

Reactie op de **concept-instructieregel** permanente bewoning van recreatiewoningen

Namens Vitale Vakantieparken Drenthe, met input van de 12 Drentse gemeenten, provincie Drenthe, HISWA-RECRON, ANWB en diverse regionale Vitale Vakantieparkenprogramma's.

Juli 2025

Deze reactie bestaat uit twee delen. In deel 1 formuleren wij onze principiële en inhoudelijke bezwaren tegen de voorgestelde instructieregel. In deel 2 doen wij concrete voorstellen om de regeling uitvoerbaar en verantwoord te maken, mocht deze toch worden doorgezet. Achterin dit document vindt u tevens een uitgebreide bijlage met juridische en beleidsmatige onderbouwing van deze voorstellen.

Waarom deze regeling niet werkt

Deze reactie is opgesteld namens een breed samenwerkingsverband van partijen die actief zijn in de aanpak van vakantieparken. Samen maken wij ons sterk voor het behoud van een krachtige recreatiesector, een gebiedsgericht beleid, duurzame gebiedsontwikkeling én veilige woonsituaties.

Wij onderstrepen dat de voorgestelde instructieregel in de huidige vorm:

- de toeristisch-economische functie van recreatieparken onder druk zet,
- de lokale regie en gebiedsgerichte aanpak verstoort,
- gemeenten opzadelt met onuitvoerbare verantwoordelijkheden.

Als deze regeling toch wordt ingevoerd, dan zijn stevige aanpassingen noodzakelijk om de uitvoerbaarheid te waarborgen en rechtszekerheid voor alle partijen te garanderen.

Wij gaan er van uit dat u naar aanleiding van onze zienswijze uw besluit te komen tot een instructieregel zult heroverwegen.



Deel 1: Onze belangrijkste bezwaren tegen de concept-instructieregel

In heel Nederland wordt via Vitale Vakantieparken-programma's gewerkt aan duurzame oplossingen voor vakantieparken. Dat gebeurt in nauwe samenwerking tussen gemeenten, provincies, ondernemers, bewoners en landelijke organisaties. Hoewel de aanpak per regio verschilt, delen we allemaal hetzelfde doel: recreatieparken toekomstbestendig maken, op een manier die past bij het gebied. Dat betekent in de meeste gevallen het versterken van de recreatieve functie, en in specifieke situaties het zorgvuldig transformeren naar een andere bestemming, zoals wonen.

Toekomstbestendige vakantieparken zijn van groot belang voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid van veel regio's. Ze dragen bij aan een aantrekkelijk recreatief landschap, bieden banen in toerisme en zorgen voor een vitale leefomgeving.

Het voorkomen van verloedering en het versterken van ruimtelijke kwaliteit zijn dan ook publieke belangen.

De voorgestelde instructieregel frustreert de zorgvuldige, gebiedsgerichte aanpak waar we al jaren gezamenlijk aan werken. Dat doen we met gemeenten, ondernemers, bewoners en landelijke partners. Dit heeft geleid tot vitalere parken, maar ook tot succesvolle transformaties van parken zonder toeristisch perspectief. Dat laatste heeft alleen al in Drenthe een toevoeging van ruim 1400 woningen aan de woningvoorraad opgeleverd.

Wij erkennen de problematiek van het woningtekort, maar deze generieke regeling biedt geen bijdrage aan een duurzame oplossing. Integendeel: zij ondermijnt bewezen aanpakken, schept schijnzekerheid en zet druk op de toch al beperkte gemeentelijke capaciteit.

Wij pleiten voor intrekken van de voorgenomen instructieregel.

Deze reactie positioneert zich nadrukkelijk als onderdeel van een bredere beweging: de gebiedsgerichte, integrale aanpak die in provincies als Drenthe, Overijssel, Gelderland en Noord-Holland Noord al jaren wordt toegepast en door partijen als HISWA-RECRON, ANWB wordt ondersteund.

Onze uitgangspunten:

Wat wij willen behouden en versterken

- Maatwerk op lokaal niveau;
- Gebiedsgericht beleid en één park, één plan;
- Samenwerking tussen gemeenten, bewoners en ondernemers;
- Woonoplossingen met garanties voor veiligheid, rechtszekerheid en kwaliteit.

Onze zorgen:

Risico's van de voorgestelde instructieregel

- Druk op recreatieve economie en vitale parken;
- Generieke juridische regeling ondermijnt lokaal beleid;
- Schijnzekerheid voor bewoners zonder toets op veiligheid;
- Juridische en praktische uitvoeringsproblemen voor gemeenten.

De volgende bezwaren zijn opgebouwd vanuit brede signalen uit de praktijk. Ze vormen de kern van onze zorg over de voorgestelde instructieregel. Het gaat hier niet alleen om principiële standpunten, maar vooral om knelpunten in de uitvoering, ruimtelijke regie en de sociaaleconomische impact.

1. Druk op recreatieve economie en leefomgeving

De combinatie van recreatie en permanente bewoning is niet vanzelfsprekend. Het tast de beleving en aantrekkelijkheid van het park aan. Dit heeft directe gevolgen voor de kwaliteit van de recreatiesector en zet druk op de lokale economie en werkgelegenheid. Daarnaast kan het leiden tot spanningen tussen recreanten en bewoners.

2. Aantasting lokale regie

De regeling doorkruist de gebiedsgerichte aanpak van gemeenten (Eén park, één plan). Zij worden verplicht om woonrechten toe te kennen, zelfs op locaties waar dit haaks staat op lopende of geplande trajecten voor revitalisering, transformatie of herontwikkeling van parken. Dit ondermijnt zorgvuldig opgesteld beleid en tast de regie van de gemeente aan.

3. Onderminning van de Vitale Vakantieparken-aanpak

De voorgestelde instructieregel sluit niet aan bij de werkwijze van de Vitale Vakantieparken-programma's – een aanpak die ook door het Rijk wordt ondersteund. Deze gebiedsgerichte werkwijze, gedragen door meerdere provincies, VNG, HISWA-RECRON en ANWB, biedt per park duurzame en integrale oplossingen. De instructieregel ondermijnt dit proces en schaadt het zorgvuldig opgebouwde vertrouwen tussen overheden, ondernemers en bewoners.

4. Praktische uitvoerbaarheid en risico's voor gemeenten

De regeling legt de bewijslast, toetsing, handhaving en juridische beoordeling van aanvragen bij gemeenten. Dit vraagt tijd, kennis, geld en capaciteit die er vaak niet is. Zonder ondersteuning of landelijke kaders ontstaan willekeur en risico's op juridische procedures. Gemeenten worden bovendien verantwoordelijk voor situaties die ze niet kunnen beheersen.

Voorbeelden van knelpunten:

- Gemeenten hebben **geen toegang tot objectieve en controleerbare registraties** van wie wanneer permanent heeft gewoond op recreatieparken. Dit maakt handhaving en toetsing van het peilmoment nagenoeg onmogelijk.
- De regeling vereist dat gemeenten documenten beoordelen (zoals verklaringen van derden of postregistraties), maar er is **geen uniforme richtlijn of toetsingskader**, waardoor elke gemeente het zelf moet uitvinden.
- Er is **geen structurele financiering of capaciteit beschikbaar** om per individueel geval een juridische toets en/of bouwkundige inspectie uit te voeren.
- De regeling biedt **geen handvatten voor de beëindiging van het woonrecht na 10 jaar**, terwijl dit wel handhaafbaar moet zijn richting bewoners – wat juridisch en sociaal zeer ingewikkeld is.
- De regeling creëert situaties waarin gemeenten **verplicht worden vergunningen te verlenen**, terwijl er **privaatrechtelijke belemmeringen bestaan**. Dit leidt tot onduidelijkheid en juridische conflicten tussen bewoners, parkexploitanten en gemeenten, en legt een onevenredige last bij lokale overheden

5. Onvoldoende borging van woonkwaliteit

Recreatiewoningen zijn lang niet altijd geschikt voor permanente bewoning, zowel vanwege hun bouwtechnische eigenschappen als hun ligging. Ze bevinden zich vaak op locaties die minder geschikt zijn om te wonen, bijvoorbeeld door de afstand tot voorzieningen of de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Hoewel de instructieregel voorziet in de toepassing van bouwtechnische eisen, blijven omgevingsaspecten die normaal gesproken bepalend zijn voor de geschiktheid van wonen buiten beschouwing.

Dit vergroot het risico dat mensen legaal langdurig verblijven op locaties die feitelijk ongeschikt zijn voor permanente bewoning – zonder uitzicht op verbetering of alternatieven.

6. Tijdelijkheid zonder oplossing

De regeling creëert tijdelijke rechten, maar biedt geen structureel perspectief. Wat gebeurt er na 10 jaar? Deze aanpak schuift het probleem door en vergroot de onzekerheid voor bewoners, gemeenten en parkondernemers.



Deel 2: Voorstellen voor verbetering, mocht de regeling doorgaan

Mocht de instructieregel toch worden ingevoerd, dan zijn aanpassingen noodzakelijk om de regeling werkbaar te maken. Het uitgangspunt daarbij moet zijn: uitvoerbaarheid voor gemeenten en bescherming van bewoners tegen schijnzekerheid. Op basis van onze gezamenlijke ervaring hebben wij concrete verbeterpunten geformuleerd.

Deze richten zich op twee doelen:

- Bescherming van de ontwikkelruimte voor vakantieparken
- Realistische uitvoerbaarheid en juridische duidelijkheid voor gemeenten

De hoofdlijnen van onze suggesties zijn op de volgende pagina weergegeven. In de bijlage vindt u de volledige juridische en beleidsmatige onderbouwing, inclusief concrete verbetervoorstellen en aanvullingen op de concepttekst van de instructieregel zelf.

A. Lange termijn: borg de (door)ontwikkeling van parken

1. Voorkom blokkades bij de integrale aanpak van vakantieparken

Neem bepalingen op die voorkomen dat de permanente bewoning van recreatiewoningen de vitalisering of transformatie van een park belemmert. Bewoners mogen zich niet kunnen onttrekken aan integrale plannen voor een duurzame herstructurering van het park.

2. Stel tijdelijke vergunning in met automatische vervaltermijn en boetebepaling

Zorg dat het woonrecht eindigt na de afgesproken termijn en dat gemeenten middelen hebben om hierop te handhaven.

B. Uitvoerbaarheid en juridische duidelijkheid

3. Grip houden via vergunningverlening

- Activiteit in het omgevingsplan koppelen aan een vergunningplicht.
- Termijn voor het aanvragen van vergunning tot 6 maanden na inwerkingtreding instructieregel.
- Gemeenten moeten zicht en sturing kunnen houden.

4. Bewijsstukken moeten controleerbaar zijn

- Documenten moeten objectief verifieerbaar zijn.
- Gemeenten moeten de aanvraag kunnen weigeren als er twijfel bestaat.

5. Geen eigendom van een tweede woning op de peildatum

- Het woonrecht is bedoeld voor mensen zonder alternatief.
- De woningnood moet gelden ten tijde van de peildatum.
- Een Kadastercheck moet standaard onderdeel zijn van de aanvraagprocedure.

6. Geen strijd met privaatrechtelijke afspraken

- De regeling moet niet botsen met parkreglementen of splitsingsaktes.
- Aanvragers moeten vooraf kunnen aantonen dat er geen privaatrechtelijke belemmeringen gelden.

7. Toets op bouwkundige geschiktheid verplicht

- Voorkomt dat mensen langdurig in onveilige of ongezonde woningen verblijven.
- Zorgt dat minimale eisen aan veiligheid en gezondheid worden geborgd.

8. BRP-inschrijving verplicht stellen

Voor gemeenten is het essentieel om te weten wie waar woont en wie in aanmerking komt voor de regeling.

9. Inschrijving bij woningcorporatie verplichten

Vergroot de kans op een duurzame woonoplossing.

10. Verhuisplicht bij Wmo-aanvraag

- Voorkomt dure aanpassingen in ongeschikte woningen.
- Gemeenten kunnen doorverwijzen naar geschiktere woonvormen.

11. Structurele financiering voor uitvoering en schade- en herstelfonds

- Zonder structurele middelen kunnen gemeenten deze regeling niet uitvoeren.
- Rijksoverheid moet bijdragen op basis van een combinatie van het aantal aanvragen/parken.
- Een schade- en herstelfonds inrichten dat gemeenten schadeloos stelt.

Op de volgende pagina's vindt u de bijlage met de uitwerking van dit tweede deel. Hierin delen wij de juridische en beleidsmatige onderbouwing van bovenstaande punten.



➤ **Bijlage: Uitwerking Deel 2 – juridische en beleidsmatige onderbouwing**

Hieronder vindt u een aantal voorstellen die zijn uitgewerkt om de regeling beter uitvoerbaar en werkbaar te maken; die vindt u onder B. Daarnaast bepleiten we het toevoegen van onderdelen waarmee zowel de bewoners als de vakantieparken op de langere termijn gediend zijn; die vindt u onder A.

Ons grootste bezwaar bij de regeling heeft betrekking op het doorkruisen van een structurele, lange-termijn-aanpak van vakantieparken door de tijdelijke woonvergunning. Zowel het transformeren van niet-vitale parken naar een permanente woonfunctie als het vitaal houden en maken van parken met toeristische potentie komen in gevaar wanneer parkeigenaren en gemeenten worden geconfronteerd met een groep bewoners die gedurende 10 jaar legaal in een recreatiewoning mag verblijven. In de nu voorliggende regeling is niet voorzien in enige plicht of prikkel voor de bewoners om binnen de 10 jaar elders woonruimte te zoeken of mee te werken aan een structurele oplossing. Dat is fnuikend voor welke aanpak van een vakantiepark dan ook.

Het doel van de minister is het aantal woningzoekenden niet verder te vergroten door bewoners van recreatiewoningen gedurende 10 jaar onder voorwaarden het recht te geven hun recreatiewoning permanent te bewonen. Wij pleiten ervoor de regeling zodanig in te richten dat de beoogde doelgroep het recht houdt op huisvesting, maar vanwaar gewerkt kan worden aan een structurele oplossing die ook soelaas biedt na 10 jaar. Dat vraagt inspanningen van de parkeigenaar, de gemeente en de betreffende bewoner.

Om zicht en sturing te kunnen houden zou er ruimte moeten zijn om de in het omgevingsplan op te nemen activiteit te koppelen aan een vergunningplicht. Zo hebben we een aan de vergunning te koppelen voorwaarde geformuleerd waarin staat dat de vergunninghouder zich niet kan onttrekken aan of verzetten tegen plannen en maatregelen van de eigenaar, eigenaren of de VvE van het park, al dan niet in combinatie met (voorgenomen) besluiten en inzet van de gemeente gericht op het vitaal en exploitabel houden of maken van het park, dan wel

het transformeren van het park naar een permanente woonfunctie. Dat doet niets af aan het tijdelijke woonrecht, maar voorkomt wel stagnatie en het bevordert actieve participatie in het zoeken naar een structurele oplossing voor de huisvesting van de betroffene.

Verder stellen wij voor de regeling zodanig te wijzigen dat de vergunning op basis van deze instructieregel komt te vervallen indien de gemeente een wijziging in het omgevingsplan doorvoert die permanente bewoning op het betreffende park mogelijk maakt. Anders gezegd: wanneer het betreffende park wordt getransformeerd. De vergunninghouder zal dan, net als andere eigenaren op het park, dienen mee te werken aan de voorwaarden die horen bij deze transformatie. Hiermee wordt een structurele oplossing geboden en is een tijdelijke vergunning niet langer nodig. Het bevordert een actieve deelname aan een transformatieproces en geeft de bewoner een duidelijke keuze: meewerken aan legalisatie zonder einddatum of zoeken naar een woning elders.

A. Twee voorstellen gericht op de lange termijn

Het grootste bezwaar van de instructieregel is het reële risico van vertragen en frustreren van lopende en komende transformatie- en revitaliseringsprocessen.

Voorstel 1: bepaling opnemen om te waarborgen dat de permanente bewoning van een recreatiewoning geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, instandhouding of herstructurering van het vakantiepark.

Dit kan door de vergunningsvoorwaarde op te nemen dat de vergunninghouder zich niet mag onttrekken aan of verzetten tegen kenbare plannen of maatregelen van de eigenaar/eigenaren van het park, de VvE en/of de gemeente.

Deze voorwaarde is proportioneel, want tijdelijke karakter legalisering (maximaal tien jaar), en vrijwillig aanvraag bewoner, het staat normaal gebruik niet in de weg, maar voorkomt misbruik van het tijdelijk toegekende woonrecht als belemmering voor bredere gebiedsontwikkelingen. Dit is ook in lijn met de jurisprudentie van de RvS dat 'bestaand gebruik moet niet als legaliseerbaar worden beschouwd als dat structurele ontwikkeling in de weg staat' ECLI:NL:RVS:2020:2417.

Suggestie voor toevoeging:

Artikel, zoals dat zou kunnen worden opgenomen in de AMvB; bijvoorbeeld als artikel 5.161g medewerkingsplicht aan parkontwikkeling

1. In het omgevingsplan wordt bepaald dat de bewoner van een logiesfunctie als bedoeld in artikel 5.161f, die met toepassing van dat artikel bevoegd is tot het voortzetten van bewoning, zich gedurende de periode van geldigheid van die bevoegdheid:
 - a. niet mag onttrekken aan (aantoonbaar) gecommuniceerde plannen of maatregelen van de eigenaar of mede-eigenaren, de vereniging van eigenaars of de gemeente, gericht op de instandhouding, revitalisering of transformatie van het recreatiepark waarop de logiesfunctie is gelegen;
 - b. zich niet mag verzetten tegen de uitvoering van dergelijke plannen of maatregelen.
2. In het omgevingsplan wordt tevens bepaald dat het bevoegd gezag, bij herhaaldelijke of structurele schending van het eerste lid, de bevoegdheid tot bewoning als bedoeld in artikel 5.161f geheel of gedeeltelijk kan intrekken, met inachtneming van een redelijke termijn.

Nota Bene: hier is ook een koppeling te maken met het huurrecht en de huurbescherming. Voorkomen moet worden dat met een beroep op huurbescherming vergunninghouders zich kunnen onttrekken aan plannen en maatregelen zoals genoemd onder 1.

Voorstel 2: Tijdelijke vergunning met automatische vervalltermijn en boetebepaling.

Volgens de Omgevingswet en de Awb is het toegestaan een tijdelijke vergunning te verlenen met harde einddatum. De vergunning vervalt dan van rechtswege en er is geen aparte intrekking vereist. De aanvrager wordt hier vooraf op gewezen. Vanaf het moment dat de termijn is verstreken is de bewoning in strijd met het omgevingsplan en kan gemeente direct handhaven.

Suggestie voor toevoeging:

Artikel, zoals dat zou kunnen worden opgenomen in de AMvB; bijvoorbeeld als artikel 5.161g medewerkingsplicht aan parkontwikkeling

1. In het omgevingsplan wordt bepaald dat de bevoegdheid tot bewoning op grond van artikel 5.161f eindigt van rechtswege tien jaar na inwerkingtreding van deze instructieregel.
2. In het omgevingsplan wordt tevens bepaald dat voortzetting van het gebruik na afloop van deze termijn wordt aangemerkt als strijdig gebruik waarvoor het bevoegd gezag bestuurs-rechtelijk kan optreden.
3. In het omgevingsplan kan tevens worden bepaald dat bij strijdig gebruik als bedoeld in het tweede lid een last onder dwangsom, bestuursdwang of bestuurlijke boete kan worden opgelegd als bedoeld in artikel 18.1 en 18.2 van de Omgevingswet.

B. Voorstellen om de instructieregeling beter uitvoerbaar en werkbaar te maken

Voorstel 3: grip houden via vergunningverlening

Volgens het voorliggende voorstel dienen gemeenten de inhoud van de instructieregel onverkort op te nemen in hun omgevingsplan, uiterlijk per 1 januari 2032. Daarmee zou het tijdelijk wonen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, bij recht worden toegestaan, zonder dat middels een vergunningprocedure kan worden gecontroleerd of aan die voorwaarden wordt voldaan. Dat is een onwenselijke situatie die leidt tot tijdelijke legalisering zonder zicht en sturing. Er zou ruimte moeten zijn om de in het omgevingsplan op te nemen activiteit te koppelen aan een vergunningplicht, zodat geverifieerd kan worden of aan de voorwaarden wordt voldaan en de specifieke situatie van de aanvrager ook bij de gemeente in beeld raakt. Dat laatste is in het belang om ook aan een structurele oplossing te kunnen werken.

Suggestie voor toevoeging:

Artikel x Toegestane activiteit

1. Het is toegestaan om een recreatiewoning tijdelijk te gebruiken voor bewoning, mits:
 - a. De bewoner op 16 mei 2024 reeds voortdurend in de recreatiewoning of op het recreatieterrein woonde, en
 - b. voldoet aan de overige voorwaarden van artikel 5.161f van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waaronder:
 - niet beschikken over een andere woning in eigendom op de datum van inwerkingtreding van de instructieregel;
 - de bewoning aantoont conform de voorgeschreven bewijsstukken.
2. Deze toestemming geldt voor een periode van maximaal tien jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de instructieregel.

Artikel xx Vergunningplicht

1. Voor de tijdelijke permanente bewoning als bedoeld in artikel x is een omgevingsvergunning vereist.
2. De vergunning wordt uitsluitend verleend indien wordt aangetoond dat is voldaan aan alle voorwaarden uit artikel 5.161 f van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende stukken overgelegd:
 - a. Een BRP-uittreksel of drie bewijsstukken zoals benoemd in artikel 5.161f, vierde lid, onder b Bkl;
 - b. Een verklaring van geen eigendom van andere woning (Kadasteruittreksel);
 - c. Indien van toepassing gegevens over minderjarige kinderen of pleegkinderen;
 - d. Een verklaring van geen privaatrechtelijke belemmeringen;
 - e. Een bewijs van inschrijving bij een woningcorporatie;
 - f.*
 - g.**
 - h.*** enz indien er meer voorwaarden gewenst zijn in het kader van zicht en sturing
4. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de tijdelijke permanente bewoning zoals bedoeld in artikel x kan tot 6 maanden na inwerkingtreding van de instructieregel worden ingediend.

Voorstel 4: aanvulling op artikel 5.161f Bkl – controleerbaarheid bewijsstukken

Om fraude- of misbruik te beperken bij het overleggen van bewijsstukken als bedoeld in het vierde lid, onder b, wordt bepaald dat het bevoegd gezag deze mag controleren bij de uitgevende instantie. Van de aanvrager wordt verwacht dat hij hieraan volledig meewerkt. Indien twijfel bestaat over de authenticiteit of juistheid van de stukken, of verificatie onmogelijk blijkt, kan het verzoek worden afgewezen.

Deze bepaling borgt een zorgvuldige en controleerbare uitvoering, in overeenstemming met artikel 3:2 en 4:2 van de Awb.

Suggestie voor toevoeging:

Indien een bewoner bewijsstukken als bedoeld in het vierde lid, onder b, overlegt ter staving van het voortgezet gebruik, wordt in het omgevingsplan bepaald dat:

- a. het bevoegd gezag het recht heeft om de echtheid en herkomst van deze bewijsstukken bij de betreffende instanties te (doen) verifiëren;
- b. de aanvrager verplicht is daaraan zijn medewerking te verlenen, waaronder begrepen het verstrekken van toestemmingsverklaringen of machtigingen aan het bevoegd gezag voor verificatie bij de betreffende instantie;
- c. de aanvraag tot voortgezet gebruik kan worden afgewezen indien de bewijsstukken niet verifieerbaar zijn of twijfelachtig blijken.

Voorstel 5: geen eigendom reguliere woning op de peildatum en nadien, verplicht overleggen bij de aanvraag

De instructieregeling (artikel 5.161f, derde lid Bkl) sluit personen uit die reeds eigenaar zijn van een woning in Nederland. Het ministerie kiest ervoor dat de regeling niet geldt voor personen die over een andere woning beschikken ten tijde van de aanvraag. Nu de instructieregel in het leven is geroepen vanwege de woningnood, ligt in de rede dat de woningnood moest gelden ten tijde van de peildatum van 16 mei 2024. Daarmee ligt ook in de rede dat de instructieregel personen uitsluit die op de peildatum van 16 mei 2024 een eigen woning in bezit hebben. Dan is er immers in dat geval geen sprake van woningnood en heeft men een alternatief. Ook heeft men een alternatief als men na peildatum over een eigen woning bezit. Daarvoor geldt dan eveneens dat de regeling niet van toepassing is.

Om deze voorwaarde effectief te kunnen toepassen in de uitvoeringspraktijk, is het noodzakelijk dat deze eigendomssituatie objectief kan worden vastgesteld. Dit kan door een verifieerbare toets op basis van het Kadaster. Dat biedt rechtszekerheid over eigendomsrechten op onroerend goed. Door vooraf een Kadastrale registratie op naam van de aanvrager te moeten overleggen door de aanvrager, wordt fraude beperkt/voorkomen, beschermt de doelgroep waarvoor de regeling bedoeld is (personen zonder alternatief), en voorkomt juridische en beleidsmatige onduidelijkheid.

Suggestie voor toevoeging:

Artikel geen eigendom reguliere woning bij aanvraag:

1. In het omgevingsplan wordt bepaald dat een vergunning als bedoeld in artikel 5.161f slechts wordt verleend indien de aanvrager aantoonst op de peildatum van 16 mei 2024 en nadien geen woning in eigendom te hebben in Nederland.
2. De aanvrager toont dit aan door overlegging van:
 - a. een actuele verklaring uit de openbare registers van het Kadaster, op naam van de aanvrager, waaruit blijkt dat hij of zij geen woning in eigendom heeft;
 - b. of, indien van toepassing, een notariële verklaring dat de aanvrager niet als mede-eigenaar of economisch eigenaar van een woning is geregistreerd.
3. In het omgevingsplan wordt tevens bepaald dat het bevoegd gezag het recht heeft om deze informatie te (doen) verifiëren bij het Kadaster, en dat de aanvrager verplicht is om daaraan volledige medewerking te verlenen.
4. Indien blijkt dat de aanvrager op de peildatum of nadien wel (mede-)eigenaar was van een woning in Nederland, wordt de aanvraag afgewezen of de verleende vergunning ingetrokken.

Voorstel 6: aantonen bij aanvraag dat er geen privaatrechtelijke beperkingen zijn

De instructieregel heeft uitsluitend publiekrechtelijke werking. Daarom is het van belang dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de aanvraag aantoont dat het beoogde gebruik niet in strijd is met geldende privaatrechtelijke afspraken, zoals vastgelegd in overeenkomsten, statuten of bijvoorbeeld de algemene voorwaarden van de HISWA-RECRON. Deze verplichting voorkomt situaties waarin burgers een vergunning verkrijgen die zij civielrechtelijk niet kunnen effectueren, met rechtsongelijkheid, geschillen of aansprakelijkheidsclaims tot gevolg.

Met deze bepaling wordt uitvoering gegeven aan het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en wordt voorkomen dat het bevoegd gezag vergunningen verleent waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet uitvoerbaar zijn. De verantwoordelijkheid voor het aanleveren van de juiste documenten ligt bij de aanvrager.

Suggestie voor toevoeging:

Artikel geen privaatrechtelijke belemmeringen

1. In het omgevingsplan wordt bepaald dat de aanvraag tot vergunningverlening als bedoeld in artikel 5.161f slechts in behandeling wordt genomen indien uit de aanvraag blijkt dat geen privaatrechtelijke belemmeringen bestaan die het beoogde gebruik als woonruimte in de weg staan.
2. De aanvrager toont dit aan door overlegging van:
 - a. een verklaring van de eigenaar van de recreatiewoning of het perceel waaruit blijkt dat bewoning is toegestaan;
 - b. indien van toepassing, een verklaring van de Vereniging van Eigenaren dat permanente bewoning niet in strijd is met de statuten of het reglement;

c. of andere bescheiden die naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende aannemelijk maken dat geen strijd met privaatrechtelijke afspraken of bepalingen bestaat.

3. Indien dergelijke belemmeringen alsnog blijken te bestaan na verlening van de vergunning, komt dit voor risico van de aanvrager en vormt dit geen grond voor overheidsaansprakelijkheid of voortgezet gebruik.

Voorstel 7: toepasselijkheid gebruikseisen en bouwkundige geschiktheid

Op deze wijze wordt verzekerd dat de recreatiewoning daadwerkelijk geschikt is voor permanent gebruik als woning. Aan woonfuncties wordt strengere eisen gesteld dan voor logiesfuncties of recreatieverblijven. Daarom noodzakelijk dat expliciet wordt getoetst aan de bepalingen voor bestaande bouw bij een woonfunctie (zoals neergelegd in artikelen 3.12–3.39 en 5.1 e.v. Bbl). Met het verplicht stellen van een bouwkundige inspectie, voorafgaand aan vergunningverlening, wordt de fysieke geschiktheid van het gebouw beoordeeld op aspecten die van belang zijn voor langdurig verblijf, waaronder veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid.

De bepaling sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat kwaliteit van de leefomgeving centraal staat (art. 1.3 Ow), en bij artikel 4.2 en 4.5 Awb (beoordeling en weigering bij onvolledige of ongeschikte aanvragen).

Suggestie voor toevoeging:

Artikel bouwkundige geschiktheid recreatiewoning voor bewoning

1. In het omgevingsplan wordt bepaald dat aan de verlening van een persoonsgebonden vergunning tot voortzetting van gebruik als bedoeld in artikel 5.161f de voorwaarde is verbonden dat de recreatiewoning waarvoor de vergunning wordt

gevraagd, bouwkundig geschikt is voor bewoning overeenkomstig de eisen voor bestaande bouw zoals bedoeld in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5 van het Bbl, voor zover die gelden voor een woonfunctie.

2. De vergunning wordt slechts verleend indien uit een onafhankelijke bouwkundige inspectie blijkt dat:
 - a. de constructieve veiligheid, brandveiligheid, ventilatie, daglichttoetreding, vluchtwegen en energievoorziening voldoen aan de minimumeisen voor bestaande woonfuncties zoals opgenomen in het Bbl;
 - b. geen sprake is van gebreken die de recreatiewoning ongeschikt maken voor permanent verblijf vanuit het oogpunt van gezondheid en veiligheid.
 - c. De bouwkundige inspectie wordt uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde deskundige. De kosten van de inspectie komen voor rekening van de aanvrager.
 - d. Indien de recreatiewoning uitsluitend voldoet aan de eisen voor logiesfuncties of tijdelijk verblijf, wordt de vergunning geweigerd of pas verleend nadat de noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht, met eventueel daaraan verbonden voorschriften of termijn.

Voorstel 8: inschrijvingsplicht in BRP aanvullend op de bewijslast van artikel 5.161f, vierde lid.

Gemeenten moeten tijdig beschikken over actuele gegevens van personen die op grond van de instructieregeling gerechtigd zijn om permanent te wonen in de recreatiewoning. Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van de regeling vergroot, wordt schijnbewoning of onrechtmatige voortzetting van de bewoning voorkomen.

Suggestie voor toevoeging:

In het omgevingsplan wordt tevens bepaald dat de bewoner als bedoeld in artikel 5.161f, voor zover hij of zij dat nog niet heeft gedaan, verplicht is zich in te schrijven in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente waarin de betreffende logiesfunctie is gelegen, uiterlijk binnen zes weken na inwerking-treding van het gewijzigde omgevingsplan of binnen zes weken na verlening van een persoonsgebonden omgevingsvergunning.

Voorstel 9: inschrijvingsplicht bij woningcorporaties

Om de tijdelijke bewoning op termijn (van 10 jaar) te beëindigen, wordt verwacht dat de vergunninghouder actief reageert op het aanbod, en een passend aanbod ook daadwerkelijk accepteert.

Suggestie voor toevoeging:

1. In het omgevingsplan wordt tevens bepaald dat de bewoner als bedoeld in artikel 5.161f, voor zover hij of zij dat nog niet heeft gedaan, verplicht is zich in te schrijven bij een woningcorporatie van de gemeente waarin de betreffende logiesfunctie is gelegen, uiterlijk binnen zes weken na inwerking-treding van het gewijzigde omgevingsplan of binnen zes weken na verlening van een persoonsgebonden omgevingsvergunning.
2. het bevoegd gezag het recht heeft om inzage te krijgen in de zoektocht en activiteiten om de tijdelijke bewoning te beëindigen;
3. de aanvrager verplicht is daaraan zijn medewerking te verlenen, waaronder begrepen het verstrekken van toestemmingsverklaringen of machtigingen aan het bevoegd gezag voor verificatie bij de betreffende instantie;

4. de vergunning tot voortgezet gebruik kan worden ingetrokken, indien sprake is van een passend aanbod tot huisvesting van de vergunninghouder.

Voorstel 10: verhuisplicht bij beroep op Wmo

Door de verhuisplicht uit de Wmo expliciet te koppelen aan de vergunning wordt voorkomen dat gemeenten gehouden zijn om ingrijpende, kostbare of bouwkundig onwenselijke voorzieningen te treffen in bouwwerken die oorspronkelijk niet zijn bedoeld voor permanente bewoning.

Dit achten wij alleszins redelijk en het waarborgt de uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van gemeentelijk Wmo-beleid, zonder afbreuk te doen aan het zorgbelang van de bewoner.

Suggestie voor toevoeging:

Artikel verhuisplicht bij beroep op maatschappelijke ondersteuning

1. In het omgevingsplan wordt bepaald dat de bewoner als bedoeld in artikel 5.161f, die een beroep doet op een maatwerkvoorziening als bedoeld in de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, rekening dient te houden met de mogelijkheid dat het college van burgemeester en wethouders toepassing geeft aan artikel 2.3.5, zesde lid, van die wet.
2. Het college kan bij het toekennen van een maatwerkvoorziening aan de bewoner verlangen dat hij verhuist naar een geschikt alternatief verblijfadres, indien:
 - a. de recreatiewoning redelijkerwijs niet geschikt of geschikt te maken is voor het beoogde gebruik gelet op de beperkingen van betrokkene;
 - b. het treffen van aanpassingen aan de recreatiewoning niet opweegt tegen de kosten van verhuizing naar een geschikte woning.

3. De in het eerste en tweede lid bedoelde bepaling wordt als voorwaarde verbonden aan de vergunning voor voortgezet gebruik op grond van artikel 5.161f.

Voorstel 11: financiële gevolgen voor gemeenten en schade- en herstelfonds

Hoewel in de toelichting op deze instructieregeling is aangegeven dat de regeldruk voor burgers beperkt blijft, geldt dit niet voor gemeenten. De uitvoering van de instructieregeling permanente bewoning recreatiewoningen leidt tot aanzienlijke extra lasten voor gemeenten, waaronder:

- de beoordeling en afhandeling van individuele vergunningsaanvragen (mogelijk honderden per gemeente);
- het opstellen en wijzigen van het omgevingsplan;
- de toetsing van bewijsstukken (waaronder fraudegevoelige documenten van externe instanties);
- het uitvoeren van Bibob-toetsen bij signalen van ondermijning;
- de inzet van juridische capaciteit voor bezwaar, beroep en toezicht;
- de handhaving op niet-geoorloofd gebruik buiten de instructieregel;
- de handhaving op het juiste gebruik van de vergunning.

De lasten nemen voor gemeenten toe naarmate het aantal aanvragen binnen een gemeente stijgt, hetgeen direct verband houdt met het aantal recreatieparken op het grondgebied van de gemeente. Bepleit wordt dan ook dat het Rijk middelen beschikbaar stelt voor de uitvoering van deze instructieregel, waarbij een combinatie van het aantal parken en het aantal ingediende aanvragen per gemeente als verdeelsleutel dient te worden gehanteerd. Deze middelen dienen o.a. te worden ingezet voor juridische toetsing, inzet van vergunningverleners, handhavers, planjuristen en, indien van toepassing, ondersteuning bij herhuisvesting of sociaal-maatschappelijke begeleiding in het kader van de Wmo.

Voorstel: koppelen aan een combinatie van het aantal parken en aantal aanvragen, met minimaal een vergoeding per park, die kan worden vermeerderd wanneer het verwachte aantal aanvragen hoger uitpakt dan verwacht.

Dit is proportioneel, uitvoerbaar en objectief vast te stellen (bijv. op basis van meldingen bij het Loket Transformatie Vakantieparken en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) in combinatie met de BRP). Een structurele bijdrage via algemene uitkering is aangewezen. Zowel voor de voorbereidende fase als de uitvoerende fase. Waarbij wij ons voor kunnen stellen dat de piek om inzet in de beginjaren ligt, en met opnieuw mogelijk een piek rond de 8 jaar.

Schade- en herstelfonds

Daarnaast zien wij al een reëel scenario de kans dat na het wijzigen van het omgevingsplan en het verstrekken van de vergunning die tijdelijke bewoning van recreatiewoningen mogelijk maakt er aanvragen worden ingediend voor nadeelcompensatie. Het zal dan (met name) gaan om schade door inkomstenderving en waardevermindering van (recreatief) vastgoed. Wat blijft er na ca. 10 jaar over en wat is er nodig om een vakantiepark weer te upgraden? Wij stellen daarom voor dat het Rijk een schade- en herstelfonds inricht dat gemeenten schadeloos stelt voor verzoeken om nadeelcompensatie die worden ingediend en op grond van de objectieve beoordeling daarvan tot schade en/of herstel leiden. Dit temeer vanwege de financiële tekorten van de gemeenten en de niet-evenredige verdeling van vakantieparken en daarmee potentiële schades over het land.

Namens Vitale Vakantieparken Drenthe,
met input van de 12 Drentse gemeenten,
provincie Drenthe, HISWA-RECRON,
ANWB en diverse regionale Vitale
Vakantieparkenprogramma's.

