

Weinig enthousiasme voor legaliseren wonen op vakantieparken



Artikel verschenen bij [NRIT Media](#) op 25-02-2025. Auteur: Ton Vermeulen.

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Mona Keijzer, heeft een zogenaamde instructieregel aangekondigd om onder voorwaarden bestaand gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning toe te staan. De minister wil hiermee, vanwege de grote woningnood bestaande gebouwen waaronder recreatiewoningen, optimaal benutten.

Ze wil daartoe gemeenten verplichten via een instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving om bestaand gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning toe te staan. Het gaat om een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor meerderjarige personen die op 16 mei 2024 permanent in de recreatiewoning woonden. Verder worden er minimeisen aan de bouwkwaliteit gesteld, moet rekening worden gehouden met risico's voor criminaliteit en milieu en moeten bestaande plannen voor vakantieparken in de besluitvorming worden meegenomen. In de sector wordt afwijzend gereageerd op de plannen van de minister omdat het bestaande projecten als Vitale Vakantieparken danig in de wielen rijdt. We maken een belronkje langs de velden en praten met Rico Wanschers van de Belangenvereniging Vrij Wonen, Wander Groot van Vitale Verblijfsrecreatie Noord-Holland, Jeffrey Belt van HISWA-RECRON, Jeske van Gerven van het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel en Rob van den Hazel van Vitale Vakantieparken Gelderland.

Plan van minister lost niets op

We starten met een duidelijke voorstander van de plannen van de minister, **Rico Wanschers van de Belangenvereniging Vrij Wonen**. Hij is positief over het plan, maar vindt dat een persoonsgebonden beschikking niet ver genoeg gaat. "Ik wil een objectgebonden vergunning," zegt Wanschers. "De woningen zelf moeten een permanente status krijgen, ongeacht de bewoners." Volgens Wanschers is er een groot aantal mensen dat illegaal op vakantieparken woont, mede door de woningnood en de hoge kosten van reguliere woningen. Hij is blij met de oproep van de minister om te stoppen met handhaven: "Dat is een mooi vooruitzicht. Er zijn al een hoop gemeentes die zeggen van: laat ik de handhaving maar even in de koelkast zetten."

"Het plan van de minister loopt dwars door de aanpak in Noord-Holland en bedreigt zelfs de plannen van ondernemers die hun park weer toeristisch interessant willen maken."

Wander Groot van Vitale Verblifsrecreatie Noord-Holland is het oneens met de instructieregel van de minister. "Het plan lost niets op en geeft valse hoop aan bewoners want op veel vakantieparken is het gewoon verboden om te wonen," stelt Groot. "Het maakt handhaving moeilijker en bedreigt het voortbestaan van recreatieparken die wel willen inzetten op toerisme." Dat laatste licht Groot graag toe: "Het plan van de minister loopt dwars door de aanpak in Noord-Holland en bedreigt zelfs de plannen van ondernemers die hun park weer toeristisch interessant willen maken. Als er te veel woningen uit de verhuur gaan, dan is het park niet meer rendabel te exploiteren. Zo eenvoudig is het." Hoe ver dat gaat licht hij graag toe: "Bij de persoonsgebonden beschikkingen zoals de minister die voorstaat kan de tijdelijkheid een probleem worden. Stel, iemand is 25 jaar en krijgt een PGB. Dan is er op een park iemand die daar zomaar 40 jaar kan blijven wonen. Tijdelijkheid zou wat ons betreft altijd in de tijd gedefinieerd moeten worden, met termijnen van bijvoorbeeld twee, vijf of tien jaar. Met een gelijke eindtijd, komt er dan in ieder geval een moment dat een park weer naar een eenduidige functie terug kan veranderen."

Jeske van Gerven van het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel vindt dat het plan indruist tegen alles waar de afgelopen jaren aan is gewerkt. Van Gerven ziet dat de minister vanuit één belang redeneert: "Dat is het creëren van zoveel mogelijk woningen en niet van uit het belang voor vitale vakantieparken gedacht." Ze gaat volgens Van Gerven volledig voorbij aan alles wat er op lokaal en provinciaal niveau gebeurt. Ik vind dat gemeenten hierover moeten blijven gaan." Ze ziet vanuit die lokale context ook weinig toegevoegde waarde voor de maatregelen die de minister neemt: "Gemeenten hebben deze middelen al maar worden nu gedwongen deze in te zetten in plaats van zorgvuldig af te wegen. In Overijssel kunnen gemeenten binnen de geldende omgevingsverordening al gedoogbeschikkingen verstrekken, recreatiewoningen

transformeren naar reguliere woningen en tijdelijke van het omgevingsplan afwijken door tijdelijke vergunningen uit te geven.”

Jeffrey Belt van HISWA-RECRON is tegen permanente bewoning op vakantieparken met een toeristisch perspectief. "Permanente bewoning is de dood in de pot voor je toeristisch bedrijf," zegt Belt. "Het plan staat haaks op het huidige beleid en maakt de transformatie van parken naar toeristische exploitatie ingewikkeld. Tegelijkertijd weten en snappen we natuurlijk heel erg goed dat iedereen het dak boven zijn hoofd wil." Toch zit HISWA-RECRON scherp in de wedstrijd en zijn ze geen voorstander van permanente bewoning op vakantieparken. "Vakantieparken zijn er in vele soorten en maten", stelt Belt die ziet dat alle typen parken nu over één kant worden geschoren. "Dat maakt de discussie ingewikkeld en vertroebeld. Laten we in ieder geval duidelijk zijn dat het bij ons gaat over de vakantieparken met een toeristisch perspectief en een toeristische exploitatie."

"Laat gemeenten de afweging maken of permanente bewoning passend is."

Rob van den Hazel van Vitale Vakantieparken Gelderland benadrukt dat het plan nog veel onduidelijkheden bevat en dat de gemeenten de regie moeten houden. "Laat gemeenten de afweging maken of permanente bewoning passend is," pleit Van den Hazel die stelt dat de gemeente de enige overheidslaag is die een goede afweging kan maken tussen alle belangen die spelen bij permanente bewoning van recreatieparken. "Laat gemeenten nou aan het roer staan bij de uitvoering van dit vraagstuk."

Vasthouden aan concept van één-park-één plan-aanpak

Veel gesprekspartners zien op termijn problemen op vakantieparken met gemengd gebruik dat bovendien indruist tegen de succesvolle aanpak van 'één park één plan'. **Groot** ziet helemaal niets in gemengde parken met zowel toeristen als bewoners "Dan krijg je een lappendeken op een park met mensen die er wonen en recreëren. Dat werkt natuurlijk ook niet, want recreanten zijn niet tevreden, want die worden om 7 uur al wakker gemaakt door die werkende mensen. Die menging van functies leidt eigenlijk tot het feit dat je vanuit toerisme niet meer zo'n park kan exploiteren." Groot heeft een duidelijke boodschap voor de minister: "Ga niet vanuit het ministerie iets regelen met persoonlijke beschikkingen, want wij geloven echt in de aanpak met 'één park één plan'. Dat is een route waarbij echt alle afwegingen meegenomen worden."

Belt vindt het vreemd dat de minister hiermee het beleid van provincies, gemeenten en ondernemers hiermee ondermijnt. "Ik denk dat het zeer schadelijk is voor de samenwerking in de regio. Laat dat vooral over aan de gemeenten en aan die projecten met mensen die er verstand van hebben. Maar ook zicht op hebben over wat er gebeurt. Want ik denk dat het echt maatwerk is."

"De brief staat haaks op het bestaande beleid van één park één plan"

Belt benadrukt dat er veel parken zijn zonder toeristisch perspectief waar permanente bewoning mogelijk zou kunnen zijn, maar de brief staat haaks op het bestaande beleid van 'één park één plan'. "Dat bevreemdt mij enorm. Want we hebben al een aantal jaren de projecten lopen waarbij maatwerk wordt gezocht. Wij vinden het prima als parken zonder toeristisch perspectief worden omgevormd tot woonwijken. Daarin past geen generieke maatregel. Wel denken we, ook met het onderzoek van de ANWB in het achterhoofd, de behoefte aan recreatieruimte nodig is." Belt vindt de brief echt een lapmiddel en hoopt vanuit het ministerie van Keijzer juist op een integraal beleid op dit soort belangrijke dossiers als wonen. "Want al die mensen die ergens in een nieuwe wijk komen wonen zoeken recreatieruimte. Die is nu al schaars en er is juist meer nodig zoals onderzoek heeft aangetoond. Deze eenzijdige visie draagt daar niet aan bij."

Net als anderen ziet **Van den Hazel** niets in verschillende vormen van gebruik op één park en houdt vast aan de 'één park één plan' aanpak. "Als je met persoonsgebonden beschikkingen gaat werken, dan loop je het risico dat je op een vakantiepark verschillende vormen van gebruik gaat krijgen: recreatie en wonen door elkaar. De ervaring leert dat die combinatie voor beide groepen heel slecht uitpakt."

Belt maakt zich ook zorgen om zijn leden, de ondernemers die o.a. met de btw-maatregel in het vooruitzicht moeilijke tijden tegemoet gaan: "Deze maatregel druist in tegen ondernemers die bezig zijn om hun parken vitaal te houden of weer vitaal te laten worden." Ook voor de regio is het minder gunstig omdat vakantiegangers in retail, horeca en dagrecreatie een ander bestedingspatroon kennen.

Wanscher wil graag het onderscheid maken tussen commercieel verhuurde parken (waar vitale vakantieparken zich mee bezig moet houden) en parken met huizen in privé-eigendom en waar de mensen ondanks dat ze een volledige woning hebben er nog een tweede woning op na houden. "Waar ik me voor inzet zijn de mensen die een eigen woning hebben op eigen grond. Dat zijn er ongeveer een 70.000 die dus ook veelal een tweede woning vasthouden omdat op hun eigendom het stempel recreatie zit. Een hele andere tak van sport. En voor die mensen is de minister een instructieregel aan het schrijven. Niet voor de commerciële parken."

Draagt het plan bij aan het oplossen van de woningnood?

Ook de 60.000 mensen die volgens de Basis Registratie Personen in vakantiewoningen wonen waar de minister mee komt, kan **Van den Hazel** niet goed thuisbrengen. "Wat zijn dat voor mensen? Zijn dat arbeidsmigranten, gescheiden mensen, pensionado's? En voor wat voor woonvraag staan die 60.000? Een arbeidsmigrant is toch echt een heel ander vraagstuk dan pensionado's? Of de mensen waarvoor de Belangen Vereniging Vrij Wonen voor opkomt. Dat is een hele andere groep."

Groot heeft ook even wat rekenwerk gedaan en komt op basis van onderzoek van Berenschot op 13.800 recreatiewoningen waar een of meer mensen zijn ingeschreven. "Maar we hebben 8 miljoen woningen in Nederland. Dus die 13.800 is 0,17% van het aantal woningen in het land. Als je het zo bekijkt is het natuurlijk gewoon klein bier."

"Er is eigenlijk helemaal geen nood aan een extra ingreep vanuit het ministerie op dit vlak."

Volgens Groot voegt de instructieregel ook nog eens niets toe aan het huidige pakket aan maatregelen dat een gemeente kan nemen: "Er is al ruimte voor gemeenten om de bestemming tijdelijk om te zetten richting wonen natuur of arbeidsmigranten. Er is eigenlijk helemaal geen nood aan een extra ingreep vanuit het ministerie op dit vlak. Want gemeenten zijn hier al heel actief mee bezig en als de transformatie naar wonen de route wordt, dan is er een landelijk expertteam om ze te ondersteunen."

Het is volgens **Van den Hazel** geen oplossing voor het woonvraagstuk dat hij zeker erkent. "Daar moeten we absoluut wat aan doen. Maar kijk dan even wat minder naar die vakantieparken. Want idaar ga je de winst niet halen."

Belt vindt dat de minister in plaats van een generieke instructiemaatregel beter haar pijlen kan richten op de honderden parken zonder recreatieve waarde en daarbij provincies en gemeenten ondersteunen in een transformatie: "Onze sector gaat niet de woonproblemen oplossen. We kunnen er slechts een hele beperkte bijdrage aan leveren."

Hebben de eigenaren die wel permanent willen wonen een punt?

Het is voor **Van Gerven** ook onduidelijk welk type recreatiewoningen op het oog heeft voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning. Het zou kunnen dat ze vooral stenen grondgebonden recreatiewoningen op het oog heeft. "Daar zit een groep die best wel kapitaalkrachtig is en daar relatief goedkoop woont met heel veel kwaliteit. In veel Overijsselse gemeenten zit de woningnood vooral aan de onderkant van de woningmarkt, in de sociale huurwoningen. Die mensen wonen in slecht geïsoleerde chaletjes. Dan neem je als overheid niet je verantwoordelijkheid."

"Wonen op een recreatiepark is veel duurder dan in een stad of dorp."

Een veel gehoord argument dat met het toestaan van permanente bewoning illegaal handelen wordt beloond met een grote zak geld in de vorm van een waardestijging verwijst **Wanscher** naar het rijk der fabelen: "Wonen op een recreatiepark is veel duurder dan in een stad of dorp. We moeten alle nutsvoorzieningen zelf bekostigen en de infrastructuur zoals wegen en groenvoorzieningen onderhouden." Ook de investeringen zijn hoog: "Willen we op het park naar snel internet dan moeten we zomaar 80.000 euro investeren. Daarnaast zullen eigenaren in de eigen recreatiewoning fors moeten investeren om die geschikt te maken voor permanente bewoning." Aan de

andere kant kent **Van den Hazel** concrete gevallen waar de waarde van de woningen na transformatie naar wonen met een factor vier tot vijf is toegenomen. Ook het transformeren van een vakantiepark naar woonwijk loopt volgens **Wanscher** in de papieren door dure onderzoeken en aanpassing van de openbare infrastructuur. Hij vindt het legaliseren van bewoning op vakantieparken juist een goed idee omdat daarmee heel wat overaanbod op de recreatiesector uit de markt wordt gehaald. "Het goed zijn als het aantal parken eens een keer wat zou afnemen. Dat de concurrentie eens wat minder werd. Ik zie parken aan statushouders verhuren omdat ze anders de winter niet doorkomen omdat er te weinig inkomsten zijn.

Wat moeten we bij strenge handhaving met de illegale bewoners?

Dat gemeenten per definitie tegen wonen op vakantieparken zijn, weerspreekt **van den Hazel**. "De praktijk bij ons op de Veluwe, daar kan ik goed over praten, laat zien dat gemeenten daar allang mee bezig zijn. Er zijn al meerdere gemeenten die parken hebben getransformeerd naar woonwijken. Maar die diezelfde praktijk laat zien dat dat hele complexe processen zijn en je niet moet denken dat er ontzettend veel parken omgebouwd kunnen worden naar woonwijken. Veel plekken zijn daar echt niet voor geschikt."

"Als er mensen wonen waar er echt geen alternatief voor is en die het geld niet hebben om elders een woning te krijgen, dan wordt daar sociaal mee omgegaan."

Ook het argument dat strikt handhaven van de regels zorgt voor schrijnende gevallen die op straat belanden, herkent **Groot** niet vanuit de praktijk in Noord-Holland. "Als er mensen wonen waar er echt geen alternatief voor is en die het geld niet hebben om elders een woning te krijgen, dan wordt daar sociaal mee omgegaan. Het is niet zo dat die mensen volledig aan hun lot overgelaten worden." Wat Groot wel goed vindt in de plannen van de minister is de bijdrage die provincies kunnen krijgen om gemeenten te helpen transformaties van vakantieparken aan te pakken.

Van den Hazel wil nog wel een lans breken voor bewoners van vakantieparken die in een kwetsbare positie verkeren. "Die worden op de Veluwe niet zomaar op straat gezet. Daar wordt gewoon één op één gekeken van hoe kunnen we helpen om te zorgen dat deze mensen naar een normale woonsituatie gaan." Dat het wonen op vakantieparken door velen wordt geïdealiseerd strookt volgens Van den Hazel niet met de werkelijkheid. "We zien heel veel verouderde stacaravans. Ik denk niet dat je moeten willen dat mensen daar permanent wonen. Juist mensen in een kwetsbare positie, komen daar terecht. Vaak in een uitbuitingssituatie met torenhoge energiekosten."

Wat moet de minister voor wel doen?

Als de minister haar tanden in de problematiek op vakantieparken met veel permanente bewoning wil inzetten heeft **Van den Hazel** nog wel wat ideeën. "Ik heb het dan over bestuurlijke samenwerking, wet- en regelgeving en geld. Die bestuurlijke samenwerking

gaat eigenlijk heel erg goed. Laten we als samenwerkende overheden alsjeblieft als één overheid blijven optreden. Dat doorbreekt de minister nu met haar plannen. Daarnaast vragen we al heel lang om instrumenten om meer grip te krijgen op vakantieparken. Dat is bijvoorbeeld het reguleren van uitponding. We willen het niet verbieden maar er voorwaarden aan verbinden, zodat ook de beheerssituatie goed georganiseerd wordt. Er moeten dan verenigingen van eigenaren komen een veel sterkere status volgens het appartementsrecht. Als jij een appartement koopt in een stad, dan ben je verplicht om mee te betalen aan gezamenlijk onderhoud en verzekeringen, en je mag dingen wel en niet doen als eigenaar/gebruiker van een individueel appartement. Dat is op vakantieparken niet goed geregeld. Ook pleiten we voor een bredere toepassing van het voorkeursrecht voor de overheid als er parken of objecten in de verkoop komen. Daarnaast willen we bij een bestemmingswijziging kunnen verevenen zodat een deel van de onevenredige waardevermeerdering beschikbaar komt voor maatschappelijke investeringen.”

"We willen uitponding niet verbieden maar er voorwaarden aan verbinden, zodat ook de beheers-situatie goed georganiseerd wordt."

Groot onderschrijft dit: "Nu is het op vakantieparken net zo georganiseerd als een voetbalvereniging waar iedereen het lidmaatschap van kan opzeggen. Ze hoeven dan niet meer mee te betalen aan de algemene voorzieningen. Ook heeft de gemeente niet meer één aanspreekpunt. We zien dan vaak enorme rommelparken. Het groenonderhoud is niet geregeld, vuilnis wordt niet opgehaald, mensen zijn niet aanspreekbaar op hun gedrag en concurreren met elkaar in de verhuur."

Van Gerven zou het toejuichen als de minister meer ketenverantwoordelijkheid zou organiseren. "Dat we gaan kijken waarom die mensen op vakantieparken belanden, wat we daartegen kunnen doen en wie daarvoor verantwoordelijk is. We moeten wonen op vakantieparken bekijken vanuit het perspectief dat het geen ideale plek is om te wonen. Je wilt je volkshuisvesting toch niet laten landen op vakantieparken. De overheid heeft allerlei ambitieuze plannen met de verduurzaming van huizen. In wijken moeten allerlei voorzieningen zoals gezondheidszorg, winkels en scholen zijn. Dat in ogenschouw nemende, kun je mensen toch niet laten wonen op vakantieparken met slecht geïsoleerde chaletjes in de middle of nowhere?"

Ook in het kader van het verdwijnen van jaarplaatsen is de maatregel van de minister geen goed nieuws. "Ik sprak onlangs twee ondernemers die nu geen jaarplaatsen hebben en het niet meer aandurven om er weer in te richten, uit angst voor bewoning." Natuurlijk weet van Gerven ook wel dat de minister de datum op 16 mei 2024 heeft vastgeklikt maar ze verwacht dat dit soort acties ervoor zorgen dat beleid op termijn onduidelijk is, mensen claims gaan leggen en gemeenten gaan schuiven.

Ze voorziet ook grote problemen op termijn: "Stel dat je een park hebt van 50 eenheden, waarvan 25 mensen met een persoonlijke vergunning. Als er eentje weggaat of overlijdt

sta je voor de vraag hoe je dat ene chalet of huisje weer recreatief exploitabel gaat maken. Dan krijg je weer discussies met nieuwe eigenaren die het oneerlijk vinden dat anderen wel een vergunning hebben.” Daarom denkt Van Gerven dat het verstandig zou zijn, als die vergunning er komt, deze te koppelen aan de woningbouwopgave. "Als er in de regio woningen beschikbaar komen, moeten mensen daarheen verhuizen. Dan creëer je ook een soort van nieuw nul moment, waarop al die vergunningen vervallen, of niet vervallen. En dat je ook echt weer met zo'n park iets kunt.”

"We moeten wonen op vakantieparken bekijken vanuit het perspectief dat het geen ideale plek is om te wonen."