

Verroompottisering en de juridische mogelijkheden van gemeenten

01



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

Bijeenkomst 26 maart 2025

zypp
advocaten

Kennismaking en agenda

- Introductie ZYPP advocaten
- Introductie handreiking en voortrekkersrol provincie Noord Holland

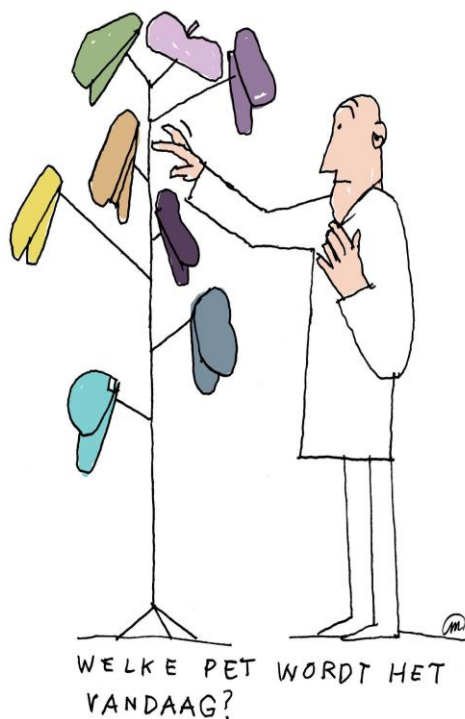


Wat is verroompottisering?

- Waar denken jullie aan bij de term “*verroompottisering*” ?
- Welke “*ongewenste effecten*” kunnen er ontstaan bij het opkopen van verblijfsrecreatieterreinen?
- In hoeverre hebben jullie hier in de praktijk mee te maken?



Juridische positie gemeente



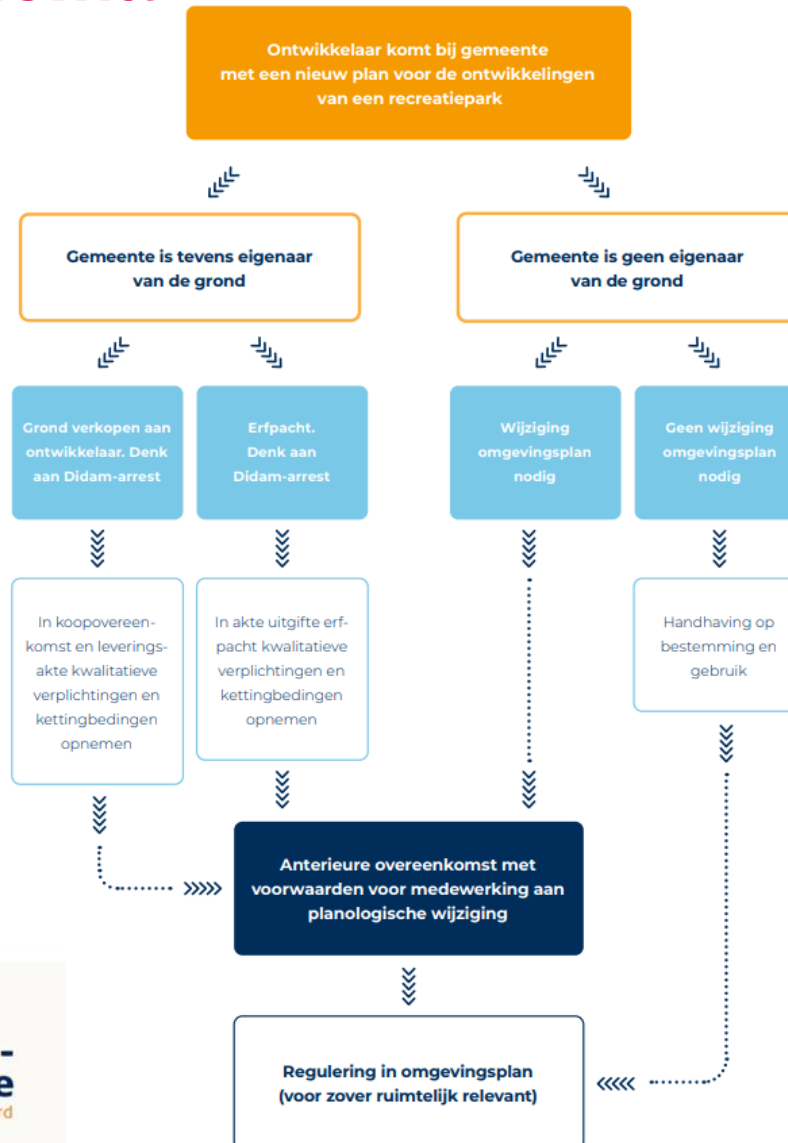
- Gemeente als privaatrechtelijke partij betrokken bij de ontwikkeling (grondpositie)
- Gemeente als publiekrechtelijke partij betrokken bij de ontwikkeling (planologische medewerking)



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Stroomschema



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Civielrechtelijke juridische instrumenten

Gemeente heeft een grondpositie

- Actief grondbeleid
- Verkoop versus uitgifte in erfpacht (Didam)
- Kwalitatieve verplichting
- Kettingbeding



Kwalitatieve verplichtingen

De kwalitatieve verplichting is geregeld in artikel 6:252 BW.

Daarin is vastgelegd dat bij overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een partij om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een aan haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degene die het goed onder bijzondere titel verkrijgt, en dat mede gebonden zullen zijn degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.



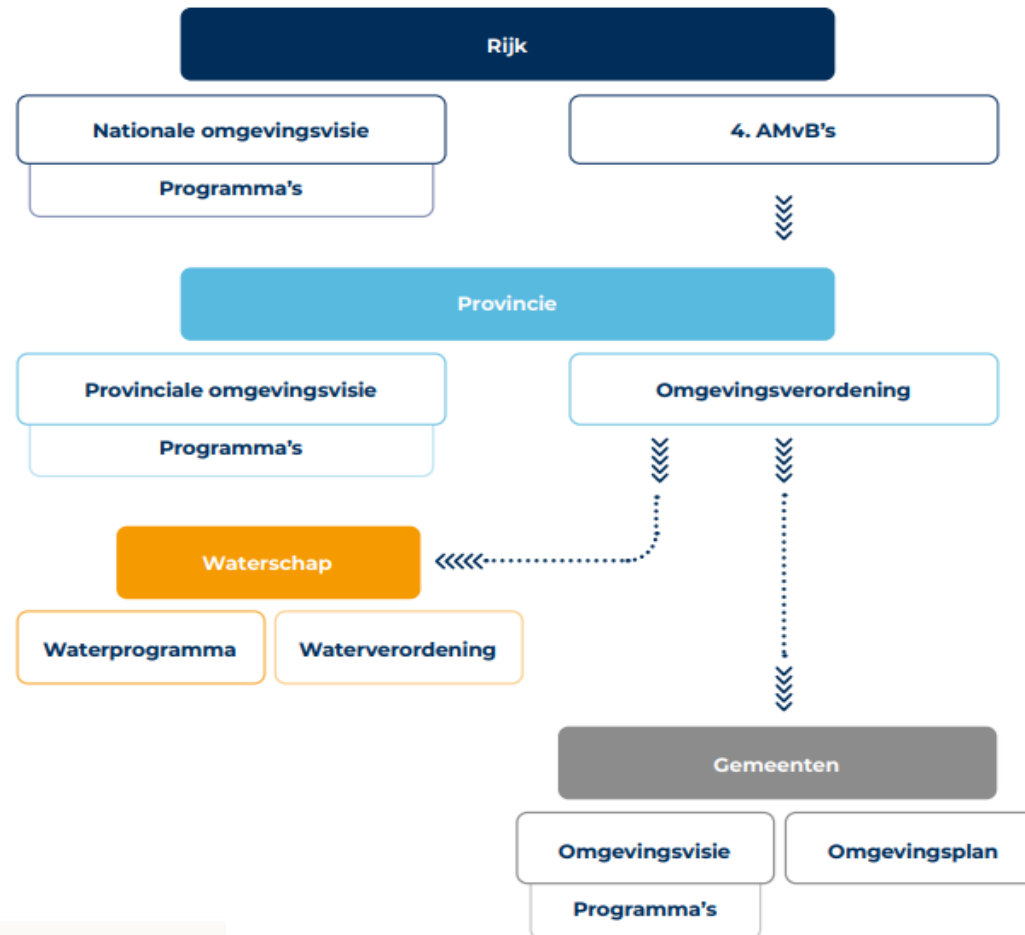
Kettingbeding

Een kettingbeding is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen waarbij een verplichting is opgenomen ten aanzien van een registergoed, waarbij wordt bedongen dat de eigenaar bij vervreemding van het registergoed de verplichting moet doorleggen op de nieuwe eigenaar.

Overtreding van de verplichting en het niet doorleggen van de verplichting worden gesanctioneerd met een forse boete.



Stroomschema



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Omgevingsvisie

Wat kan er worden bepaald in een Omgevingsvisie?

Is het ook mogelijk om samen met een andere gemeente / provincie aan een Omgevingsvisie te werken?



Programma

Stelling: een programma dient om te voldoen aan “omgevingswaarden” – bijvoorbeeld luchtkwaliteit / stikstof – en is voor recreatiebeleid niet van waarde.



Omgevingsplan

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan eenvoudig de mogelijkheid van toeristisch kamperen worden bevorderd.

Welke instrumenten heeft het gemeentebestuur?

Welke rol kunnen provinciale regels hier spelen?



Bouwen onder de Omgevingswet

Ik wil een chalet bouwen op een recreatieterrein.

Is dat toegestaan zonder vergunning?

En zo nee, welke vergunning heb ik nodig?



Discussie

Wat vinden jullie van de volgende stellingen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Het zijn vooral buitenlandse investeerders die opkopen

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Verblijfsrecreatieterreinen worden opgekocht met crimineel geld

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Traditionele campings verdwijnen om ruimte te maken voor luxe villa's

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Er is een toename van uitponding en daarmee versnippering van eigendom

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Er ontstaat veel “eenheidsworst” waardoor diversiteit in aanbod verdwijnt

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

De verhuur van jaarplaatsen verdwijnt, huurder heeft het nakijken

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Vakantie in Nederland wordt voor veel mensen onbetaalbaar

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



**vitale
verblijfs-
recreatie**
noord-holland noord

zypp
advocaten

Ontwikkeling leidt tot toename stikstofuitstoot en is slecht voor natuur

- Wat vinden jullie van deze stelling?
- Komen jullie dit in de praktijk tegen?
- Kan je als gemeente hier iets tegen doen?



Casus

Situatie 1:

Een bestaand verblijfsrecreatieterrein staat in de verkoop. De huidige exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein is gericht op de verhuur van percelen grond (seizoenplaatsen), waarop de recreanten zelf een verplaatsbaar kampeermiddel (tent of caravan) mogen plaatsen gedurende het kampeerseizoen. Bij het einde van het seizoen moeten de recreanten het kampeermiddel weer verwijderen. Daarnaast heeft de exploitant een aantal stacaravans in bezit die zij zelf in eigen beheer verhuurt. De bonafide ontwikkelaar die het verblijfsrecreatieterrein wil kopen is voornemens om de verhuur van seizoenplaatsen te staken en de bestaande stacaravans te verwijderen. De ontwikkelaar zal zelf op het gehele terrein nieuwe – qua uitstraling identieke – stacaravans plaatsen om deze vervolgens zelf in eigen beheer toeristisch te verhuren.



Casus

Situatie 2:

Een bestaand verblijfsrecreatieterrein staat in de verkoop. De huidige exploitatie van het verblijfsrecreatieterrein is gericht op de verhuur van percelen grond (jaarplaatsen), waarop de recreanten zelf een stacaravan mogen plaatsen die het gehele jaar rond recreatief mag worden gebruikt. De recreanten krijgen aan het eind van ieder jaar een factuur voor het komende jaar, waarbij na betaling de huurovereenkomst wordt voortgezet. De bonafide ontwikkelaar die het verblijfsrecreatieterrein wil kopen is voornemens om de verhuur van jaarplaatsen te staken, de lopende huurovereenkomsten op te zeggen en de stacaravans te verwijderen. De ontwikkelaar zal zelf nieuwe – qua uitstraling identieke – stacaravans plaatsen om deze vervolgens zelf in eigen beheer toeristisch te verhuren.



Vragen?

Eelco de Jong
eelco@zypp.nl
06-45706030

Jeroen Kamphuis
jeroen@zypp.nl
06-30968715

