

Q&A naar aanleiding van de voorgenomen maatregel van minister Keijzer om permanent wonen toe te staan op alle vakantieparken

1. Twintig jaar geleden was er geen woningnood. Nu wel. Is dat ook niet juist wat de minister benadrukt?

Antw. De minister geeft alleen aan dat zij in de strijd tegen de woningnood ook onorthodoxe maatregelen neemt. Daaronder het toestaan van permanente bewoning van vakantieparken, zodat er geen mensen op de woningmarkt komen die uit hun recreatiewoning zijn gezet.

2. Er wordt weinig gereageerd op de menselijke maat, de persoonlijke situaties van de bewoners.

Antw. We willen graag benadrukken dat we het vanuit Vitale Vakantieparken erg belangrijk vinden om veel aandacht te besteden aan de menselijke maat en de persoonlijke situaties van de bewoners. We begrijpen dat elke bewoner unieke omstandigheden heeft en we streven ernaar om hier op een zorgvuldige en respectvolle manier mee om te gaan. We zijn ons ervan bewust dat veranderingen op de parken ingrijpend kunnen zijn voor bewoners. Daarom zetten we ons in om samen met de gemeenten deze veranderingen op een mensgerichte manier te begeleiden en te ondersteunen.

3. Wordt de transformatie van vakantieparken in permanente bewoning meegenomen in de woningbouw opgave als nieuwe woningen?

Antw. In veel gevallen betekent de transformatie van woningen dat bestaand illegaal gebruik gelegaliseerd wordt. In die woningen wordt al gewoond, dus het transformeren ervan voegt geen woningen toe. De enige 'echte' toevoeging aan de woningmarkt is dat er in sommige gevallen woningen elders op de markt komen, in die gevallen waarin een bewoner van een recreatiewoning elders een woning van de hand doet zodra hij legaal mag wonen in de recreatiewoning.

4. Aangezien er 16000 woningen bij moeten komen zou dit een behoorlijke bijdrage kunnen zijn in de opgave.

Antw. Dat klopt, maar de netto-toevoeging is dus beperkt; zie het antwoord op vraag 3.

5. Er wordt gesproken over recreatiewoningen, zijn dit alleen stenen objecten, of vallen bijvoorbeeld chalets op vakantieparken hier ook onder?

Antw. Dat is nog niet bekend. Verwacht mag worden dat het alleen om woningen gaat die voldoen aan bepaalde technische eisen. Dat kunnen zowel stenen woningen als (goede) chalets zijn.

6. Hoe sterk sta je als vakantiepark als in het koopcontract staat dat er niet permanent gewoond mag worden?

Antw. In de brief van de minister staat dat privaatrechtelijke bepalingen gerespecteerd worden. Dit betekent dat wanneer in een koopcontract, een huurovereenkomst, een notariële akte en/of de statuten van een vereniging van eigenaren bepaald is dat permanente bewoning niet is toegestaan de 'bewoner' hierop aangesproken kan worden, ook al zou hij wel in aanmerking komen voor een gemeentelijke vergunning.

7. Als een vitaliteitscan uitwijst dat een zogenaamd gebied niet als park genoemd mag worden. Wat is de zwaarte van zo een rapport voor een gemeente? Of mag de gemeente een rapport van de hand wuiven. En zelf vinden dat het wel vitaal is?

Antw. Er is geen absolute of objectieve maatstaf voor de vitaliteit van een park. Een onderzoek kan helpen om te onderzoeken of een park wel of niet vitaal is of weer kan worden. De gemeente zal moeten beargumenteren waarom ze de conclusies uit een dergelijk onderzoek onderschrijft of juist afwijst.

8. We zijn parken aan het transformeren. En er zijn allemaal transformatie kosten en afspraak brieven. Moet dit on hold gezet worden?

Antw. Nee. De minister geeft in haar brief aan dat er een uitzondering geldt voor parken in een revitaliserings- of transformatietraject, maar de precieze voorwaarden daarbij zijn nog niet bekend. Ook benoemt ze dat er twee manieren zijn om het permanent bewonen te legaliseren: met een persoonsgebonden vergunning of met een volwaardige transformatie. De transformatietrajecten die al lopen worden gewoon voortgezet. Dit is vooral omdat het transformeren naar een woonbestemming op den duur grote voordelen heeft ten opzichte van de tijdelijke, persoonsgebonden vergunningen, waar overigens ook kosten aan verbonden zullen zijn.

9. Omzetten naar het echte wonen geniet de voorkeur ipv tijdelijkheid. Als we daarvoor kiezen als gemeente, hoe sterk staan wij juridisch als we het bijvoorbeeld gaan vastleggen in beleid?

Antw. Dat is nog niet bekend, zie ook het antwoord op vraag 8. Gelet op het doel van de minister (voorkomen woninguitzettingen als gevolg van handhaving) en wat met transformeren wordt beoogd (het omzetten naar een woonbestemming, zodat de illegale bewoning wordt gelegaliseerd) verwachten wij dat een gemeente de keuze heeft en houdt om niet te kiezen voor individuele vergunningen, maar een volwaardig transformatietraject in te zetten. Een goede beleidsmatige onderbouwing kan daarbij helpen.

10. Is de keuze van gemeenten terecht om handhaving van bewoning op te schorten?

Antw. Vitale Vakantieparken Drenthe raadt aan om de handhaving van bewoning tijdelijk op te schorten totdat er meer duidelijkheid is over de maatregel. Dit advies geven wij om te voorkomen dat gemeenten onnodige kosten maken bij onterechte handhaving.

11. Hoeveel woningen in Drenthe (alle parken samen) zouden aan dit "16/5/24" criterium voldoen buiten de te transformeren parken?

Antw. Dat weten we niet precies dus dat moeten we uitzoeken.

12. Als een vakantiepark bestaande uit eigendom grond en chalet bewoners 40 procent legaal bewoond komen zij in aanmerking voor transformatie.

Antw. Of een park in aanmerking komt voor transformatie hangt af van meerdere factoren: de ligging, de bestaande situatie (verhouding recreatief gebruik en wonen), de inrichting (soorten woningen, infrastructuur en dergelijke) en de mate van toeristisch-recreatief perspectief. Dat zal in overleg tussen de gemeente en het park besproken moeten worden, waarbij de gemeente het uiteindelijke besluit zal moeten nemen.

13. Hoe lang mag je in je recreatiewoning verblijven als er geen tijdsduur in het bestemmingsplan staat?

Antw. Hiervoor kun je terecht bij je gemeente.

14. Waar is het inschrijf loket om aan te melden voor een transformatie van ons park?

Antw. Er is geen inschrijfloket voor parktransformatie. Als je als park interesse hebt, kun je contact opnemen met je gemeente. Er is wel enige tijd een landelijk loket geweest, ingesteld door het ministerie, maar dat is inmiddels gesloten.

15. Wat zou volgens de recreatiesector de oplossing zijn voor mensen die permanent op een vakantiepark wonen en zou misschien een spreiding op kleinere campings een mogelijkheid zijn?

Antw. Zoals tijdens de uitzending is aangegeven door Otto Willem Nachbar gaat de voorkeur uit naar complete parken als woonparken te transformeren en niet individuele mensen op parken een vergunning te geven. Permanente bewoning en recreatief gebruik gaan niet goed samen op parken waar sprake is van een goed recreatief product.

16. Een dubbelbestemming op een park gaat toch ook prima?

Antw. Bij parken die gericht zijn op de toeristische, kortdurende verhuur en die uitgerust zijn met recreatieve voorzieningen is de mix van wonen en recreatie niet wenselijk. Op parken zonder voorzieningen met vooral gebruik als tweede woning kan dit anders liggen. Een dubbelbestemming (wonen en recreëren toegestaan) is overigens niet een 'makkelijke weg' naar het mogelijk maken van bewoning. Bij een dubbelbestemming zullen alle woningen en het park als geheel moeten voldoen aan alle eisen en voorwaarden die ook voor een woonbestemming gelden.

17. Wat is 'niet vitaal' en wat is het beleid als de eigenaars dit juist gewenst vinden?

Antw. Met niet-vitaal wordt vaak bedoeld dat parken weinig commerciële verhuur voor wisselende gasten hebben. Zo'n park draagt dan weinig bij aan het toeristisch-recreatieve product en is om die reden niet vitaal. Bij tweede woningparken (vaak verkaveld, zonder voorzieningen) ligt dat anders. Die zijn weliswaar niet vitaal in de bovenstaande betekenis, maar kunnen prima functioneren als recreatief park voor eigenaren die hun bezit als tweede woning gebruiken. Zo'n type park wordt niet-vitaal als er ander dan recreatief gebruik optreedt, bijvoorbeeld permanente bewoning.

18. Waarom gaat de brief vertraging opleveren voor de transformatie naar woonparken?

Antw. Transformatietrajecten kunnen mogelijk vertraging oplopen doordat er nu onzekerheid heerst bij eigenaren en eigenaren zouden kunnen denken dat ze kunnen kiezen tussen een persoonsgebonden vergunning of een volwaardige transformatie. Zie ook het antwoord op de vragen 8 en 9.

19. De maatregel kan impact hebben op parken zonder recreatief perspectief die naar woonparken transformeren. Eigenaren moeten investeren in infrastructuur, wegen, openbaar groen, en voldoen aan gemeentelijke en provinciale eisen. Als permanent wonen zonder transformatieplan wordt toegestaan, kunnen eigenaren afhaken om kosten te vermijden, waardoor de transformatiekosten op minder schouders drukken en mogelijk onbetaalbaar worden. Kunt u inschatten hoe deze ontwikkeling zal verlopen?

Antw. Zie de antwoorden op de vragen 8, 9 en 18.

20. Kan ook het bouwbesluit een middel zijn om een vergunning te af te wijzen? Omdat lang niet alle huisjes aan het bouwbesluit voldoen?

Antw. Naar verwachting zullen bouwtechnische eisen meespelen als voorwaarde om wel of geen vergunning af te geven. Welke eisen gehanteerd gaan worden is nog niet duidelijk.

21. Wat zijn voorwaarden en/of redenen om een park te vitaliseren?

Antw. Het wel of niet vitaliseren hangt af van de mogelijkheden die er zijn op het park. Vanuit ons programma werken we met het principe één park één plan. Er is geen vaste stelregel of iets wel of niet gerevitaliseerd kan worden, dit is afhankelijk van vele factoren zoals mate van vaste bewoning, ligging van het park, staat van bebouwing van het park maar bijvoorbeeld ook hoe het park georganiseerd is.

22. Als je een persoonsgebonden vergunning krijgt op een park dat niet te vitaliseren is. Dan kun je toch parallel doorgaan met transformeren?

Antw. Dat zou kunnen en als er een transformatietraject is ingezet is dat zelfs wenselijk. Immers, met een transformatie wordt een keuze voor de lange termijn gemaakt.

23. Wat zijn voorwaarden om tot wonen over te gaan?

Antw. Voor de persoonsgebonden vergunning die de minister benoemt zijn die voorwaarden nog niet bekend. Voor het transformeren van een park als geheel naar een woonfunctie gelden allerlei voorwaarden, die te maken hebben met de staat van de woningen, de inrichting van het park, de ligging en het beleid en de randvoorwaarden die provincie en gemeente stellen.

Vragen over het programma Vitale Vakantieparken Drenthe

1. Welke van de twaalf Drentse gemeenten nemen (naast de provincie) in 2025 actief deel aan het programma Vitale Vakantieparken?

Antw. Er nemen vanaf 2025 10 gemeenten in Drenthe deel aan het programma. De gemeente Aa en Hunze is gestopt en met de gemeente Tynaarlo zijn we nog in gesprek.

2. Hoe verloopt de borging van de inspanningen van het programma VVP als het park wel maar de gemeente niet participeert?

Antw. Het betreft altijd een samenwerking en deze samenwerking tussen de gemeente, het park en het programma Vitale Vakantieparken is essentieel. De gemeente neemt de leiding, terwijl het programma ondersteuning biedt met kennis, expertise en middelen.

3. Wat is de schade in de multidisciplinaire aanpak van het programma VVP in Drenthe van de nieuwe richtlijn van de Minister: in geld, in vertraging, in verwarring?

Antw. Lopende transformatieprojecten kunnen vertraging oplopen doordat eigenaren mogelijk afhaken om kosten te vermijden. Dit kan leiden tot een herziening van plannen en een langere doorlooptijd. Er kan verwarring ontstaan onder eigenaren en bewoners over de geldende regels en vereisten. Dit kan resulteren in misverstanden en onduidelijkheden. Het is daarom erg belangrijk om duidelijke communicatie en ondersteuning te bieden aan alle betrokkenen.

4. Welke doelen uit het plan van aanpak 2025-2027 van het programma vitale vakantieparken komen als gevolg van de richtlijn van Minister Keizer onder druk te staan.

Antw. Het doel om vakantieparken te transformeren naar woonparken kan vertraging oplopen. Eigenaren kunnen afhaken om kosten te vermijden, waardoor de financiering en uitvoering van deze transformaties in gevaar komen.

Maar ook voor ondernemers van vitale parken is het een spannende ontwikkeling. Permanente bewoning kan de recreatieve identiteit van het park aantasten, wat invloed kan hebben op de

aantrekkelijkheid voor toeristen en recreanten. Als het park minder aantrekkelijk wordt voor toeristen, kunnen de inkomsten uit recreatieve verhuur dalen.

5. Wat wordt er vanuit het programma Vitale Vakantieparken Drenthe gedaan om de minister op andere/meer genuanceerde gedachten te brengen?

Antw. Wij voeren een actieve lobby richting Den Haag om onze boodschap duidelijk te maken. Dit doen wij deels ook samen met onze collega's uit het land zoals het Expertisecentrum Overijssel en Vitale Vakantieparken Veluwe. We hebben de minister uitgenodigd om naar Drenthe te komen om te laten zien wat onze aanpak inhoudt. We hebben een brief naar de Tweede Kamer gestuurd. En de komende maanden zullen er nog meer (lobby) acties volgen. Wij proberen onze invloed aan te wenden om de precieze formulering van de instructieregel en de voorwaarden daarbij zodanig te formuleren dat deze zo min mogelijk schade berokkent.

6. Zijn elders in het land soortgelijke projecten als in Drenthe?

Antw. Jazeker, o.a. in Overijssel, op de Veluwe, in de provincie Noord-Holland Noord, Limburg, Zeeland, Friesland (net afgerond) en Brabant werken ze aan het vitaliseren van de verblijfsrecreatiesector.

7. Is er al gezamenlijke brandbrief richting Tweede Kamer is gegaan?

Antw. Ja, we hebben als programma Vitale Vakantieparken Drenthe een brief naar de Tweede Kamer gestuurd waarin we de minister hebben uitgenodigd om naar Drenthe te komen zodat we haar de situatie en de aanpak hier kunnen laten zien.

8. Zien jullie geen enkele opening of positief signaal vanuit de minister?

Antw. Wij zijn niet tegen het mogelijk maken van permanente bewoning op vakantieparken zonder toeristisch perspectief, maar wel tegen een generieke maatregel. Uit ervaring weten we dat elk park en elke situatie uniek is, waardoor maatwerk essentieel is. Sommige parken kunnen een woonbestemming krijgen, maar dat geldt niet voor alle parken. Met onze transformatieopgave realiseren we 1400 woningen op parken die voldoen aan het bouwbesluit en waar de infrastructuur op orde is, zodat hulpdiensten goed ter plaatse kunnen komen. Daarom vragen wij de minister om de regie bij de gemeentes te laten. Gemeentes kunnen samen met parken en Vitale Vakantieparken het beste beoordelen wat de mogelijkheden zijn. Deze aanpak werkt goed en dat willen we graag zo houden.

9. Wat wil VVP Drenthe wel? Moet het blijven als het nu is?

Antw. Het is voor ons essentieel dat de regie lokaal blijft, zodat we maatwerk kunnen blijven leveren. Een generieke maatregel maakt dit onmogelijk.

10. De huidige programma-aanpak gaat gewoon door in afwachting van duidelijkheid van de minister?

Antw. Absoluut, de huidige programma-aanpak blijft ongewijzigd. De lopende transformatietrajecten gaan door en we blijven ons inzetten voor de vitalisering van de recreatiesector door samen met gemeenten en ondernemers parken te helpen verbeteren, innoveren en verduurzamen. Overigens wachten we niet af: we zetten onze lobby in en proberen de precieze formulering van de plannen te beïnvloeden.

**11. Wordt het budget voor vitale vakantieparken bepaald door de omvang van het gebied?
Met andere woorden, ontvangt een gemeente meer budget als ze een groter gebied als
vitaal aanwijzen?**

Antw. Nee, het budget wordt niet bepaald door het aantal vitale parken in een gemeente. De provincie draagt 77% bij, gemeenten 13%, het Recreatieschap Drenthe 4%, en overige inkomsten 6%. Alle gemeenten kunnen via een jaarplan aanspraak maken op de Taskforce-middelen.