

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer, minister
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Geachte minister Keijzer,

Op 19 december ontving de Kamer uw brief met kenmerk 2024-0000954786 inzake permanente bewoning van recreatiewoningen. In deze brief wordt een voorstel gepresenteerd om (op basis van de Omgevingswet) een instructieregel te maken. Deze instructieregel zal aangeven dat een gemeente in haar omgevingsplan moet voorzien in het *toestaan* van bestaand gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning onder voorwaarden. U geeft in de brief aan dat deze voorwaarden of uitzonderingen in de komende periode worden uitgewerkt en dat u bij de voorbereiding van de AMvB zorgdraagt voor de afstemming met decentrale overheden en betrokken partijen.

Vakantieparken vormen een onontbeerlijk onderdeel van het toeristisch en recreatief aanbod in Nederland en zeker in de Kop van Noord-Holland. Behoud, ontwikkeling en versterking van een vitale verblijfssector, waaronder vakantieparken, is een belangrijke opgave. Vandaar dat in de afgelopen jaren verschillende overheden en maatschappelijke organisaties samen hebben gewerkt aan de Landelijke Actieagenda Vitale Vakantieparken. Ook in de Kop van Noord-Holland wordt dit onderschreven. Samen met de gemeenten in Noord-Holland Noord is daarom een programma Vitale vakantieparken opgesteld, met een taskforce om dit uit te voeren.

Natuurlijk hebben wij er begrip voor dat er vanuit het ministerie naar allerlei routes, zoals vakantieparken wordt gekeken om bij te dragen aan het oplossen van de wooncrisis. Waar dat realistisch en haalbaar is, zijn gemeenten ook al bezig om te kijken of transformatie van een vakantiepark, zonder toeristisch perspectief, naar een woonwijk uit te voeren is. Het voorstel tot het opnemen van een instructieregel (in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving) die permanente bewoning van recreatiewoningen faciliteert – zoals benoemd in uw brief aan de Tweede Kamer – gaat echter in tegen bovengenoemde opgave en inspanningen.

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel, verenigd in het samenwerkingsverband Samen op Kop!, verzoeken u dit voornemen niet tot uitvoering te brengen en in plaats daarvan op korte termijn met decentrale overheden en betrokken partijen in gesprek te gaan om impact en reikwijdte hiervan te duiden en gezamenlijk naar mogelijke oplossingen te kijken. Met het opnemen van de instructieregel en de verplichting dat een gemeente in haar omgevingsplan moet voorzien in het toestaan van bestaand gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning onder voorwaarden worden de vitaliteitsproblemen van vakantieparken eerder groter dan kleiner gezien de volgende argumenten:

Voornemen tast de vitaliteit van de toeristisch-recreatieve sector aan

- het zet het toeristisch-recreatieve ondernemerschap onder druk, breekt in op de bedrijfsvoering (contractuele privaatrechtelijke afspraken). Een bewoner met een persoonsgebonden vergunning staat sterker bij de rechter in een claim om in de woning te mogen blijven wonen, terwijl de recreatieondernemer een recreatie-exploitatie runt op zijn terrein.
- het doorkruist gemeentelijk (en provinciaal) beleid gericht op het versterken van de verblijfsrecreatie en de economisch-recreatieve vitaliteit van bedrijven (centrale bedrijfsmatige exploitatie), waarvoor veelal een verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen is opgenomen.
- vitale campings en vakantieparken zijn voor de (lokale) economie zeer belangrijk. Gasten besteden namelijk hun geld in de plaatselijke horeca, detailhandel en erfgoedlocaties. Ze

maken gebruik van lokale voorzieningen zoals zwembaden en attracties en zorgen ervoor dat het voorzieningenniveau op peil blijft. Ze dragen bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van een gebied en houden zo (plaatselijke) werkgelegenheid in stand. Toestaan van permanente bewoning doet hier afbreuk aan;

- menging van wonen en recreatie op een park wordt als ongewenst gezien omdat het elkaar negatief beïnvloedt. De vitaliteit van een park komt steeds verder onder druk te staan wanneer een deel van de gebruikers er permanent woont. Een integrale aanpak van Vitale Vakantieparken is juist gericht op het recreatief vitaal houden en/of vitaliseren van de recreatieve functie en dat behoeft juist ook handhaving op parken met een voldoende toeristisch perspectief.
- permanente bewoning op vakantieparken trekt ook kwetsbare mensen aan zoals arbeidsmigranten, mensen met een zorgindicatie, woningzoekenden, waardoor deze parken veel minder aantrekkelijk worden voor recreatie en toerisme. De kans op verloedering stijgt. Criminaliteit, ondermijning en illegaliteit liggen dan op de loer.

Voornemen doorkruist de transformatietrajecten

Er is geen uniforme of generieke methode voor het vitaliseren van verblijfsrecreatie voor het hele land en alle vakantieparken. Ervaring leert dat transformatietrajecten altijd domein overstijgend zijn en een intensieve samenwerking vergen tussen o.a. Ruimte, Wonen, Zorg & Welzijn, Economie en Veiligheid. Wat het beste ontwikkelingsperspectief voor een park is, hangt af van de specifieke lokale situatie. Of permanente bewoning daarin past, moet op het niveau van het park worden afgewogen. De werkwijze die gemeenten samen met provincies hanteren van 'één park- één plan' heeft zich in de afgelopen jaren goed bewezen.

Voor parken zonder toeristisch perspectief is transformatie immers denkbaar (van het gehele park of een samenhangend gedeelte van het park, nooit van losse recreatiewoningen), aan de hand van een zorgvuldig en gedragen proces. Dat kán transformatie naar wonen zijn, maar evengoed naar een andere functie. Voor het toestaan van een woonfunctie geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. Gemeenten zijn hier samen met ondernemers en eigenaren op een park toe aan zet. Dat gebeurt op een aantal plekken al en dat dit in de praktijk niet eenvoudig is, komt door een veelheid aan inhoudelijke afwegingen, complexe eigendoms- en zeggenschapsstructuren op parken en financiële hobbels.

- Door de specifieke ligging van veel vakantieparken, buiten de bebouwde kom, in of nabij natuurgebieden, (Natura2000), in of nabij defensiezones, binnen geringe afstand van stallen, GGA gebieden of regionale bedrijventerreinen, zijn locaties vaak minder geschikt voor permanente bewoning, maar ook vanuit andere beleidsperspectieven kan het ongewenst of gecompliceerd zijn. Dit vraagt zorgvuldige (gemeentelijke en provinciale) plan- en beleidsvorming.

- Waar nu illegaal gewoond wordt op een vakantiepark, komt er bij het verantwoord, veilig en op duurzame wijze legaal bewonen van een vakantiepark veel kijken voor de eigenaren/bewoners. Vaak zijn maatregelen nodig die individueel (bouwvereisten, energiematregelen), maar vooral collectief van aard zijn (infrastructuur en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor afvalinzameling, bereikbaarheid hulpdiensten). Daarnaast zullen zij ook lokale (waterschap)belastingen en heffingen moeten gaan betalen waarvoor zij ook de reguliere voorzieningen mogen verwachten zoals afvalinzameling, toezicht en handhaving, straatverlichting, WMO etc.

Dit betekent overigens dat parken altijd toegankelijk moeten zijn voor deze hulpdiensten, toezicht & handhaving en politie én dat er extra capaciteit wordt gevraagd van gemeenten en hulpdiensten, omdat het openbaar gebied vergroot wordt.

Met het uitzicht op het komende ravijnjaar met de financiële uitdagingen van onze gemeenten en het huidige capaciteitsprobleem vragen wij hoe u hier compensatie in voorziet?

- Succesvolle transformaties zijn alleen mogelijk door samenwerking met en tussen de vele eigenaren op een park, wanneer die een gedeeld belang hebben bij de transformatie. Het

wetsvoorstel voor individuele omgevingsvergunningen doorkruist zo'n aanpak en is daarmee niet behulpzaam.

- Transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning levert bij verkoop een flinke waardevermeerdering op (soms wel factor 4-5), wat speculatie in de hand werkt, mogelijk ook door partijen met minder goede bedoelingen. Daarnaast zijn bewoners niet altijd ook eigenaar van de vakantiewoning, waardoor er een kans bestaat, dat een huidige bewoner toch op straat komt te staan, omdat de eigenaar snel geld kan verdienen. Zorgvuldigheid en maatwerk is dus geboden.
- Op termijn kan de handhaafbaarheid van een dergelijke omgevingsvergunning, bijv. bij verhuizing of overlijden, voor problemen zorgen.

Ervaringen met transformatieprocessen leren overigens ook dat het aantal parken dat geschikt is, of geschikt te maken is voor een permanente woonfunctie beperkt is. Hetzelfde geldt voor individuele recreatieobjecten die vaker niet dan wel geschikt zijn voor permanente bewoning. Uit de persoonsgebonden gedoogregeling van 2003 is gebleken dat dit geen duurzame oplossing biedt. Niet alleen omdat woningen niet (altijd) geschikt zijn, maar ook omdat de vraag naar ruimte voor vakantieparken blijft bestaan. Wij vragen U dan ook wat er nu anders is dan decennia geleden, waardoor dit risico wordt afgezwakt?

Op de parken die in potentie in aanmerking komen voor transformatie naar wonen is vaak op dit moment al sprake van veel permanente bewoning. De effectieve toevoeging aan de woningmarkt is beperkt, aangezien het aantal 'nieuwe' woningen dat beschikbaar komt minimaal is.

Verzoek aan gemeenten te pauzeren met handhaving van permanente bewoning

Het dwingen van gemeenten om onder bepaalde voorwaarden persoonsgebonden omgevingsvergunningen af te geven ondermijnt de lokale aanpak. Bij een transformatieopgave zijn in eerste instantie de gemeenten en de parkeigenaren aan zet. Van belang is dat de regie daar blijft en dat een lokale afweging wordt gemaakt.

De handhaving op permanente bewoning door gemeenten is nooit een doel op zichzelf, maar is altijd onderdeel van een integrale parkbrede aanpak in het kader van de vitaliteit van een vakantiepark. Dat betekent ook handhaving op permanente bewoning op parken met een voldoende toeristisch perspectief, omdat dit twee niet verenigbare doelen en doelgroepen zijn, zoals hierboven reeds gemeld. Er wordt altijd gewerkt vanuit de menselijke maat, met ruimte voor persoonlijk maatwerk en het actief zoeken naar oplossingen voor bewoners die niet in staat zijn zelfstandig alternatieve woonruimte te vinden. Het verzoek aan de gemeenten om te pauzeren met handhaving van permanente bewoning heeft negatieve gevolgen voor lopende, integrale processen.

Lokaal maatwerk en regie

Het zorgvuldig omgaan met transformeren van parken en al dan niet gedogen van permanente bewoning kan alleen vanuit lokale regie en lokaal maatwerk, volgens het principe van 'Eén park, één plan'. We pleiten voor een gezamenlijk vervolg van de Landelijke Actieagenda Vitale Vakantieparken, waarbij ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen levert, zodat de recreatief-toeristische vitaliteit van vakantieparken blijft geborgd en eventuele transformatieopgaven integraal en gezamenlijk kunnen worden opgepakt.

Verzoek

Met bovengenoemde bezwaren en toelichting doen we een klemmend beroep op u om afwegingen en besluiten rondom transformatie naar woonwijken en met name het afgeven van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen of persoonsgebonden omgevingsvergunningen voor permanente bewoning te laten waar die nu liggen: in de basis bij gemeenten (in overleg met eigenaren), samen met provincies.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet, colleges van DH, HK, SGH, TX