

Motie

Raad	16-02-2022
1 Voor en door bewoners	
Portefeuillehouder	College
Zaaknummer	-

Meewerken aan tijdelijke verplaatsing chalets van De Driehoek

Eenmalig een helpende hand, als signaal

Op 11 januari heeft het college antwoorden gegeven op vragen van GroenLinks ([klik hier](#)). **De essentie van de vraag:** 'Kan het college, zonder precedentwerking te creëren, meewerken aan tijdelijke plaatsingsmogelijkheid voor verdreven chalethouders van de Driehoek?' **De essentie van het antwoord:** 'Daar hebben wij geen rechtsgrond voor; daar kunnen we met de huidige regels niet aan meewerken. Tenzij de gemeenteraad regels en/of beleid aanpast.'

Overweging

De gemeenteraad gaat niet over de juridische aspecten van het economisch verkeer tussen hurende en verhurende partijen, met betrekking tot een jaarplaats voor een chalet.

Maar de gemeenteraad is wel geconfronteerd met de soms schrijnende gevolgen.

Tijdens de raadscommissie van 3 september 2020 ([klik hier voor de relevante passage uit het verslag van deze vergadering](#)) is ingesproken over de herstructurering van De Driehoek na overname door EuroParcs. Inspreker verwoordde op aangrijpende wijze dat veel gebruikers van De Driehoek ernstig gedupeerd waren, emotioneel, direct financieel maar soms ook in hun oudedagsvoorziening, en onverbiddelijk van hun plek werden verdreven of ze moesten aanzienlijke sommen op tafel leggen om te kunnen blijven.

En dan nu de brief aan de gemeenteraad van 15 december 2021 ([klik hier](#)).

Een signaal

Met deze motie wil de gemeenteraad een signaal afgeven. Onderzoeksplatform Follow the Money publiceerde recent over buitenlandse investeringsfondsen die langs de Noordzeekust recreatieterreinen opkopen en fors herstructureren; vaak met dezelfde gevolgen als die de huurders van De Driehoek is overkomen.

Dit moge juridisch houdbaar zijn, toch voelt dat niet goed. Zeker niet op Texel. Texel wil een gastvrije toeristische bestemming zijn. Dan wil je je gasten -en dat kunnen ook Texelaars zijn- toch waar mogelijk behoeden voor dergelijke koude douches. Daarvoor zouden aanvullende spelregels noodzakelijk zijn die op Texel vrijwillig van toepassing worden verklaard. Maar daarbij is vooral de sector aan zet, niet de gemeenteraad.

Wij kunnen dus niet meer dan die bredere problematiek markeren.

En **eenmalig** een helpende hand bieden, door zonder dat daaraan precedentwerking kan worden ontleend, in te gaan op het verzoek van de overgebleven chalet-eigenaren.

Vandaar deze motie.

Roept het college op

mee te werken aan het verplaatsings-verzoek zoals verwoord [in deze brief](#), met daarbij de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- een tijdelijke en persoonsgebonden regeling;
- voor de duur van maximaal 5 jaar;
- bij voorkeur op een door hen aangedragen locatie waarvan de eigenaar wil meewerken;
- daarbij -indien nodig- gebruik makend van het aanbod van "bruikleenbedden" die na afloop van de 5 jaar weer terugvloeien naar bruikleengever;
- en parallel hieraan met de toeristische sector in overleg te gaan om de op Texel gehanteerde Recron-contracten zodanig aan te passen dat opzegging wegens overname of herstructurering een opzegtermijn van 3 jaar kent.

Relevante passage raadscommissie 3 september 2020, over Camping De Driehoek

De heer **H. WEIJERS** spreekt in namens 22 chaleteigenaren van het nieuwe deel van Camping De Driehoek. *Samengevat zijn tekst:* Op 19 augustus jl. hebben zij een noodkreet gestuurd. Nieuwe eigenaar Europarcs komt bij de gemeente langs om toestemming voor herstructurering - van wat zij noemen het Limietweg-deel- van het park. Zij spreken naar de chaleteigenaars over 'opwaarderen'. Kennelijk hebben zij al eerder toestemming gekregen voor uw herstructurering van het oude deel van het park. Het is hun bedoeling alle chalets te vervangen door luxe lodges, bestemd voor de verhuur. Afhankelijk van de toestemming van de gemeente voor Limietweg-deel zijn er in zijn ogen 3 mogelijkheden: 1 riet-gedekte villa's, 2 lodges, 3 behoud bestaande chalets. Europarcs heeft ervaring met het opkopen van parken, en weten de juridische wegen goed te bewandelen. Ze delen de huidige chaleteigenaars zonder enige empathie mee dat ze per 2021 moeten verdwijnen. Jaarlijkse pacht mag opgezegd worden onder voorwaarde dat ze een door de gemeente goedgekeurd herstructureringsplan kunnen tonen. Deze regeling is goed voor verpauperde, afgeschreven parken. Ons park is integendeel vanaf 2008 stap voor stap opgebouwd en in 2019 is pas de laatste chalet opgeleverd. Het is nu een lust voor het oog, nu het echt af is. Het is er Texels genieten in alle facetten en past mooi in de omgeving. In de parkvoorwaarden van 2008 staat dat chalets 30 jaar kunnen staan en dat het contract jaarlijks wordt verlengd. Totdat de heer Zoetelief het opkocht en 30 jaar in 15 veranderde, en het binnen een paar maanden doorverkocht aan Europarcs. Dit gaat puur om speculatieve winst, en zij beroepen zich daarbij op RECRON-regels, zonder te kijken naar de staat van het park en zonder empathie. Eigenaars zien de door hen zorgvuldig opgespaarde €80.000 of meer nu in rook opgaan. Het grote geld neemt bezit van het eiland, zoals ook te zien is op andere plekken, zoals Loodsmansduin, De Robbenjager, Om de Noord e.d. De heer Weijers legt voor wat eigenlijk het doel is van deze herstructureringsprojecten, en of dit wel passend is in wat Texel wil zijn. De eigenaars laten momenteel juridisch onderzoeken of herstructurering wel van toepassing kan zijn op parken die pas voltooid zijn. Ze doen ook een appèl op de ruimere verantwoordelijkheid van de gemeenteraad voor rechtvaardige afweging van alle belangen. Ze respecteren ruimte voor ondernemerschap, maar burgers die minder machtig zijn en minder diepe zakken hebben worden hier voor een voldongen feit gesteld, en raken hun investering kwijt. Zij roepen nu de raad op om hier een streep te trekken en deze casus te beschouwen als een kans om dit soort ontwikkelingen te stoppen. Onze belangen worden zwaar geschaad, en deze ontwikkelingen zijn niet goed voor Texel, want het is geen duurzame oplossing. We vragen dan ook te kijken of die 'herstructurering' wel rekening houdt met de omgevingseisen, en met voor de belanghebbenden reële tijden om hun chalet te mogen laten staan. Alternatief is dat zij vragen om een andere plek.

Raadslid **HOOGERHEIDE** neemt aan dat de eigenaars met de jaarlijkse pachtbetaling onder de pachtwet vallen, en dat zij dan bescherming genieten. De heer **WEIJERS** kent dit verschil niet.

Commissielid **KIEFT** zegt dat GroenLinks met CDA en D66 dit 'schot voor de boeg' heeft gevraagd, toen ze dit in de krant lazen. Dit moeten we toch niet willen, meent hij. De gemeente stuurt een mail dat ze geen formele handvatten hebben om hier iets tegen te doen. Graag hoort hij wat voor de heer Weijers de primaire emotie is. Waardoor bent u zo geraakt? De heer **WEIJERS** antwoordt dat dit zowel gaat om wat er gebeurt als hoe dat gedaan en gecommuniceerd wordt. 10 jaar geleden heeft hij als Texelliefhebber besloten al zijn spaargeld in dit chalet te steken. Het is kwalitatief goed. Wel bemerkten ze dat de oude eigenaars het beheer niet goed voerden. Ze hoopten op verbetering toen er een nieuwe eigenaar kwam, maar in een persoonlijk gesprek is hij door hem letterlijk vernederd en gekleineerd, en van zijn spaargeld ontdaan.

Raadslid **SCHUIRINGA** vindt verstandig dat juridische ondersteuning is aangevraagd. Misschien is er een regeling te maken dat de standaard RECRON-contracten in dit soort gevallen verboden worden, oppert hij. Hij hoopt dat de gemeente hierin iets kan betekenen, zodat de regels voor herstructurering hier niet van toepassing zijn. De heer **WEIJERS** denkt dat ze zich als gemeente toch in ieder geval in kunnen zetten richting ANWB en RECRON voor het dempen van deze regelingen, die ondernemers alle macht geven. Hij is inmiddels ervaringsdeskundige en zou willen strijden voor ieder die dit overkomt. Ook hoopt hij op steun van VNG, want landelijk komt dit vaker voor.

Raadslid **SCHUIRINGA** belooft dat ze als VVD hun best zullen doen hier wat aan te doen.

Commissielid **KIEFT** voelt de morele verontwaardiging dat zoiets kan gebeuren, ook als er juridisch misschien niet onderuit is te komen. GroenLinks neemt eveneens als basis te willen kijken hoe ze met alle middelen kunnen bereiken dat men op Texel op deze manier zoiets niet doet. Dit alles raakt namelijk toch ook het beleid van de gemeente, want ooit was er aandacht voor behoud van aantal tentplaatsen, en accommodaties voor mensen met een minder dikke portemonnee. Hij is benieuwd waar die aandacht gebleven is. Misschien is iets mogelijk als planschadevergoeding, oppert hij. Ook wil hij weten hoe lang het college nog nodig heeft om dit in toeristische toekomstvisie op te nemen. Wethouder **HUISMAN** heeft gesproken met een vertegenwoordiging van deze mensen en schrijnende verhalen van de gedupeerden gehoord. Dat heeft haar echt geraakt, vooral omdat ze onmacht voelde om hen de hand niet te kunnen reiken. Het gaat namelijk niet om gemeente of VNG, want dit gaat gewoon volgens de wet. Die contractvrijheid is er nu eenmaal, en de gemeente heeft daar geen bevoegdheid in. Ook planschade is een doodlopende weg, geeft ze aan. Het enige wat ze kunnen is de mensen een andere plek te bieden. Dat is evengoed triest, maar misschien een pleister op de wonde. Een andere manier -in de toekomst- is om als gemeente zelf de grond aan te kopen, maar zolang het eigendom van de ondernemer is, mag die er mee doen wat hij wil, en met jaarlijkse opzegbare huurcontracten werken.

Raadslid **VAN DE WETERING** zegt dat ze allemaal geraakt zijn. Ze vraagt of het mogelijk is voorwaarden te stellen bij vergunningverlening vooraf. Ook wil ze weten of de gemeente wel in staat is hen een plek elders aan te bieden, en of we gronden hebben die daarvoor geschikt zijn. Wethouder **HUISMAN** ziet geen mogelijkheid tot voorwaarden stellen, want ze kunnen geen inbreuk maken op de wet. Een andere plek bieden is het enige wat ze ziet, maar ze weet niet waar dat zou kunnen.

Raadslid **ZEGEREN** wil naast alle emotie toch proberen een heel andere handreiking te doen. Vanuit het gevoel 'dit pik ik niet' vraagt hij zich af waar de bal ligt, en hoe het zo ver heeft kunnen komen. Bij Planet Texel wilden we naar uniciteit en eilandelijk gevoel, maar er zijn toch grote ketens gekomen, want dat hadden we via bestemmingsplannen kunnen regelen. Hij verbaast zich erover dat ze de hele tijd te horen krijgen dat we dingen niet tegen kunnen houden. Al langer was dit gebied een 'doorn in het oog'. Eigenlijk was het nog niet eens af. Het ligt niet in toeristisch concentratiegebied, maar waarom is dat niet opgepakt? Zijn onze tools dan te licht? Of hoe moet ik hier naar kijken? Dit zijn allemaal vragen die bij hem opkomen. Wethouder **HUISMAN** reageert hierop met de uitspraak dat bestemmingsplannen juist instrumenten van de raad zijn. Ze meent dat ze als gemeente op dit soort dingen niet proactief kunnen reageren en verder hebben ze daar geen instrumenten voor. Het zijn juist landelijke wetten, en regelingen van RECROON e.d.

Raadslid **VELTKAMP** is blij dat een oordeel bij de onafhankelijke rechtspraak ligt. Het lijkt hem dat ze eerst maar eens moeten zien of de herinrichtingsplannen in onze richtlijnen passen, en daar dan strak op handhaven. Wethouder **HUISMAN** bevestigt dat de enige weg inderdaad naar de rechter is. Herstructurering is daar een belangrijk argument; misschien is dat voor de chalet eigenaren een weg om hun recht te halen. Dat het economisch slecht gaat is hier totaal niet aan de orde. Het is hard, maar zo is het. Raadslid **HOOGHERHEIDE** citeert het wetboek wat betreft eigendomsrecht. Men mag naar eigen goeddunken over de grond beschikken.

Raadslid **HIN** ziet dat ze nu met de 'brokken' zitten, sinds ze jaren geleden uitwisselbaarheid van toeristische slaapplekken met verstening mogelijk hebben gemaakt. Ze dringt aan als gemeente nu z.s.m. te besluiten dat niet meer toe te staan, of hooguit bij uitzondering steen voor steen inwisselen.

Raadslid **KOOT** oppert hier parallel de gedachte dat er bij sloop van woningen toch altijd eerst een sloopvergunning nodig is, voor je iets nieuw mag bouwen. Ze vraagt of dat hier niet op enige manier is toe te passen. Dat lijkt wethouder **HUISMAN** niet het geval. Ze kan alleen zeggen dat Europarcs op dit gebied heel goed thuis is.

Raadslid **VELTKAMP** wijst mevrouw Koot op dat het hier om een kampeermiddel gaat. Dat kun je zó oppakken. Raadslid **KOOT** vindt dat hier toch sprake is van iets wat af is en er knap bij ligt. Op het moment van sloop ontstaat toch chaos en wanorde en overlast. Ze probeert of langs deze weg niet iets is te doen om dat tegen te houden.

Raadslid **VAN DE WETERING** beluistert dat het punt van herstructurering misschien een kans bij de rechter maakt. Het lijkt haar dat dit dan ook bij vergunningverlening een argument kan zijn. Ze weet dat eigendomsrecht niet beïnvloedbaar is, maar bijvoorbeeld gemeente Thorn is er toch in geslaagd af te dwingen dat ieder huis wit moet zijn, eigendom of niet.

Ze hoort ook graag wanneer de toeristische visie op de agenda staat. Misschien moeten ze de

gedachtewisseling over uitwisselbaarheid (zie opmerking mevrouw Hin) naar voren halen, stelt ze voor. En n.a.v. de opmerking van de heer Hoogerheide over pacht, als dat zo is, biedt dat misschien mogelijkheden. Wethouder **HUISMAN** kondigt aan dat de notitie over toeristische toekomst eerste kwartaal 2021 komt. Ze wil daartoe graag kaders ophalen bij de raad en denkt aan 2 sessies (om ook de stakeholders erbij te kunnen betrekken) eind september en begin oktober.

N.a.v. eigendomsrecht zegt ze dat de grondeigenaar recht heeft er juridisch iets mee te doen, zoals verzuimen met een recht of verkopen. Daarin kun je als gemeente niets regelen, wel via bestemmingsplannen of welstandseisen. Herstructurering staat niet bij de voorwaarden voor vergunningverlening, geeft ze verder aan, maar heel misschien zou je hiervoor bij de rechter gehoor kunnen vinden. Dat is echt afwachten.

Raadslid **VAN DE WETERING** vraagt of ondersteuning van de raad voor rechtshulp een idee is.

Commissielid **KIEFT** kijkt naar de termijn waarop het op de agenda komt. De wethouder reageert als jurist, maar dat komt altijd achteraf. Hij zou dan ook willen dat gemeente Texel via een proefcasus desnoods tot aan de Raad van State volhoudt dat in dit geval herstructurering niet aan de orde is. Hij dringt aan er maar een bodemprocedure van te maken, zodat de vergunningverlening zo lang mogelijk is uit te stellen.

Burgemeester **UITDEHAAG** waarschuwt dat ze wel uit moeten kijken dat dit schuurt aan betrouwbaarheid van bestuur. Het is enorm riskant een rechtszaak te proberen als je al weet dat je zwak staat, al zullen de huurders daar anders over denken. Het juridisch stelsel rond bouw- en sloopvergunningen is zeer beperkt. Als we vergunning weigeren zal de tegenpartij waarschijnlijk een zaak beginnen. Aan de andere kant is het pachtrecht met argument van herstructurering zaak tussen eigenaar en pachters, geeft de burgemeester aan.

Raadslid **VAN DE WETERING** begrijpt dat ze voorzichtig moeten zijn, maar vindt dat er toch ook van redelijkheid en billijkheid sprake moet zijn. De grote eigenaar van het park doet dit tegen een aantal individuen die geen grote 'zak met geld' hebben. Ze ziet het als 'zitten op 2 wippen, die beiden net zo scheef zijn'.

Burgemeester **UITDEHAAG** zegt dat ze best in het kader van de toeristische toekomstvisie argumenten kunnen aanvoeren, maar als hij al zeker weet dat ze de bouwvergunning niet kunnen weigeren ziet hij daar weinig heil in. Het is belangrijk te beseffen welke rechten we hebben weggegeven en te bedenken hoe we met de raad samen dat gesprek gaan voeren. Het moet duidelijk zijn waar de rol van de gemeente Texel ophoudt. Er kunnen dingen in de maatschappij gebeuren die je liever niet had gehad, maar die je wel toelaat met je bestemmingsplannen e.d. De burgemeester ziet wel degelijk een grotere kans om in dit geval iets civielrechtelijk te doen.

Raadslid **KOOT** begrijpt wat de burgemeester meegeeft en denkt dat dit verstandig is. Ze vraagt of ze goed heeft begrepen dat de gedupeerden straks, als de reconstructievergunning wordt afgegeven, een traject kunnen beginnen tegen die vergunning. Burgemeester **UITDEHAAG** denkt dat het iets anders ligt. Er is namelijk geen sprake van een vergunning voor de herstructurering. Dat argument is van de eigenaar, onder het mom daarvan iets te vinden. Voor de gemeente is het niet meer dan een aanvraag bouwvergunning met afweging volgens de afgesproken regels, die je als gemeente nooit politiek mag maken.

Raadslid **ZEGEREN** ziet via Google Maps best veel ruimte om over verplaatsing te denken. Hij hoopt dat ze zo creatief zijn en zoveel macht hebben dat ze hier in kunnen grijpen, want er gebeurt toch duidelijk iets wat we niet willen. Hij komt met een voorstel, om als gemeente er - indien mogelijk - een stuk grond bij te kopen, en als uitruil aan Europarcs aan te bieden.

Raadslid **KOOT** denkt dat ze niet als raad zo onvoorbereid allerlei voorstellen moeten indienen. Raadslid **ZEGEREN** brengt alleen een idee in, met het verzoek er eens naar te kijken. Burgemeester **UITDEHAAG** denkt dat ze misschien beter als college er nog eens naar kunnen kijken en mogelijk met een ultieme poging kunnen komen.

Raadslid **SCHUIRINGA** brengt net als mevrouw Van de Wetering in dat redelijkheid en billijkheid toch de basis is van het Burgerlijk Wetboek. Bij de burgerlijke rechter kunnen ze daar misschien iets mee. De eigenaar zegt nu gewoon alles op, en als het park over een half jaar leeg is moet er iets nieuws gebeuren. Daar kunnen we als gemeente weinig mee, vreest hij.

Commissielid **KIEFT** vindt betrouwbaarheid van bestuur ook een groot goed, maar dan kies ik voor betrouwbaarheid richting burgers vóór die richting Europarcs.

Raadslid **VELTKAMP** waarschuwt dat je niet de één voor de ander kunt laten gaan.

Burgemeester **UITDEHAAG** herhaalt zijn toezegging dat wat allemaal is gezegd nog eens door het college zal worden bekeken.