



Gespreksnotitie Opkoop Vakantieparken e.a.

Rondetafelgesprek Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken 28 september 2022

Burgemeester H. Lamboij, voorzitter stuurgroep Vitale Vakantieparken

Vitale Vakantieparken Veluwe

In 2013 is op de Veluwe het programma Vitale Vakantieparken gestart. Een samenwerking van Veluwse gemeenten en de provincie Gelderland om allerlei vraagstukken aan te pakken die spelen op en rond de 500 parken in het gebied.

In de beginjaren kon men een klein parkje kopen voor 380.000 euro en een eenvoudig chalet voor 15-20.000 euro. Nu, nog geen 10 jaar later betaal je voor dat parkje bijna 2 miljoen en is er beneden de 50.000 euro geen redelijk vakantieverblijf te krijgen. Waarom is dit relevant? Het is belangrijk te beseffen dat in deze sector veel, heel veel geld te verdienen is met het opkopen en uitponden van parken. En dat trekt allerlei partijen aan, met goede en minder goede bedoelingen. En met goede en minder goede gevolgen.

Als Vitale Vakantieparken zijn we blij dat het onderzoek naar het opkopen van parken is uitgevoerd. Er is veel herkenning vanuit onze jarenlange praktijkervaring, maar we missen ook nog wel wat. Dat vatten we hieronder in 4 punten samen en wij vragen de Tweede Kamer hier actie op te ondernemen en de decentrale mede-overheden te ondersteunen bij de lokale uitvoering van het beleid.

1 Verblifsrecreatie moet voor iedereen beschikbaar blijven

Het opkopen en vervolgens vernieuwen van vakantieparken is iets dat vanuit het economisch en juridisch perspectief wellicht mag, maar dat maatschappelijk gezien tot ongewenste effecten leidt. Aanwezige huurders en pachters moeten wijken als contracten worden opgezegd. De oude chalets en huisjes worden weggehaald en er komen nieuwe bungalows voor in de plaats. De prijzen stijgen enorm (tot meerdere tonnen). Voor de oude recreanten bijna altijd financieel gezien onbereikbaar. Zij kunnen dus niet terugkomen en op een ander park een betaalbare plek vinden is ook vaak onmogelijk omdat die niet of nauwelijks worden aangeboden.

Daarnaast vinden wij het ook zorgelijk dat waardevolle sociale structuren worden afgebroken. Op sommige vakantieparken recreëren families al decennialang en zijn er tussen de recreanten vele sociale relaties ontstaan. Die zijn het ook waard om te beschermen.

Het zijn vooral mensen met een kleine tot modale beurs die de dupe zijn van het opkopen. De zwakke rechtsbescherming die zij hebben, bijvoorbeeld in vergelijking met de bewoners van reguliere woningen in de oude wijken, maakt dat hun belangen onvoldoende worden meegenomen.

Wat we moeten voorkomen is dat recreëren een luxe product wordt dat alleen beschikbaar is voor mensen met een bovenmodaal gevulde portemonnee. Het moet voor iedereen mogelijk blijven in eigen land te recreëren!

2 Reguleren uitpoding om toekomstige problemen te voorkomen

Een veel gebruikt verdienmodel bij het opkopen en vernieuwen van vakantieparken is het zogenaamde uitponden. Een grote kavel grond wordt dan opgeknipt in vele kleine kavels die allemaal afzonderlijk met een



nieuwe recreatiewoning daarop verkocht worden. De winst die op de grond gemaakt wordt is een van de meest lucratieve verdienmodellen in het hele traject.

Er zijn bijna 500 parken op de Veluwe, met de meeste gaat het gelukkig goed. Maar er zijn ook parken waar sprake is van sociale problematiek en veiligheidsvraagstukken. De parken met problemen zijn bijna altijd parken die de afgelopen 20-30 jaar zijn uitgepond. Het probleem is dat door de versnipperde eigendomsstructuur en het ontbreken van een goed functionerende organisatie voor de exploitatie de kwaliteit achteruitgaat. Onderhoud vindt minder plaats, niet-recreatief gebruik neemt toe, er is geen toezicht etc., waardoor eens mooie vakantieparken veranderen in probleemwijken in het groen.

Uitponning is een belangrijk verdienmodel onder de huidige opkoop- en vernieuwingsgolf. Hiermee worden op korte termijn enorme ontwikkelwinsten bereikt. Maar dit model zorgt voor problemen op langere termijn (15-20 jaar). De kosten die het oplossen van die problemen met zich meebrengt, komen op het bord van de overheid terecht.

Wij vragen de Rijksoverheid om een vergunningstelsel te creëren waarmee gemeenten uitponning kunnen reguleren, en dus ook voorwaarden kunnen stellen aan de wijze waarop het beheer georganiseerd wordt.

3 Meer invloed van gemeenten op de vastgoedtransacties: Opkoopfonds en Voorkeursrecht

Waar het onderzoeksrapport te algemeen blijft is het onderdeel instrumentarium. Natuurlijk kan met een optimale inzet van het Ruimtelijk Ordeningsinstrumentarium een en ander gereguleerd worden. Maar het beeld dat gemeenten voldoende instrumenten hebben en dat het vooral een kennisvraagstuk is, komt niet overeen met de uitvoeringspraktijk. De concrete ervaring die wij op de Veluwe hebben leert dat ook met een optimale inzet van het beschikbare instrumentarium wij niet effectief op kunnen treden. Wij hebben geen mogelijkheden om risicovolle vastgoedtransacties te voorkomen. Deze vinden buiten het zicht van de overheid plaats en we weten dit pas als het is afgehandeld.

We hebben meer proactieve instrumenten nodig:

- Een Opkoopfonds waarmee we gronden kunnen verwerven en deze vervolgens in erfpacht uitgeven, zodat we via de voorwaarden grip houden op het gebruik van de grond en daarmee problemen kunnen voorkomen.
- Het voorkeursrecht toepasbaar maken op gebieden waar vanuit sociale en veiligheidsargumenten risico's zijn. Gronden moeten dan eerst aangeboden worden aan de gemeente.

4 Transformatie van recreatie naar wonen, laat regie bij de gemeenten

Met enige regelmaat worden in het licht van de woningmarktcrisis vakantieparken naar voren geschoven als deeloplossing voor het woonvraagstuk in Nederland. Het blijft ons verbazen dat dit steeds terugkomt omdat de feitelijke situatie in gemeenten steeds weer laat dat dit in absolute aantallen weinig tot geen zoden aan de dijk zet. Deze 'oplossing' die dus geen oplossing is leidt tot extra maatschappelijke kosten (werkgelegenheid, sociale problematiek) en werkt zelfs speculatie in de hand en trekt ook 'foute' partijen aan (ondermijning).

Wat wij met nadruk vragen is om de regie op de transformatie bij de lokale overheden te laten. Zij zijn bij uitstek in staat de belangenafweging die hiervoor nodig is zorgvuldig te maken. 'Den Haag' vragen wij de gemeenten te ondersteunen met de juiste instrumenten, zoals hiervoor genoemd:

- Reguleren uitponning
- Opkoopfonds
- Uitbreiden mogelijkheden Voorkeursrecht Gemeenten

Voor meer informatie: robvanden hazel@vitalevakantieparken.nl