

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Demissionair Minister M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum brief 21 juli 2025	Datum verzending 21 juli 2025	Uw kenmerk
Contactpersoon J. van Venrooij	Zaaknummer	Documentnummer

Onderwerp

Reactie internetconsultatie "Instructieregel permanente bewoning recreatiewoningen" gemeente Zundert

Hare Excellentie, mevrouw M.C.G. Keijzer,

Momenteel ligt de "Instructieregel permanente bewoning recreatiewoningen" ter consultatie voor. Als gemeente Zundert onderschrijven wij het standpunt en de opmerkingen die vanuit IPO-VNG verband zijn ingebracht. Aanvullend brengen we middels deze brief onze eigen gemeentelijke beleving vanuit jarenlange ervaringen binnen verschillende vakantieparkdossiers en een aantal specifieke punten onder uw aandacht.

Onze ervaringen met wonen op vakantieparken

De 2 uitersten binnen onze aanpak van (overlast gevende) vakantieparken en misstanden met wonen op deze parken zijn 'Fort Oranje' en 'Patersven'. Ten aanzien van Fort Oranje hebben we in 2017, vanwege de enorme sociaal-maatschappelijke -en veiligheidsproblemen o.a. veroorzaakt door bewoning, het beheer overgenomen en het park gesloten. Na 8 jaar is het einde van de juridische procedures nog niet in zicht. We zijn wel blij dat we met hulp van regio, provincie en Rijk mensen uit erbarmelijke (woon-) omstandigheden hebben kunnen halen.

Voor Patersven (inmiddels bekend onder de naam 'Wernhoutsburg') hebben we samen met de vereniging van eigenaren en provincie voor 90% van de kavels een dubbelbestemming 'wonen' in het bestemmingsplan opgenomen. Op die manier hebben we de rust terug gebracht en in een grote woonbehoefte voorzien.

Beide parken waren en zijn niet met elkaar te vergelijken qua huisvesting. Wernhoutsburg bestaat uit degelijke vrijstaande vakantiewoningen en Fort Oranje bestond uit een samenraapsel van oude chalets, toercaravans, etc. Ook de eigendomspositie was totaal anders. Sommige vormen van overlast waren vergelijkbaar. En op beide parken was het moeilijk om goed zicht te krijgen op permanent wonen. Het waren woonwijken op zich. Dat geldt nog steeds voor Wernhoutsburg, waar we door de dubbelbestemming een enorme stijging van vakantiewoningwaarde hebben gezien en grote verhuisbewegingen. Nieuwe eigenaren verlangen steeds meer van de dienstverlening van de gemeente. Dit terwijl bepaalde voorzieningen voor de ca 1.000 bewoners/eigenaren/huurders niet mee komen. Het blijft immers een vakantiepark waarop gewoond mag worden.

Daarnaast zijn er nog een drietal andere grote vakantieparken in onze gemeente waarvoor we een vitaliseringsprogramma zijn gestart.

Vanuit deze ervaringen vragen wij u om niet te generaliseren in de aanpak van permanent wonen op vakantieparken en daarom vinden wij een algemene instructieregel ook niet passend.



De instructieregel biedt geen structurele oplossing en ondermijnt duurzame trajecten

De instructieregel geeft geen toekomstperspectief voor bewoners van vakantiewoningen, vanwege de termijn van 10 jaar. Ook biedt het geen perspectief voor gemeenten en parkeigenaren, omdat wanneer het woningtekort na 10 jaar niet is opgelost er wederom zal worden overwogen om een nieuwe instructieregel uit te vaardigen. Hiermee is er geen impuls om te investeren, vitaliseren of te transformeren. De maatregel zet de boel letterlijk op slot. De instructieregel biedt geen handvatten voor beëindiging van het woonrecht na 10 jaar.

Wij zien dat de bewoners van vakantiewoningen en chalets op vakantieparken zeer divers zijn. Van welgestelde gepensioneerden in goede vakantiewoningen, mensen met grote maatschappelijke problemen en bijbehorende schulden, mensen die om uiteenlopende redenen onder de radar willen blijven tot grote groepen arbeidsmigranten en alles wat daar tussenin zit. De oplossingen binnen het woondossier van de komende 10 jaar zullen dan ook zeer divers moeten zijn. Dit om iedereen een alternatief te kunnen bieden. Ook ontbreekt er een impuls om deze groepen in beweging te krijgen. Een beweging die bij vitalisering en transformatie op lokaal niveau met hulp van provincie en rijksoverheid wel ingezet kan worden.

Vanuit de rijksoverheid verwachten wij dat ook de enorme misstanden aan de onderkant van het maatschappelijke huisvestingsdossier aangepakt zouden moeten worden. Het gaat in ons land teveel over stenen en beton en te weinig over de sociale problematiek rondom huisvesting. Door terugtrekkende zorg en bijbehorende huisvesting, het arbeidsmigrantendossier, de toename van mensen in schuldensituaties mede door falend overheidsbeleid, is de vraag om nog enigszins betaalbare huisvesting nog nooit zo groot geweest. En anderzijds is het schimmige verdienmodel aan deze groep steeds groter geworden voor huisjesmelkers, dubieuze parkeigenaren, etc. Wordt het niet tijd om deze problemen onder ogen te zien en aan de bron aan te pakken en vervolgens het huisvestingsvraagstuk hierop aan te laten sluiten?

Specifieke punten

Aanvullend op onze algemene oproep willen we nog een aantal specifieke punten meegeven:

- De wijze waarop permanente bewoning op de peildatum kenbaar gemaakt dient te worden vinden wij discutabel. Dit legt een grote druk bij gemeenten neer. De inschrijving in de basisregistratie is objectief te toetsen, maar het aantonen met de overige bewijsstukken is veel moeilijker. Veel personen die al jaren op vakantieparken verblijven en elders staan ingeschreven, maken ook vaak gebruik van dit adres als postadres. Zo is het voor deze groep bewoners niet mogelijk om hun jarenlange verblijf aan te tonen. Waarom is bijvoorbeeld ook het verplichte nachtregister van een vakantiepark niet meegenomen?
- Gemeenten hebben nauwelijks tot geen toegang tot objectieve en controleerbare registraties, anders dan de basisregistraties. Daarnaast is er geen uniforme richtlijn of toetsingskader.
- Onder 5.161f, 3^e lid wordt gesteld dat de instructieregel niet geldt voor personen welke eigenaar zijn van een woning in Nederland. Waarom geldt dat niet voor eigenaren van woningen in het buitenland? Dit ook gezien het feit dat er groepen arbeidsmigranten staan ingeschreven op vakantieparken. Wordt beoogd die doelgroep, huisvesting van 10 jaar aan te bieden?
- Door het niet van toepassing verklaren van de milieunormen voor het wonen onder de instructieregel ontstaat een scheefgroei ten opzichte van vakantiewoningen die door gemeenten bv voorzien zijn van een dubbelbestemming en waarbij wel aan alle normen voldaan dient te worden. Ook ontstaat er een schijnzekerheid voor bewoners zonder toets op milieu en gezondheidsnormen (o.a. Drift).
- Met de instructieregel wordt de revitalisering of transformatie van vakantieparken voor 10 jaar geblokkeerd. Geen enkele eigenaar van een park of vakantiewoning zal overgaan tot verregaande investeringen in de parken, wanneer er zonder extra voorzieningen zomaar permanent gewoond mag worden.
- Extra beroep op gemeentelijke voorzieningen. Nu bewoners onder de instructieregel officieel gedurende minimaal 10 jaar permanent op een vakantiepark mogen verblijven zal dit leiden tot een groter beroep op de gemeentelijke voorzieningen. Er is immers geen noodzaak meer om in de luwte te blijven.
- Ten aanzien van het onderdeel externe veiligheid/omgevingsveiligheid vinden wij de instructieregel verwarrend. In de toelichting wordt aangegeven dat alle regels uit het bkl ten aanzien van externe veiligheid onverkort van toepassing zijn om de veiligheid van bewoners te waarborgen. Dat blijkt niet uit het artikel 5.161d, waarin is aangegeven dat er maar een aantal zones zijn waarin wonen vanuit veiligheid niet is toegestaan. Het lijkt nu te worden toegestaan dat er wel in een vakantieverblijf binnen de grenswaarden van risicovolle bedrijven en infrastructuur gewoond mag worden. Tevens lijken de aandachtsgebieden voor brand, explosie en toxisch ook niet te gelden voor het permanent bewonen van vakantieverblijven. Hiermee wordt enerzijds afbreuk gedaan aan de wettelijke normen, de indeling van objecten en locaties in 'zeer kwetsbaar', 'kwetsbaar' en 'beperkt kwetsbaar' en anderzijds aan de beleidsvrijheid van gemeenten om de



veiligheid via aandachtsgebieden, voorschriftengebieden en gelijkwaardigheid te regelen. Hiermee treedt de rijksoverheid in de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van het lokaal bestuur om te sturen op de balans tussen risico's, kwetsbaren, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

- Binnen het toepassingsbereik van de instructieregel hadden we graag 'Veiligheid' breder terug willen zien dan alleen externe veiligheid. De veiligheid van bewoners zou in alle gevallen in brede zin gewaarborgd moeten zijn alvorens de instructieregel van toepassing zou kunnen zijn. We denken dan aan uitbuiting, georganiseerde criminaliteit, etc.
- Dit geldt bijvoorbeeld ook voor bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en de wijze waarop gemeenten hiermee om dienen te gaan.

Onze oproep

Wij roepen u op om niet te komen met nieuwe dwingende regels richting gemeenten maar juist in te zetten op:

- een juist gebruik van het Omgevingswet-instrumentarium, voorlichting en begeleiding om gemeenten hierin bij te staan;
- het voorzien in praktische kaders voor de 'Nee, tenzij'-regel voor het toestaan van permanente bewoning.
- een kader dat een ondergrens voor voorzieningen/huisvesting op vakantieparken beschrijft, op basis waarvan gemeente de 'Nee-tenzij'-maatregel veilig kunnen inzetten.
- een goed transitieprogramma waarbij wordt gekozen voor versterking vitaliteit parken of snelle herbestemming waarbij wonen op de juiste plek centraal staat;
- het positioneren van de provincies om gemeenten bij te staan en de aanpak te coördineren;
- voldoende rijkssteun (in specialistische hulp, ruimtelijke kaders en afstemming met provincies) voor succesvolle transities. Tijdelijk en permanent, maar waar mensen wel veilig, schoon en prettig kunnen verblijven. En waarbij ondernemers een uitweg wordt geboden.
- een kabinetsbreed standpunt over de huisvesting van de nog steeds groeiende groep mensen die onder de radar wil blijven, of onder de radar gehouden wordt door degenen die hen uitbuiten dan wel waarvoor vakantieparken de laatste bestemming is voordat ze geen dak meer boven het hoofd hebben.

Bereidheid tot meedenken

De gemeente Zundert is altijd bereid om onze brede ervaringen rondom vakantieparken met u te delen en mee te denken in oplossingen die structureel kunnen bijdragen aan gezonde vakantieparken en goede woonvoorzieningen voor de verschillende groepen vakantieparkbewoners.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester van Zundert,

J.G.P. Vermue
burgemeester