies, belangenorganisatie RECRON en andere betrokken organisaties heeft gewerkt. Daarin staat een breed spectrum van oplossingen dat aansluit op kansen en problemen op vakantieparken en worden op vijf cruciale thema's (Ruimte, Economie, Veiligheid, Sociaal en Wonen) acties voor de komende jaren geagendeerd. De minister stelt in haar Kamerbrief dat het vakantiepark ook een oplossing kan zijn voor bepaalde groepen mensen en hen een kans bieden, onder bepaalde voorwaarden, zoals goed inzicht van de gemeente op het park en de bewoners, goede kwaliteit van de verblijfsobjecten en een heldere rechtspositie en perspectief voor de bewoners. Het inzicht in parken en bewoners is ook de basis om excessen op vakantieparken aan te pakken.

Regionale samenwerking

In haar beantwoording van vragen van het PVV-Kamerlid Alexander Kops schrijft Ollongren dat het van verschillende factoren afhangt of een recreatiepark geschikt is voor permanente bewoning, zoals de kwaliteit van de woningen, het niveau van de algemene voorzieningen, bereikbaarheid en de rol die het recreatiepark speelt of kan spelen in de toeristische sector in de regio. In haar Kamerbrief benadrukt ze dat voor een effectieve aanpak en het benutten van kansen die vakantieparken lokaal kunnen bieden, gemeenten hun zicht op de parken en mensen die er verblijven kunnen verbeteren. 'Om te voorkomen dat het probleem van ongewenste permanente bewoning zich regionaal verplaatst, is het van belang om zowel vanuit de verschillende gemeentelijke diensten als op regionaal niveau samen te werken.'

SLUITING VAKANTIEPARKEN MOGELIJK 160.000 DAKLOZEN

FD : nov 2018

Het nationale actieplan dat een einde moet maken aan de vele verloederde vakantieparken zou ertoe kunnen leiden dat 160.000 mensen dakloos worden. Dat blijkt uit een berekening van ZKA Leisure Consultants.

Niet vitaal

Het onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van het FD. Recron, brancheorganisatie van recreatiebedrijven, denkt zelfs dat het om veel meer dan 160.000 mensen gaat, laat voorzitter Cees Slager aan het dagblad weten. Jaarplaatscampings, zoals het beruchte Fort Oranje, zijn in de berekening niet meegenomen. Het onderzoek toont wel aan dat 34 procent van de campings en vakantieparken "niet vitaal" is. Volgens de definitie hiervan is er dan te weinig toekomstperspectief en te lage kwaliteit in de recreatiesector. Een adviseur van het bureau stelt in de krant dat bij vertaling naar een landelijk beeld 1500 parken in Nederland niet vitaal zijn.

160.000 bedden

De brancheorganisatie wijst twee oorzaken aan: nu ze voor een paar tientjes kunnen vliegen, vieren Nederlanders hun vakantie liever in het buitenland en ondernemers hebben zich niet snel genoeg aangepast. Zij investeren volgens Slager niet, omdat de marges zijn gedaald en banken niet meer willen financieren. De vakantieparken en campings zien vervolgens een nieuw verdienmodel in het huisvesten van arbeidsmigranten en mensen die lijden onder de groeiende woningnood. Volgens ZKA komt op 60 procent van deze niet-vitale campings en vakantieparken permanente of deeltijd-bewoning plaats. Dat zijn ongeveer 900 parken en 160.000 bedden.

Landelijke top

Sloop is volgens Slager onvermijdelijk. 'Je kunt de mensen wel weggagen, maar waar gaan ze naartoe?' Handhaving betekent volgens het adviesbureau verplaatsing van het probleem naar buurgemeenten. Dit zal het nationale actieplan om de verloederde vakantieparken aan te pakken bemoeilijken. Het ministerie van Binnenlandse Zaken organiseert eind deze maand een landelijke top over vakantieparken. Overheden en het bedrijfsleven praten daar over maatregelen in het kader van het actieplan. In het FD zegt het ministerie niet te weten of alle cijfers van ZKA wel stroken met de werkelijkheid. Het ministerie heeft een eigen, onafhankelijk onderzoek ingesteld.

Maatwerk nodig per vakantiepark: Als markten falen moet de overheid aan de slag

ED 05-02-2019

De auteur van dit artikel is Erik van Merrienboer (PvdA). Hij heeft als gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant de portefeuille ruimte en financiën. Hij vindt dat er voor elk vakantiepark in Brabant een ontwikkelplan moet worden opgesteld om verpaupering tegen te gaan.

'Samen genieten, midden in de natuur'. Zo presenteert Bospark 't Wolfsven in Mierlo zich aan vakantieminnend Nederland, Vlaanderen en ongetwijfeld ook Duitsland.

Het is er goed toeven, zo weet ik uit eigen ervaring. Niet als vakantieganger, maar als tijdelijke bewoner voor vier maanden met toen een jong gezin - in between houses. En we waren ook in 2007 niet de enigen. 'Wij zitten in een huisje op 't Wolfsven' stond in die tijd in de regio gelijk aan 'we zijn aan het verhuizen'. Je moest wel opletten om meervoud te gebruiken. Want 'ik zit op 't Wolfsven' stond gelijk aan de mededeling dat je in een echtscheiding zat.

Er is weinig mis mee dat vakantieparken dit soort natuurlijke fricties op de woningmarkt helpen oplossen. Maar fricties zijn er te veel in Brabant, met een woningmarkt die ruim een decennium na de kredietcrisis nog altijd niet in evenwicht is. Met een derde van de vakantieparken dat niet kan overleven zonder minstens 20 procent van de huisjes te verhuren aan niet-vakantiegangers. Met meer dan 100.000 arbeidsmigranten die verblijf zoeken, terwijl er toch al een nijpend tekort is aan betaalbare huisvesting. Als markten falen is een zichtbare hand van de overheid nodig. Aan de slag dus.

Actieagenda

Niet voor niets lanceerde de minister van Binnenlandse Zaken eind november samen met onder meer onze provincie een Nationale Actieagenda Vakantieparken. Een actieplan waarin zes Brabantse gemeenten als proefcasus fungeren. Afgelopen vrijdag lieten Provinciale Staten zich door een groot aantal (ervarings)deskundigen bijpraten over de dilemma's rond vakantieparken.

Als we wonen zonder meer toestaan op al onze vakantieparken breng je de dorpen en middelgrote steden in de problemen. Plekken die de woningbouw hard nodig hebben om bijvoorbeeld winkelleegstand op te lossen, de basisschool open en de leefbaarheid op peil te houden.

Wonen zonder meer toestaan doet ook inbreuk op de natuurlijke omgeving waarin veel parken zich bevinden. Een recreant heeft nou eenmaal een ander leefpatroon dan een bewoner, denk alleen al aan het veel intensievere autogebruik.

Werkgelegenheid

Maar als we wonen overal en per direct verbieden op de vakantieparken treft dat ook mensen voor wie de reguliere woningmarkt (nog) niet toegankelijk en betaalbaar is.

Ook komt dan de helft van de vakantieparken verder in financiële problemen, omdat ze al jaren te weinig (kunnen) investeren om op de recreatiemarkt het hoofd boven water te houden. En daarmee komt ook de werkgelegenheid op vakantieparken onder druk, waar in Brabant 63.000, vooral praktisch geschoolde mensen hun boterham verdienen.

In Vlierden zette Roompot per direct vakantiepark De Bikkels leeg, omdat de gemeente Deurne niet mee wilde gaan in het 'omkatten' van het park naar grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten. Maar wie neemt vervolgens verantwoordelijkheid voor zo'n leegstaand vakantiepark?

Ook de huidige, permanente bewoners op mooie parken als De Noenes in Haaren, L'Air Pur in Baarle-Nassau en Groenendries in Woensdrecht voelen onzekerheid. Zij mogen nu hun woning niet als permanente woning verkopen. Op de veel te ruime markt voor vakantiehuizen raken ze de woning nauwelijks kwijt. Dan zit er weinig anders op dan verhuur. Met als gevolg dat bewoners - zo vrezen zij - elkaar niet meer kennen en zich niet langer verantwoordelijk voelen voor het reilen en zeilen op het park. Verpaupering en criminaliteit liggen dan al snel op de loer.

Aan de slag betekent voor mij: per park een plan. En dus géén generieke, algemeen geldende maatregelen, omdat die de problemen niet oplossen, maar verergeren. Alleen maatwerk kan de oplossing bieden, en dat is precies wat de nieuwe Omgevingswet biedt.

Ambities

Zo kan een gemeente ervoor kiezen om alleen de huidige permanent bewoonde woningen op een park te legaliseren, maar meer echt niet toe te staan. Dan is het denkbaar dat een enkel goed ontsloten vakantiepark transformeert naar huisvesting voor kortverblijvende arbeidsmigranten, zonder dat het een 'recht' wordt voor iedere parkeigenaar om dat te doen. En dan kan een gemeente vol overtuiging een investering in de vitaliteit van een vakantiepark faciliteren, zonder dat het zich gedwongen voelt om niet-levensvatbare ambities van andere parken te steunen.

Niet weggijken, niet toekijken, niet aankijken of de vrije hand laten, maar aan de slag. Het moet, het kan, per park een plan!

De Telegraaf - april 2019 (ingezonden door een lezer)

Na het formeren van een nieuw provinciaal bestuur treden hopelijk krachtige figuren naar voren die de impasse tussen de nieuwbouw van woningen en het huidige bezit van degelijk gebouwde recreatiewoningen zal doorbreken. Dat hoopt Paul Vanjet uit Horst (Gld).



Tot dusver worden de door de provincie met een maximumquotum aan iedere gemeente verstrekte bouwvergunningen alleen uitgegeven wanneer die daarmee de voor hen gestelde doelen kunnen bereiken. Zij voelen het verlenen van een permanente woonvergunning voor een bestaande recreatiewoning ten koste van hun quotum, als verlies. Dat de bulk aan jonggehuwden die met smart een betaalbare woning in hun huidige woonplaats zoekt door dit beleid naast het net vist, deert hen kennelijk niet. Maar er blijkt ook geen oog te zijn voor de massa ouderen met een veel te ruime woning en steil trappenhuis die gaarne hun woning afstaan aan een jong gezin. Voor hen is zo'n betrekkelijk kleine gelijkvloerse recreatiewoning op het platteland beheersbaar in onderhoud en zij zullen die zogenaamd gezellige drukte van de stad weinig missen. Doorstroming zou daarom voor alle gemeentes veel meer prioriteit moeten verkrijgen.

** Redactie : t.a.v. quota - zie ook hoofdstuk "argumenten" - mail mr. J. Veltman aan één van onze leden



Argumenten

“Vrij wonen”, in je eigen huis.

Waar praten wij over:

Recreatiewoningen die particulier bezit zijn, die niet t.b.v. de recreatie verhuurd worden, die met een bouwvergunning zijn gebouwd en die voldoen aan de woningwet.

Reden voor legalisatie en/of een "dubbelbestemming" (= functie uitbreiding bestemmingsplan)

- Er wordt goodwill gekweekt. Permanente bewoners zijn eerder geneigd mee te werken aan door de gemeente gewenste situaties.
- Het Ruimtelijk Planbureau stelt in 'Ruimte in debat' dan ook dat er geen planologische argumenten tegen legalisering van permanente bewoning van niet verhuurplichtige recreatiewoningen zijn. Ook zegt het RP dat de **bestuurlijke werkelijkheid** steeds verder van de **maatschappelijke werkelijkheid** af komt te staan.
- Er is geen enkele behoefte meer aan tweede woningen voor uitsluitend eigen recreatief gebruik, zoals onderzocht door het NRIT in het rapport: 'De kwantitatieve en kwalitatieve aspecten en ontwikkelingen van toeristisch verhuur van recreatieve woonverblijven' (dec.2005).
- RECRON, ANWB en BVVW pleiten samen voor vrij gebruik van deze woningen in een brief van juni 2006.
- Thans ontstaat rechtsongelijkheid omdat gemeenten het probleem verschillend oplossen /aanpakken.
- Permanente bewoning voorkomt leegstand, diefstal, verloedering en **meer brandgevaar**.
- **Geen handhavingkosten. Minimaal € 25.000,- per perceel.**
- Bij de huidige manier van handhaven worden tevens de rechten van het EVRM geschonden.
- Economische impuls voor lokale middenstand en maatschappelijke instanties /verenigingen: Permanente bewoning betekent een jaarlijkse economische impuls van € 21.500,- per woning. Niet permanente bewoning betekent een jaarlijkse economische impuls van maar € 950,- per woning. (Rapport Voogd, jan. 2005)
- Bij legalisatie ontvangt de gemeente een bijdrage per bewoner uit het gemeentefonds.
- Door waardevermeerdering door WOZ aanpassing zal gemeente hogere inkomsten middels de Onroerende zaakbelasting genereren.
- Door legalisatie wordt landbouwgrond/natuur gespaard. Mensen die in hun "recreatiewoning" mogen wonen zullen geen beroep meer hoeven doen op de reguliere woningmarkt van de gemeente.
- Bij legalisatie zal een deel van de goedkopere woningmarkt vrijkomen voor starters. Die woningen worden nu nog veelal aangehouden als 'Hoofdverblijf', maar worden niet bewoond. Energie verspilling.
- Wettig bewijs dat de recreatiewoning als hoofdverblijf wordt gebruikt is met de huidige wetgeving niet te leveren. Juridisch is dit probleem derhalve niet op te lossen. Zie ook het Handhavingsbeleid "Ruimte op Orde" van de gemeente R-H, waarin letterlijk staat: "Handhaven is een zinloze weg die niet leidt tot het gewenste resultaat en is als water naar de zee dragen". Permanente bewoning is een **landelijk maatschappelijk** probleem dat vraagt om een andersoortige oplossing dan tot vandaag de dag.
- Sociale controle (Noaberschap) van permanente bewoners voor de leegstaande woningen van recreatieve gebruikers.
- Sociale cohesie. Mensen zien om naar elkaar zoals bedoelt in de participatie maatschappij.

Maatschappelijke realiteit moet de motivatie zijn om de woningnood op te lossen!

Mail van mr. J. Veltman naar één van onze leden.

Van de heer Fokkema van de Belangenvereniging Vrij Wonen ontving ik het verzoek om op uw mail van 21 november jl. te reageren. Door middel van deze email voldoe ik aan dit verzoek.

Over uw vraag, te weten of ingeval van legalisatie de betrokken recreatiewoningen in mindering komen op het woningbouwcontingent, kan ik het volgende zeggen.

Op het eerste gezicht ligt het voor de hand om recreatiewoningen die worden herbestemd tot woningen, in mindering te brengen op het gemeentelijke of regionale woningbouwprogramma (oftewel op het contingent). Als uw gemeente 465 woningen mag bouwen en er worden 52 recreatiewoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, dan lijkt het reëel om nog maar 413 woningen te bouwen.

Maar in feite maakt men dan een denkfout. Het woningbouwprogramma is namelijk gebaseerd op de *bestaande* vraag naar woningen (daar wordt in de regel heel gedegen onderzoek naar gedaan; dat onderzoek mondt vervolgens uit in een gemeentelijk Woonplan of Huisvestingsplan). Er van uitgaande dat de betrokken recreatiewoningen al worden bewoond, is er onder de huidige bewoners geen vraag naar een nieuwe of andere woning en leidt het leggen van een woonbestemming op de recreatiewoningen dus ook niet tot een vermindering van de vraag naar woningen met – in dit geval - 52 personen/echtparen/gezinnen. M.a.w. een bestemmingswijziging is vooral een papieren exercitie: de papieren werkelijkheid van het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie van bestaande bewoning. Zo'n papieren exercitie kan vanzelfsprekend niet tot een verandering in de bestaande vraag naar woningen leiden.

Om deze reden is bij legalisatieprojecten elders in het land uiteindelijk ook besloten om de herbestemde recreatiewoningen niet in mindering te brengen op het contingent.

Interessant is dat bijv. de recreatiewoningen op Riverparc niet langer een recreatiebestemming hebben maar alleen nog een woonbestemming. Als uw park een voorkeur heeft voor een gemengde bestemming, waarbij zowel wonen als recreëren is toegestaan, is dat nog een extra argument om de woningen niet in mindering te brengen op het contingent. Immers, het blijft dan nog steeds mogelijk om de woningen recreatief te gebruiken. Voor zover dat gebeurt – en dat is vooral afhankelijk van demografische en sociaal-economische ontwikkelingen - , is er vanzelfsprekend al helemaal geen reden om de betrokken woningen in mindering op het contingent te brengen.

Tot slot, de ervaring leert dat de vrees voor precedentwerking bijna altijd onterecht is. Meestal zijn er juridisch relevante verschillen die ook een verschil in behandeling rechtvaardigen. Het is dus naar alle waarschijnlijkheid niet zo dat de gemeenteraad verplicht zal zijn om ook de beide andere door u genoemde parken een woonbestemming of een gemengde bestemming te geven, als dat op enig moment bij uw park gebeurt.

Graag vertrouw ik er op uw vraag hiermee voldoende te hebben beantwoord. Voor verder advies kunt u me vanzelfsprekend altijd bellen.

Met vriendelijke groet,
mr. J. Veltman

Te weinig woningen? En die leegstaande vakantiehuusjes dan?

Trouw okt. 2018

Haal de druk van de woningmarkt ketel door permanente bewoning in recreatiewoningen toe te staan, bepleit *Maaïke Meijer, honorair hoogleraar aan de Universiteit van Maastricht en biograaf.*

Hoe krijgen we in Nederland die noodzakelijke 75.000 nieuwe woningen per jaar bijgebouwd, in combinatie met verduurzaming van bestaande huizen? Hoe kan de oververhitte woningmarkt worden gekoeld? Hoe krijgen we voldoende bouwvakkers bij elkaar en wie moet het betalen? Nee, helaas. Het gaat allemaal niet lukken.

Maar het kan wél. Benut de vakantiehuizen. Daarvan zijn er in Nederland veel en het worden er almaar meer. Volgens cijfers van het CBS staan er nu op de verzamelde huisjesparken rond de 200.000 recreatiewoningen. Het is een groeimarkt. Er worden ook steeds betere parken gebouwd. Buiten die parken staan er – schat ik – nog eens 75.000 in buitengebieden verspreide vakantiehuizen. Als je permanente bewoning in deze woningen toestaat kunnen veel eigenaren er zich vestigen, hun koop- of huurwoning achterlatend in de stad, waar gesnakt wordt naar meer aanbod.

Nederland vergrijst. Veel ouderen zoeken rust of kunnen hun huis met ‘aflossingsvrije’ hypotheek, waarvan de aflossingsdatum nadert, niet meer betalen. Wie in zijn of haar recreatiewoning mag wonen, kan het dure stadshuis met een gerust hart verkopen of verhuren. Je woont meteen stukken goedkoper. Ook kleiner – maar ouderen zijn vaker alleen en hebben minder ruimte nodig. Wie in de stad wil blijven, kan zijn recreatiewoning met vaste woonvergunning gunstiger verkopen aan mensen die op die manier snel een betaalbaar huis verwerven.

Creatief gebruik

Het is maatwerk. Sommige huisjesparken zijn té armetierig. Sommige staan in kwetsbare natuurgebieden. De gemeente kent de situatie ter plaatse en zou de verruiming van vaste bewoning kunnen distribueren. Gemeenten mogen er ook aan verdienen, door leges te vragen voor de vergunningen. Ze kunnen er voorwaarden aan verbinden: de nieuwe woning moet gaan bijdragen aan duurzaamheid, door verplichte zonnepanelen of afkoppeling van het gas. Een paar huisjes op een kluitje nemen samen die zonnepanelen en die warmtepomp. Wie vast mag wonen, zal zijn/haar huis ook zeker verbeteren.

Voor de buiten de parken staande recreatiewoningen kan deze verruiming meteen worden ingevoerd. Nederland moet steeds meer mensen huisvesten. Gebruik de bestaande bebouwing dus creatiever. Dat kan nu, nu de rek er nog is, en nu tegelijkertijd de nood steeds hoger wordt. Doe het. Het zal de problemen op de woonmarkt per direct verlichten.



Zoek de verschillen: is dit een recreatiewoning of niet?

De Monitor : maart 2018

Ze zijn soms niet van een 'normaal' huis te onderscheiden. De tienduizenden recreatiewoningen die Nederland telt en waarin ook permanent wordt gewoond. Veel gemeenten willen daar vanaf, maar waarom eigenlijk?

Zo op het eerste gezicht lijkt handhaven niet logisch. Volgens de meest recente cijfers is er nu al een tekort van 133.000 woningen. 'Maar', zo stelde hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer dit jaar in gesprek met collega's van Follow the Money ([link](#)), 'dat is niet het werkelijke aantal. 'Veel mensen hebben de hoop op een woning min of meer opgegeven. Die groep blijft bij ouders inwonen, woont op zolder bij een vriend of besluit een scheiding uit te stellen; noem ze verborgen woningzoekenden.'

Boelhouwer schat het werkelijke tekort rond de 200.000 woningen. In steden is onvoldoende plek om snel extra bij te kunnen bouwen. Reden voor minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) om gemeenten op te roepen 'lef te tonen' door niet alleen binnen de stadsgrenzen, maar ook in het groen te bouwen. Doen ze dat niet, dan 'wordt het de komende jaren heel erg knellen'.

Kiezen of delen

Zo bezien lijkt het dus vreemd dat gemeenten actief handhaven op het gebruik van de al bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk in het buitengebied. Om te begrijpen waarom gemeenten zich toch verzetten tegen permanente bewoning van vakantiehuisjes moeten we een stap terug in de tijd.

In 2003 eist Sybilla Dekker, dan minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieu, namelijk duidelijkheid over de functie van Nederlandse recreatieterreinen. Door jarenlang gedogen is in veel gemeenten verwaterd wat de vele parkjes nu precies zijn: woonwijken of vakantieparken. Burgemeesters en wethouders krijgen van minister Dekker de keuze uit drie smaken: legaliseren, handhaven, of op zo'n manier gedogen dat de terreinen naar verloop van tijd weer vrij komen voor recreatie. Parken die voor meer dan 50 procent permanent worden bewoond komen in aanmerking voor legalisering. Daarvoor moet het bestemmingsplan dan worden gewijzigd van 'recreatiebestemming' naar 'woonbestemming'. Dat mag, mits de recreatiewoningen voldoen aan het bouwbesluit en niet in kwetsbare natuurgebieden liggen.

'Typisch Nederlands onderscheid'

Gemeenten zien zich dus, na jaren van gedogen, genoodzaakt tot een keuze. Hugo Priemus, emeritus hoogleraar volkshuisvesting, wordt in de jaren die volgen vaak om advies gevraagd, door gemeenten die zich geen raad weten met de hoog oplopende emoties van parkbewoners. 'Het strikte onderscheid tussen recreatiewoningen en normale woningen is echt een typisch Nederlands verschijnsel, dat je in het buitenland eigenlijk niet ziet', aldus Priemus. Een onderscheid dat volgens de hoogleraar niet strookt met de manier waarop mensen gebruik maken van de vakantiehuisjes en voor gemeenten daarom nauwelijks uitvoerbaar. 'Vroeger werden die huisjes vooral in de vakanties gebruikt, maar parken zijn nu het hele jaar door open. Vaak omdat de gemeente daar zelf toestemming voor heeft gegeven. Dat maakt het controleren of iemand daar op dat moment aan het recreëren of wonen is een hele dure onderneming, met in de meeste gevallen maar een heel beperkt resultaat.'

'Niet rendabel'

Hoewel legaliseren dus mag, hebben veel gemeenten gekozen voor handhaving. Er zijn trouwens ook gemeenten die het bestaan van de brief van minister Dekker niet (meer) kennen en denken dat de overheid verbiedt om permanent in recreatiewoningen te wonen. De argumenten die we in verschillende uitvoeringsprogramma's terugzien zijn legio. Permanente bewoning is onwenselijk, omdat de woningen in het buitengebied liggen. 'Verstening van het groen' moet worden bestreden, zodat de weinige natuur die Nederland rijk is voor iedereen toegankelijk blijft. Bovendien rinkelt de kassa van de lokale middenstand minder, omdat permanente bewoners minder besteden aan bijvoorbeeld horeca, fietsverhuur of musea. Die laatste is bijvoorbeeld één van de redenen waarom Veluwe gemeenten een einde willen maken aan het onrechtmatige gebruik van vakantiehuisjes in het gebied. Professor Priemus is daar sceptisch over. 'Je moet een onderscheid maken tussen grote commerciële parken, waarbij het eigendom in handen is van één partij, en de kleinere parken. Vaak is het eigendom op die parkjes heel erg versnipperd over verschillende particuliere eigenaren die de concurrentie met grote parken niet aan kunnen. Op recreatietrends kunnen ze niet snel genoeg inspelen, dus verpietert zo'n park. Dan wordt het al snel voordelig om te gaan verhuren of verkopen aan vaste bewoners. Je kunt je afvragen of de arbeidsintensieve controles daarop niet erger zijn dan de kwaal.'

Dubbelbestemming

Dat lijkt koren op de molen van de Belangenvereniging Vrij Wonen, die zich inzet voor het legaliseren van permanente bewoning voor eigenaren van een recreatiewoning. In een glimmende folder worden gemeenteraden gewezen op de voordelen van legaliseren, al dan niet via een zogenoemde 'dubbelbestemming'; die zowel recreëren als permanente bewoning toestaat. Voorzitter Rob Oosthof: 'We hebben het over circa 45.000 woningen. Het is toch niet te verkopen dat je - gelet op het huidige tekort aan woningen - mensen hun huis uitdrijft? Je kunt veel slimmer omgaan met de mogelijkheden die vakantieparken bieden. Je ziet nu dat gemeenten geld uittrekken om leegstand te creëren in een segment, dat voor een grote groep juist uitkomst biedt.'

Oosthof wijst op enkele gemeenten die inmiddels 'om' zijn. Zo besloot de Harderwijkse gemeenteraad onlangs tot legalisering van vier parken en is in Nieuwkoop de eerste stap gezet om permanent bewoning op parken langs de Kromme Mijdrecht toe te staan. In het geval van Harderwijk is bovendien een oplossing bedacht voor aan ander veel gehoord argument dat tegenstanders van legalisatie in stelling brengen. Door het bestemmingsplan om te zetten van 'recreatie' naar 'wonen' stijgt de waarde van voormalige vakantiehuizen en worden overtreders dus beloond. Een deel van die waardeverhoging moeten bewoners van de 4 Harderwijkse parken afdragen. Geld dat weer wordt besteed aan het omvormen van de vakantieparken tot woonwijken. En wordt gebruikt voor algemene investeringen voor de inwoners zoals bijvoorbeeld een fietstunnel.



Politiek en Vitale Parken

VNG: Platform31: Rapport: meer grip op vakantieparken

googlen: <file:///C:/Users/W.M.%20Janssen/Documents/BVVW/Platform31%20-%20VNG%20handleiding%20voor%20gemeentes.pdf>

Platform31: Wonen in de Luwte

googlen: <file:///C:/Users/W.M.%20Janssen/Documents/BVVW/Platform31%20wonen-in-de-luwte%20nov.2018.pdf>

Lijst Legalisatie of functieuitbreiding*Laatst bijgewerkt 15 november 2018*

Gemeente	Plaats	Park	Status	Provincie
Zevenaar	Lathum	Riverparc	Gelegaliseerd	Gelderland
Comstrijen	Numansdorp	Numansgors	Gelegaliseerd	Zuid-Holland
Losser	De Lutte	Luttermolenveld	Gelegaliseerd	Overijssel
Roerdalen	Vlodrop	Rothenbach	Gelegaliseerd	Limburg
Roerdalen	Herkenbosch	Reewoude	Gelegaliseerd	Limburg
Buren	Lienden	Lingemeer	Gelegaliseerd	Gelderland
Zundert	Rijsbergen	Oekelsbos	Gelegaliseerd	Noord-Brabant
Goeree-Overflakkee	Middelharnis	Nieuw-Zeeland	Gelegaliseerd	Zuid-Holland
Dronten	Dronten	Ketelhaven	Permanente bewoning toegestaan	Flevoland
Heiloo	Heiloo	Koningsveld	Legalisatie in ontwerpbestemmingsplan 2013	Noord-Holland
Mook en Middelaar	Mook	De Bisselt	Gelegaliseerd	Limburg
Drechterland	Schellinkhout	De Witte Hoeve	Dubbelbestemming	Noord-Holland
Veere		Buitengebied	Gelegaliseerd per 10-5-2014	Zeeland
Raalte	Heino	De Stoevinghe	Gelegaliseerd 89 recreatiewoningen, 2017/2018.	Overijssel
Medemblik	Wervershoof	Vlietlanden	Dubbelbestemming	Noord-Holland
De Ronde Venen	Vinkeveen	Plaswijk	Dubbelbestemming	Utrecht
Maasdonk	Vinkel	t Soperse Bos	Gelegaliseerd 2013	Noord-Brabant
Dalfsen	Dalfsen	Rosengardeweg	Dubbelbestemming. Reactieve aanwijzing Overijssel. Provincie door RvS in het gelijk gesteld.	Overijssel
Kapelle	Wemeldinge	Sluisplateau	Dubbelbestemming	Zeeland
Renkum	Wolfheze	t Hazenleger	Gelegaliseerd	Gelderland
Noord Beveland	Kamperland	Veerse Muze	Dubbelbestemming	Zeeland
De Friese Meren	Terherne	De Herne	Dubbelbestemming. Wil naar legalisatie	Friesland
Westerveld	Havelte	Buitengoed Blanckenborgh	Dubbelbestemming	Drenthe
Gennep	Heijen	Diekendaal	Dubbelbestemming	Limburg
Voerendaal	Klimmen	Hellebeuk	Legalisatie 43 woningen 2013	Limburg
Zutphen	Zutphen	Bronsbergen	5 jaar gedoogd, daarna een nieuw besluit.	Gelderland
Schagen	Harenkarspel	Oase, Lighthof en De Rekere	Dubbelbestemming	Noord-Holland
Zevenaar	Giesbeek	Giese Pan	Gelegaliseerd	Gelderland
Meppel	Nijeveen	De Wiede Landen	Gelegaliseerd 2009	Drenthe
Bergen(L)	Wellerlooi	Geysselberg	Gelegaliseerd 2012	Limburg
Voerendaal	Klimmen	Domein Hellebeuk	43 van de 60 woningen gelegaliseerd	Limburg
Dongen	Dongen	De Donge	Gelegaliseerd	Noord-Brabant
Renswoude	Renswoude	De Kreek	20 woningen gelegaliseerd	Utrecht
Delfzeil	Buitengebied		10 woningen gelegaliseerd	Groningen
Zeewolde	Zeewolde	De Takeling	Gelegaliseerd 2003	Flevoland
Stichtse Vecht	Tienhoven	De Veenhoeve	Gelegaliseerd 2014	Utrecht
Overbetuwe	Oosterhout	Tergouw	Gelegaliseerd april 2015	Gelderland
Zundert	Wernhout	Parc Patersven	Dubbelbestemming 1 juni 2016	Noord-Brabant
Giessenlanden	Giessenburg	De Bilderhof en Gissenburg	Onderzoek bestemmingswijziging juli 2015	Zuid-Holland
Marum	Boerakker	Buitengebied	1 recreatiewoning Dubbelbestemming	Groningen
Stichtse Vecht	Tienhoven	De Berkenhof	Gelegaliseerd okt. 2015	Utrecht
Gennep	Heijen	Erfsebosweg 7 en 71	Dubbelbestemming 18 maart 2016	Limburg
Stichtse Vecht	Tienhoven	De Molenpolder	Gelegaliseerd april 2016	Zuid-Holland
Dronten	Biddinghuizen	Boschberg	Permanente wonen toegestaan	Flevoland
Dronten	Biddinghuizen	Buitenplaats Veluwemeer	Permanente wonen toegestaan	Flevoland
Hoogezand-Sappermeer	Kropswolde	De Leine (Smurfendorp)	Permanente wonen toegestaan Proef van een jaar.	Groningen
Nieuwkoop			Permanente bewoning in onderzoek	Zuid Holland
Apeldoorn	Beekbergen	Park Klein Canada	Gelegaliseerd oktober 2009	Gelderland
Dronten	Biddinghuizen	Zuiderzee op Zuid	Gelegaliseerd juli 2017	Flevoland
Harderwijk	Harderwijk	Park Ceintuurbaan	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Harderwijk	Harderwijk	Resort Slenck & Horst	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Harderwijk	Hierden	De Dennehoek	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Harderwijk	Hierden	Onze Woudstee	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Waalwijk	Sprang-Capelle	De Spranckelaer	Gelegaliseerd juni 2018	Noord-Brabant
Oldebroek	Oldebroek	Mullegen	Gelegaliseerd januari 2018	Gelderland
Oirschot	Middelbeers	Stille Wille	Dubbelbestemming juni 2017	Noord-Brabant

Aanvullingen of onvolkomenheden melden bij het bestuur.**Noot:**

Gelegaliseerd: Wordt een gewone woning. Alleen permanente bewoning toegestaan.

Dubbelbestemming = Legalisatie door Functieuitbreiding: Permanente bewoning en recreatief gebruik toegestaan. Bouwvoorschriften recreatiewoning blijven gelden.

Copyright

BelangenVereniging Vrij Wonen

Tel 06-82006781

Email secretariaat@bvww.nl

www.bvww.nl