



Agendapunt 6 Stuurgroep VVP 250424

Toelichting:

Onderstaande notitie is eind 2023 door VVP op verzoek van BZK geschreven om als 'fiche' mee te nemen in het dossier voor de kabinetsonderhandelingen (daar is men geloof ik nog niet aan toegekomen). Dit zijn voor ons bekende onderwerpen die we op de Haagse tafel willen hebben, ook onderdeel van ons project 'Veluwewet'.

Rob van den Hazel 19 april 2024

Vakantieparken: Grip op gronden en vastgoed

'Achterstandswijken in het groen'

Vakantieparken hebben jarenlang letterlijk en figuurlijk uit het zicht van de overheden gelegen. We wisten dat ze er waren, maar hoeveel precies en wat daar allemaal gebeurde was niet scherp in beeld. Totdat problemen zichtbaar werden en actie noodzakelijk werd. Op de Veluwe en daarna ook elders in het land, was het antwoord het programma Vitale Vakantieparken.

Met de meest parken gaat het gelukkig goed, maar met een deel ook helemaal niet. 'Achterstandswijken in het groen' hebben we ze wel genoemd om duidelijk te maken dat hier sprake was van een opeenstapeling aan maatschappelijk problemen die niet onderdoen voor wat we in de grote steden tegenkomen. Permanente bewoning, soms in combinatie met schrijnende sociale problematiek. Ondermijnende criminaliteit, openbare orde problemen en brandveiligheid, fysieke verloedering, aantasting natuurwaarden etc.

Te weinig grip op gronden en vastgoed

Tien jaar actief met de uitvoering van beleid betekent ook tien jaar ervaring met verschillende soorten opgaven, variërend van innovatie tot ondermijning en van transformatie tot duurzaamheid. Maar betekent ook steeds meer zicht op wat werkt en wat niet werkt en zicht op waar de slagkracht niet sterk genoeg is. Een belangrijk thema is 'grip op vastgoed'.

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.

Aanpassingen van wet- en regelgeving & Opkoopfonds Vakantieparken

Bestaande wet- en regelgeving past niet altijd goed bij wat op uitvoeringsniveau nodig is. Zij schiet soms tekort om (ongewenste) ontwikkelingen effectief tegen te houden of het is zelfs een onbedoelde belemmering voor de nieuwe oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken.

Vanuit het ruimtelijk perspectief gaat het om twee hoofdvragen. Enerzijds: hoe krijgen we meer grip op vastgoedtransacties en de uitpoding van parken? En anderzijds hoe kunnen de aanzienlijke winsten die ontstaan door bestemmingswijziging worden ingezet voor maatschappelijke doelen? Interessant hierbij is dat dit weliswaar 'RO-vraagstukken' zijn, maar dat zij een uitwerking (of wellicht oorzaak) hebben in het veiligheidsdomein.

Deze vraagstukken zijn niet gerelateerd aan één park in één gemeente en beperken zich niet tot de Veluwe. Zij staan voor vraagstukken die op heel veel parken spelen in het hele land, nationale vraagstukken dus. Wij vragen het Rijk om ons te helpen met de volgende drie wettelijke onderwerpen:

1 Regulering van uitpounding i.c.m. VvE-verplichting

Een veel gebruikt verdienmodel bij het opkopen en vernieuwen van vakantieparken is het zogenaamde uitponden. Een grote kavel grond wordt 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. De gegevens van de Veluwe laten zien dat er op uitgeponde parken veel vaker sprake is van sociale problematiek en veiligheidsvraagstukken. Door de versnipperde eigendomsstructuur en het ontbreken van een goed functionerende organisatie voor de exploitatie gaat de kwaliteit achteruit. Onderhoud vindt minder plaats, niet-recreatief gebruik neemt toe, er is geen toezicht etc., waardoor eens mooie vakantieparken veranderen in 'achterstandswijken in het groen'. Gemeenten hebben in het publiekrecht geen effectieve middelen om dit uitpoundingsproces te reguleren. Wij pleiten voor een stelsel waarmee een mogelijkheid ontstaat dit proces te reguleren (wellicht te vergelijken met de splitsingsvergunningen in stedelijk gebied). Op basis van beleid soms toestaan, soms verbieden en in veel gevallen aanvullende voorwaarden stellen. Bijvoorbeeld de verplichting om bij uitpounding een Vereniging van Eigenaren op te richten volgens het appartementsrecht (dus verplicht lidmaatschap, huishoudelijk reglement, reserveringen etc.). NB nu zijn er vaak 'gewone' eigenaarsverenigingen, zonder verplichting tot lidmaatschap en die nauwelijks een positie hebben om iets af te dwingen. Hiermee kunnen problemen in de toekomst voorkomen worden en maken we het speelveld nu onaantrekkelijker voor partijen met minder goede bedoelingen. Hiermee lossen we nog niet het probleem op de bestaande parken op. Verder onderzocht zou moeten worden of dat ook met terugwerkende kracht kan worden opgelegd.

2 Verevenen bestemmingswinst (ten behoeve van fondsvorming)

De bestemmingswijziging van recreatie naar wonen heeft in bijna alle gevallen een aanzienlijke waardestijging tot gevolg. Een deel daarvan kan gebruikt worden om de noodzakelijke investeringen op een park of in het object te bekostigen. Vaak is de waardestijging (veel) hoger dan de benodigde investeringen (factor 4-5 is niet uitzonderlijk). Er is wat voor te zeggen dat de disproportionele toename van de waarde niet alleen ten gunste komt van de individuele eigenaar (eigenaar/gebruiker, ontwikkelaar), maar dat dit deels gebruikt wordt voor maatschappelijke (collectieve) doelen.

Het idee is (een deel van) de overwaarde te laten storten in een fonds. Hieruit kunnen dan meer algemene maatregelen bekostigd worden die de recreatieve en ruimtelijke kwaliteit in de omgeving vergroten, investeringen gericht op het vergroten van de duurzaamheid gedaan worden. Of kan de transformatie van een vakantiepark naar functies met een lagere grondwaarde (bijv. natuur, zorg) financieel mogelijk gemaakt worden (zo verbinden we dan 'plussen en minnen').

Het is op dit moment erg lastig om dit binnen de bestaande juridische kaders te regelen. Er zijn veel restricties aan het afkomen/verevening waardoor de praktische effectiviteit beperkt wordt. Meer armslag voor gemeenten is nodig.

3 Maatschappelijk Voorkeursrecht voor Gemeenten

Gemeenten hebben eigenlijk geen mogelijkheden om grip te krijgen op vastgoedtransacties van parken of objecten waarbij van tevoren duidelijk is dat deze op termijn, maatschappelijk gezien, tot negatieve effecten gaan leiden (uitpounding, illegaal gebruik, ondermijning et cetera). Wij bepleiten het verruimen van het toepassingsbereik van de bestaande Wet Voorkeursrecht Gemeenten, het introduceren van een voorkeursrecht voor gemeenten op basis van maatschappelijke argumentatie of zelfs een onteigeningsmogelijkheid.

De essentie hiervan is dat dit instrument kan worden toegepast voor bepaalde, door de gemeente, aan te wijzen gebieden op basis van sociaal-maatschappelijke argumenten zoals bijvoorbeeld het risico op ondermijning, sociale problematiek, verloedering, bedreiging natuurwaarden. En dit dan zonder de huidige verplichting tot 'modernisering' of bestemmingswijziging. Behoud en bescherming van de bestaande situatie volstaat. Te verkopen gronden moeten dan eerst aangeboden worden aan gemeenten, zodat zij een sterkere positie krijgen bij het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

Dit vereist vanzelfsprekend wel een actieve houding van gemeenten en ook de inzet van financiële middelen, daar ligt een relatie met het volgende punt.

4 Opkoopfonds vakantieparken

Als belangrijke aanvulling op het wettelijk instrumentarium zijn ook meer proactieve instrumenten nodig. Het gaat hier dan om een Opkoopfonds waarmee we parken/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.

Op de Veluwe loopt al een experiment met de Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken, een BV met de provincie en gemeenten als aandeelhouder. Deze BV kan een rol spelen bij de verwerving van vakantieparken om zo vanuit de eigendomspositie meer sturing te kunnen krijgen op de gewenste ontwikkelingen en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. De praktijkervaringen laten zien dat het lastig is om met beperkte middelen echt een verschil te kunnen maken.

Een Nationaal Opkoopfonds Vakantieparken waar gemeenten onder voorwaarden (doelmatig, rechtmatig) middelen kunnen aanvragen zou daarbij heel behulpzaam zijn. Het is lastig om daar op voorhand een exact bedrag aan te koppelen. Om echt een verschil te kunnen maken zou gedacht kunnen worden aan 50 miljoen voor de komende periode (Nb dit geld blijft grotendeels beschikbaar). Bij aantoonbaar succes kan dat verhoogd worden. .

RH.231128 – robvanden hazel@vitalevakantieparken.nl