

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Hare Excellentie M. C. G. Keijzer

16 december 2024

Betreft: voornemens m.b.t. wonen op vakantieparken

Hooggeachte mevrouw Keijzer,

Met deze brief vragen wij de Rijksoverheid met klem de komende jaren samen met de provincies en gemeenten, als één overheid op te blijven trekken om samen effectieve oplossingen te vinden voor de complexe vraagstukken die spelen op en de rond de vele vakantieparken in Nederland.

Alleen als we de krachten blijven bundelen en ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid een bijdrage levert, kunnen we tot echte resultaten komen. Een mooi voorbeeld hiervan is de Nationale Actieagenda Vakantieparken waarin de verschillende overheden de afgelopen jaren met vele maatschappelijke organisaties hebben gewerkt aan uiteenlopende vraagstukken op en rond vakantieparken. Graag zouden we ook in de komende jaren in zo'n verband willen verder gaan.

De directe aanleiding dat wij nu deze brief aan de minister en de leden van de Tweede Kamer richten zijn de aanhoudende geluiden die we ontvangen over de mogelijke bijdrage van vakantieparken aan het oplossen van het woonvraagstuk in Nederland. Hierbij gaat het zowel om de transformatie van hele vakantieparken naar woonwijken als om het verruimen van de mogelijkheden om met persoonsgebonden vergunningen niet-recreatief gebruik van vakantiewoningen te stimuleren.

In de brief van de minister aan de Tweede Kamer (18 oktober 2024, Sneller bouwen, bestaande gebouwen beter benutten en voortgang bestuurlijke overleggen Woondeals) wordt gesproken over *'een kader waarbij permanente bewoners van recreatiewoningen in bepaalde (bestaande) gevallen eenvoudiger een persoonsgebonden omgevingsvergunning kunnen krijgen dan nu het geval. Met die vergunning zou de permanente bewoning in die gevallen worden toegestaan'*. Wij begrijpen dat hierover ook gesprekken plaatsvinden met de VNG en IPO.

Eén park, één plan

Dat er vanuit het Haagse perspectief naar vakantieparken wordt gekeken om bij te dragen aan het oplossen van de wooncrisis in Nederland is op zich niet verwonderlijk. Waar dat realistisch en

haalbaar is, zijn gemeenten en andere betrokkenen zeker bereid om te kijken of transformatie van een vakantiepark, waar geen perspectief meer is op een toeristisch-recreatieve exploitatie, naar een woonwijk uit te voeren is. Het 'één park-één plan'- principe heeft hierbij zijn waarde meer dan bewezen. Dit houdt in dat menging van wonen en recreatie op een park als ongewenst wordt gezien omdat het elkaar negatief beïnvloedt. Vandaar dat gemeenten dit vraagstuk niet pandsgewijs maar parkgewijs benaderen. Het dwingen van gemeenten om onder bepaalde omstandigheden persoonsgebonden vergunningen voor permanente bewoning af te geven ondermijnt niet alleen deze aanpak, maar zal ook zorgen voor grotere problemen op lange termijn.

Handhaving niet-recreatief gebruik: menselijke maat

De handhaving op permanente bewoning is nooit een doel op zichzelf, maar is altijd onderdeel van een integrale parkbrede aanpak. Daarbij wordt gewerkt met 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.

Aantallen geschikte parken en woningen zijn beperkt

Op de Veluwe, in Drenthe, Overijssel, Brabant en andere regio's en gemeenten zijn al meerdere parken waar transformatie naar wonen is gerealiseerd of in de planning staat. De ervaringen die we daarmee hebben opgedaan de afgelopen 10 jaar maken wel dat wij willen waarschuwen daarover niet al te hooggespannen verwachtingen te hebben.

Zowel in aantallen als in onverwachte/onbedachte negatieve effecten zijn er namelijk de nodige kanttekeningen te plaatsen bij dit idee. De praktijkervaring leert dat het aantal parken dat geschikt is, of geschikt te maken is voor een permanente woonfunctie beperkt is. En datzelfde geldt voor individuele recreatieobjecten die vaker niet dan wel geschikt zijn voor permanent bewoning.

Parken en dus recreatieobjecten liggen vaak in of tegen natuurgebieden aan waardoor een bestemmingswijziging vanwege bijvoorbeeld natuurwetgeving niet mogelijk is (druk van woningen op de omgeving is groter dan een recreatieobject).

Daarnaast liggen ze meestal geïsoleerd en op afstand van de bebouwde kom en de voorzieningen, de OV-bereikbaarheid is vaak slecht, maar parken zijn ook voor hulpdiensten moeilijk bereikbaar. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn kleine woonwijkjes of individuele woonplekken midden in de natuur niet wenselijk.

Het type vakantieobjecten (chalets, stacaravans e.d.) dat gemiddeld vaak wordt aangetroffen op de parken leent zich vanuit bouwtechnisch perspectief vaak niet voor permanente bewoning. Ook de infrastructuur (onder- en bovengronds) is vaak niet toegerust op intensief woongebruik. Aanpassingen hierin zijn kostbaar en het proces tot aanpassingen is niet eenvoudig. Mede vanwege de vaak complexe eigendomsverhoudingen (van wie is de weg op het park, is dat openbaar, geldt daar de wegenverkeerswet, etc.?).

Op de parken die in potentie in aanmerking komen voor transformatie naar wonen is vaak op dit moment al sprake van veel permanente bewoning. Dus feitelijk zijn dat al geen vakantieparken meer. De ervaringen hiermee zijn dat veel van die huidige bewoners elders geen woning meer hebben, hooguit een postadres. Het doorstroomargument vervalt hiermee grotendeels. Het aantal 'nieuwe' woningen dat beschikbaar komt is minimaal, en draagt dus nauwelijks bij tot het oplossen van het woonvraagstuk.

Onverwachte en onbedachte effecten

Gemeenten gaan zorgvuldig om met het transformeren van vakantieparken naar woonwijken en het gedogen van niet-recreatief gebruik. Dat heeft te maken met meerdere mogelijke negatieve effecten waarmee in het Haagse perspectief soms niet of nauwelijks rekening wordt gehouden:

- Toename van speculatie en ondermijning
De transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning heeft een flinke waardesprong tot gevolg (factor 4-5 is bekend). Er kan dus veel geld mee verdiend worden. Dat kan allerlei partijen aantrekken die hierop speculeren. Met ook risico's op partijen met minder goede bedoelingen. Onzorgvuldige transformatie kan dus leiden tot het vergroten van het ondermijningsvraagstuk.
- Verslechtering regionale economie en afname leefbaarheid
Vakantieparken spelen een belangrijke rol in de lokale en regionale economie. Niet alleen vanwege de directe werkgelegenheid, maar ook omdat de toeristen die er verblijven gebruik maken van voorzieningen die anders niet in stand zouden kunnen blijven. Veel winkels, horeca en andere voorzieningen zoals zwembaden, musea en andere attracties zijn afhankelijk van de bestedingen, zeker in de dunnerbevolkte regio's. Omvangrijke transformatie zal zorgen voor een achteruitgang van de regionale economie, minder voorzieningen, leegstand, het verlies van werkgelegenheid en een afname van de leefbaarheid. Zeker in de kleine kernen en het landelijk gebied. Op de Veluwe is de economische impact van vakantieparken recent onderzocht, een van de conclusies is dat transformatie naar woningen vooral negatieve effecten heeft op horeca, musea, pretparken, dierentuinen etc.
- Verjagen kwetsbare personen
Er is een behoorlijk grote groep mensen die in het reguliere woningaanbod niets kunnen vinden en in een kwetsbare positie zitten (schulden, psychische problemen). Zij komen soms op de parken terecht en bijna zonder uitzondering als huurder van een recreatieobject. Transformatie naar permanent wonen leidt tot prijsopdrijving en zorgt er dus voor dat deze kwetsbare groep als eerste van de parken wordt verdreven. Waar moeten zij heen?
- Minder bereikbaar voor smalle beurs
Transformatie naar woonwijken en toename wonen in recreatieobjecten betekent een afname van het aantal beschikbare accommodaties voor vakantie. Dat zal, in combinatie met een toenemende vraag vanwege de groei van het binnenlands toerisme, leiden tot een prijsstijging van het resterende recreatieaanbod. Voor mensen met een kleinere beurs wordt vakantie vieren in eigen land dan steeds minder bereikbaar.

Maatwerk en gemeentelijke regie

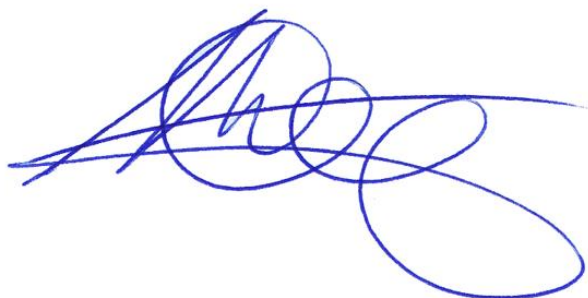
Provincies en Gemeenten zijn niet principieel tegen transformatie naar wonen, maar willen graag de verwachtingen temperen. Het transformeren naar een woonwijk van een heel park, maar ook het al dan niet gedogen van permanente bewoning, vereist maatwerk en het zorgvuldige afwegen van alle belangen en perspectieven op lokaal niveau. De praktijk laat zien dat gemeenten, met ondersteuning van de provincie, daar prima toe in staat zijn.

De werkwijze 'één park, één plan' werkt daarbij uitstekend. Het dwingen van gemeenten om onder bepaalde omstandigheden persoonsgebonden vergunningen voor permanente bewoning af te geven ondermijnt deze aanpak en doet afbreuk aan het zorgvuldige werk van de afgelopen jaren.

Hoe zorgvuldig om te gaan met transformatie van parken en het al dan niet gedogen van permanente bewoning kan alleen met lokaal maatwerk! Over hoe we dat als Rijk, provincies en gemeenten samen kunnen aanpakken blijven we graag in gesprek.

In afwachting van uw reactie en met hartelijke groet,

H.A. Lambooi,
Voorzitter van de stuurgroep Vitale Vakantieparken Veluwe



H. van de Boer
Voorzitter van de stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe



Verdere Informatie:

*Rob van den Hazel, programmamanager Vitale Vakantieparken
robvanden Hazel@vitalevakantieparken.nl*