



vitale  
vakantie  
parken



# MEER GRIP OP GRONDEN EN VASTGOED-ONTWIKKELING

Voor het project 'Agenda voor wet- en regelgeving' werkt Vitale Vakantieparken samen met het Rijk. Het doel hiervan is specifieke wet- en regelgeving te verbeteren zodat gemeenten beter in staat zijn om een aantal problemen rondom vakantieparken effectief aan te pakken. Deze 'gezamenlijke agenda' is sterk gevoed door de ervaring van meer dan tien jaar werken aan de verbetering van vakantieparken. Een belangrijke les is dat gemeenten te weinig instrumenten hebben om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Bijvoorbeeld rondom de uitpounding van parken, om ongewenst gebruik van parken te voorkomen en om speculatie tegen te gaan. Voorzitter van de stuurgroep Vitale Vakantieparken Henk Lambooi: 'Alleen als het Rijk hier samen met ons aan wil werken kunnen we echte oplossingen bereiken'.

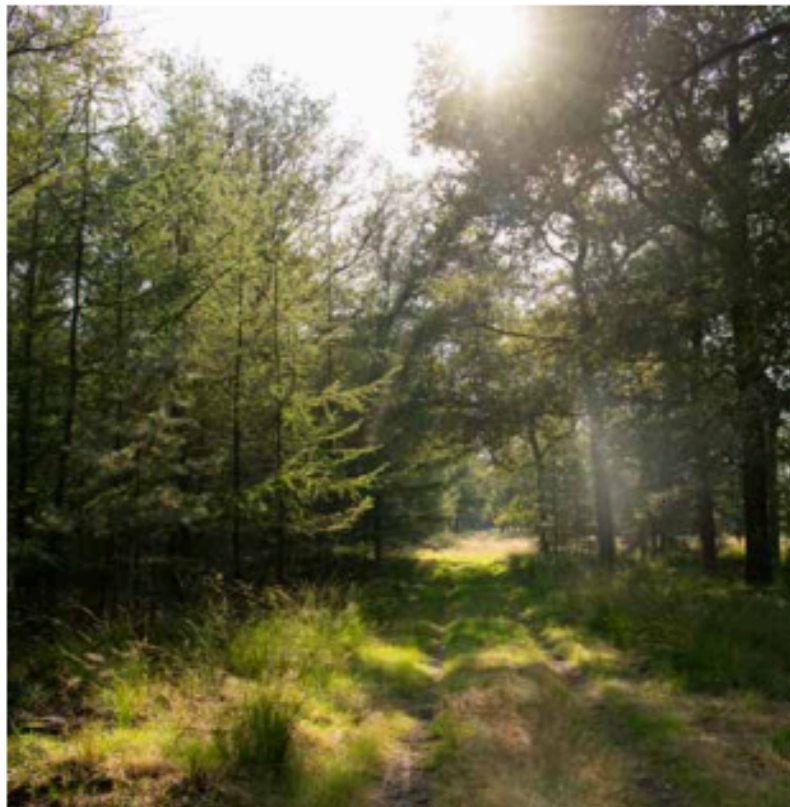
**M**et de aankoop van een vakantiepark en het uitponden daarvan -het opknippen in vele kleine kavels die allemaal afzonderlijk verkocht worden- is snel veel geld te verdienen. Dat trekt onherroepelijk partijen aan waarvoor winstmaximalisatie vooropstaat en daarmee nauwelijks aandacht hebben voor de kwaliteit en de toekomstbestendigheid van een park.

Door de versnipperde eigendomsstructuur en het ontbreken van een goed functionerende organisatie voor de exploitatie gaat de kwaliteit van een park achteruit. Data van Vitale Vakantieparken laat zien dat op parken die in het verleden zijn uitgepound vaak sprake is van een opeenstapeling van problemen: minder onderhoud, een toename van niet-recreatief gebruik van huisjes, minder toezicht en sociale controle. Daarmee veranderen eens mooie vakantieparken in 'achterstandswijken in het groen'. De opeenstapeling van maatschappelijke problemen op deze parken doet soms niet onder voor die in wijken in grote steden.

## Regulering uitpounding

Gemeenten hebben nu geen effectieve middelen om het uitpoundingsproces te reguleren. Vitale Vakantieparken pleit dan ook voor een stelsel dat regulering wel mogelijk maakt. Programmanager Rob van den Hazel: 'Op basis van beleid kan de gemeente uitpounding dan soms wel toestaan, soms verbieden en in veel gevallen aanvullende voorwaarden stellen. Zoals de verplichting om een Vereniging van Eigenaren op te richten volgens het appartementsrecht. Dat betekent onder meer dat huisjeseigenaren verplicht lid worden, er een huishoudelijk reglement is en er reserveringen voor noodzakelijke investeringen worden gedaan. Nu hebben uitgepounde parken vaak 'gewone' eigenaarsverenigingen, waarvoor deze verplichtingen niet





gelden. Daarmee hebben ze nauwelijks positie om investeringen in de kwaliteit van huisjes en gronden af te dwingen.'

### **Maatschappelijk voorkeursrecht voor gemeenten**

Ook hebben gemeenten vrijwel geen mogelijkheden om grip te krijgen op vastgoedtransacties van parken of objecten waarbij van tevoren duidelijk is dat ze op termijn tot negatieve maatschappelijke effecten gaan leiden, zoals illegaal gebruik en ondermijning. Vitale Vakantieparken wil daarom het toepassingsbereik van de bestaande Wet Voorkeursrecht Gemeenten verruimen en een voorkeursrecht voor gemeenten introduceren op basis van maatschappelijke argumentatie. Rob: 'Te verkopen gronden moeten dan eerst aangeboden worden aan gemeenten, zodat zij een sterkere positie krijgen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.'

### **Waardestijging door transformatie**

Wat ook speelt is dat een bestemmingswijziging van een vakantiepark naar een woonwijk een enorme waardevermeerdering tot gevolg heeft.

Door de druk op de parken vanwege de woningnood is dit een niet te onderschatten fenomeen. Uit onderzoek van Follow the Money en de Stentor blijkt dat de afgelopen jaren de waarde van vakantiehuisjes na transformatie met gemiddeld 121 procent toenam, bovenop de gestegen marktwaarde. Eigenaren van vakantiehuisjes kregen zo gemiddeld 128.000 euro cadeau, alleen door wijziging van het bestemmingsplan. De waardevermeerdering komt in de meeste gevallen vrijwel geheel ten goede aan de vakantiehuis- of parkeigenaren. Maar wat als (een deel van) deze enorme toename van de waarde gebruikt kan worden voor maatschappelijke doelen? Vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging bijdraagt aan de oplossing van een maatschappelijke opgave, is het niet gek dat een deel van de winst die dit met zich meebrengt terugvloeit naar de samenleving.

### **Verevenen bestemmingswinst**

Vitale Vakantieparken stelt dan ook voor om bestemmingswinst te verevenen. Een deel van de waardevermeerdering als gevolg van transformatie kan gebruikt worden om de noodzakelijke investeringen op een park of in het object te bekostigen. En een deel kan gebruikt worden voor maatschappelijke doelen door de overwaarde, of een deel daarvan, te storten in een fonds. Hieruit kunnen algemene maatregelen bekostigd worden die de recreatieve en ruimtelijke kwaliteit in de omgeving vergroten. 'Het maakt investeringen gericht op het vergroten van de duurzaamheid mogelijk. Maar ook de transformatie van een vakantiepark naar functies met een lagere grondwaarde zoals natuur en zorg,' geeft Rob aan. 'Binnen de bestaande juridische kaders is dit eigenlijk niet goed te organiseren. Er zijn veel restricties aan het afromen of verevenen waardoor de praktische effectiviteit beperkt wordt. Meer armslag voor gemeenten is daarom nodig.'

### **De handschoen oppakken**

Henk Lambooi: 'Het afgelopen decennium hebben we gezien wat werkt en wat niet werkt. Het huidige instrumentarium is echt onvoldoende toereikend. Ik vraag het Rijk de handschoen op te pakken zodat we voorkomen dat parken verloederen en we met vakantieparken kunnen bijdragen aan de grote opgaven waarvoor we gesteld staan.'



In 2013 is de Veluwe als eerste in Nederland gestart met een integraal programma om op regionale schaal te werken aan oplossingen voor de vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 Veluwse vakantieparken. Het programma Vitale Vakantieparken is uitgegroeid tot een robuuste samenwerking van elf Veluwse gemeenten, de provincie Gelderland en vele andere partijen. Ons doel is het realiseren van een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven. Nu en in de toekomst. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering.