

Ronde Tafelgesprek over de opkoop van vakantieparken

d.d. 28 september 2022

Introductie

HISWA-RECRON is de branchevereniging voor o.a. watersport en recreatiebedrijven. HISWA-RECRON vertegenwoordigt een belangrijk deel van die bedrijven. In het Ronde Tafelgesprek staan met name centraal de recreatiebedrijven met veel of overwegend (wat wij noemen) vaste staanplaatsen. Daarbij huurt de recreant een stukje grond van het recreatiebedrijf en hij plaatst daarop zijn stacaravan of chalet. Er is een groot aanbod in Nederland van recreatiebedrijven met vaste staanplaatsen. Cijfers zijn terug te vinden in [het rapport](#) dat onderdeel uitmaakt van de stukken waarover de Tweede Kamer discussieert. Het grootste deel van het aanbod gaat 40 tot 50 jaar of meer terug en in veel gevallen hebben de objecten op die gehuurde staanplaatsen ook die leeftijd. Nederland kent relatief veel verouderde recreatiebedrijven met vaste staanplaatsen. De eigenaren van die recreatiebedrijven zitten vaak ook in de eindfase van hun ondernemerschap.

De markt

De vraag van de consument naar vakantieverblijf-producten is de laatste 10 jaar sterk veranderd: er is een duidelijke trend naar kortdurend verblijf op een recreatiebedrijf in een huuraccommodatie (van luxe bungalow tot chalet en safaritent). De coronacrisis heeft aan die vraagverandering nog een flinke boost gegeven. Die toegenomen vraag kan alleen vanuit bestaande recreatiebedrijven worden ingevuld; er is in Nederland geen of nauwelijks ruimte om geheel nieuwe parken op te zetten (nog los van de investeringen die daarvoor nodig zijn). In dit licht worden (vaak oudere en minder vitale) bedrijven overgenomen met het doel die bedrijven te moderniseren en het aanbod aan te passen aan de vraag in de markt. Maar ook zonder dat een bedrijf wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar, schakelen recreatieondernemers (deels) over naar de markt voor kortdurend verblijf. Dat is nodig om het bedrijf vitaal en toekomstbestendig te houden in een concurrerende (Europese) markt. Sinds de opkomst van vakantieparken in de jaren zestig is dit ook een normale bedrijfseconomische vernieuwings cyclus van 20 jaar waarbij het vastgoed is afgeschreven.

Herstructurering

Het voorgaande leidt tot herstructurering van het recreatiebedrijf of een deel daarvan. Herstructurering is geen nieuw fenomeen. Herstructurering komt al vele decennia op alle bedrijven in de recreatiesector voor; wel is er sprake van een (tijdelijke) piek in het aantal herstructureringen als gevolg van de bovengenoemde vraagverschuiving in de markt.

Bovenop de bepalingen over de (jaar)huur van grond in het Burgerlijk Wetboek, heeft HISWA-RECRON -in nauw overleg met de Consumentenbond en de ANWB en onder auspiciën van de SER- een set van consumentenvoorwaarden vastgesteld, die recreanten op vaste staanplaatsen extra rechten geven in hun contractuele relatie met het recreatiebedrijf. Een standplaatsovereenkomst is bijvoorbeeld slechts opzegbaar door de ondernemer in de gevallen die limitatief zijn benoemd in de voorwaarden.

Herstructurering is één van die gevallen en bij die opzeggrond gelden **extra** beschermende voorwaarden in de HISWA-RECRON voorwaarden ter versterking van de positie van de vaste recreant. Daarbij gaat het om een langere opzegtermijn bij opzegging, een marktconforme vergoeding voor de verplaatsing van het chalet of de stacaravan naar een andere camping, een reductie van het staangeld in het laatste jaar van 50% en de mogelijkheid om de kwestie voor te leggen aan de (onafhankelijke) Geschillencommissie

Recreatie (onderdeel van de Stichting Geschillencommissies in Den Haag). Het is een misvatting dat de grondhuur bij niet-verplaatsbare objecten niet kan worden opgezegd. Dat kan wel, maar omdat verplaatsing soms niet mogelijk is en een verplaatsingskostenvergoeding dus niet aan de orde is, moet de recreatieondernemer in die gevallen in overleg met de recreant om tot een bedrag te komen ter compensatie van het vermogensverlies van de recreant.

Herstructurering brengt veel emotie met zich mee en ook onrust op een park, onverlet de beschermende voorwaarden die van toepassing zijn. Dat is begrijpelijk en het advies van HISWA-RECRON aan aangesloten leden is dan ook om het herstructureringsproces op zorgvuldige wijze uit te voeren. Aan de voorlichting van leden op dit onderwerp wordt door HISWA-RECRON veel aandacht besteed.

HISWA-RECRON meent dat de set van voorwaarden die met de consumentenorganisaties is afgesproken (laatstelijk gewijzigd in 2016) goed in elkaar zit en toereikende bescherming biedt voor recreanten. Niettemin is er bereidheid om samen met de consumentenorganisaties te evalueren en de voorwaarden zo nodig op onderdelen aan te passen.

Gevolgen voor natuur, landschap en dieren en ruimtelijke ordening

Herstructurering heeft hooguit beperkte gevolgen voor natuur, landschap en dieren. Bij herstructurering worden recreatiebedrijven doorgaans flink 'uitgedund'; het aantal objecten binnen de grenzen van het terrein is na herstructurering in zijn algemeenheid minder dan voor de herstructurering. Dit heeft te maken met de wens van privacy, maar ook met eisen vanuit de overheid (bv. brandweer). Het aantal recreanten dat tegelijkertijd op een nieuw geherstructureerd park verblijft, is dan ook niet heel veel groter dan voor de herstructurering. Wel zal het zo zijn dat de kort-verblijvende recreanten op een recreatiebedrijf, meer dan vaste recreanten, de omgeving in trekken. Meestal gebeurt dat dan per fiets. Herstructurering geschiedt in verreweg de meeste gevallen binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Veelal zitten recreatiebedrijven in het buitengebied en niet zelden in de buurt van of aangrenzend aan natuurgebieden. Het spreekt voor zich dat recreatiebedrijven zich moeten houden aan alle beschermende regels die gelden voor het buitengebied en natuurgebieden. Een ook bij en na herstructurering van recreatiebedrijven zijn die beschermende regels uitgangspunt. Daar waar overheden ontwikkelingen op recreatiebedrijven ongewenst achten, zijn er voldoende instrumenten om daarop in te grijpen. Dat is in het verleden ook wel gebelegen, zoals bijvoorbeeld bij de Kustvisie en het Kustpact.

Gevolgen van inperken van de mogelijkheid van herstructurering

Het inperken van de mogelijkheden tot herstructurering van een recreatiebedrijf op grond van de belangen van recreanten, natuur, landschap en dieren of ruimtelijke ordening -bovenop de reeds bestaande inperkingen- zal leiden tot stilstand van recreatiebedrijven en de sector. En daarmee tot afglijden van bedrijven naar niet-vitale bedrijven tot zelfs verloederende bedrijven. Dat is niet in het belang van de consument. Er zal dan tevens sprake zijn van een situatie dat het marktaanbod niet voldoet aan de marktvraag en dat zal leiden tot toename van toerisme naar het buitenland, hetgeen niet zonder gevolgen zal zijn voor economie, natuur en klimaat. Dit alles is voor de bedrijven, voor HISWA-RECRON, voor overheden, maar ook voor consumenten een ongewenst scenario.

De discussie rond permanente bewoning van recreatiebedrijven (wat contractueel en qua bestemming niet is toegestaan) en het inzetten van recreatierreinen voor het oplossen van de woningnood blijft in deze notitie verder buiten beschouwing. Ook hierover heeft de sector -vanwege de gevolgen die het toelaten van permanente bewoning van recreatiebedrijven heeft- een expliciete opvatting.

Geert Dijks, directeur HISWA-RECRON. g.dijks@hiswarecron.nl gsm 06-53836454