Van: Marcel Lathouwers <lathouwersm@noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 1 juni 2022 17:33
Aan: Marcel Lathouwers <lathouwersm@noord-holland.nl>
Onderwerp: Aanbieding SP-onderzoeksrapport "Recreatieoorden Noord-Holland"

Geachte Heer/Mevrouw,

De gemeenteraadsverkiezingen zijn al enkele maanden achter de rug. Het leek de SP-Statenfractie dan ook een geschikt moment om u kennis te laten nemen van het grootschalig onderzoek dat wij, i.s.m. ChristenUnie Noord-Holland, hebben verricht. Het onderzoeksrapport “Recreatieoorden Noord-Holland” treft u in de bijlagen aan.

Al decennialang worden recreanten van hun geliefde stekje verjaagd, maar in de afgelopen paar jaar heeft dat een vlucht genomen. Grote investeerders en beleggers, zoals *private equity funds* en bouwondernemingen, hebben deze pareltjes in het vizier. Kampeerplekken met chalets en caravans worden verkocht aan een grote marktpartij en de reguliere recreant mag soms binnen enkele maanden het terrein verlaten. Diens (recente) investeringen zien zij in rook opgaan en hun recreatieoord onbereikbaar worden. Vaak worden er investeringsobjecten geplaatst, als tweede huis of om onder te verhuren, tegen exorbitant hoge bedragen. Tevens staat heel de omgeving onder druk bij de (ver-)bouw.

In de bijlage treft u dus het onderzoek aan, dat we hielden onder alle 47 gemeenten en 111 recreatieoorden in Noord-Holland. Op de laatste pagina’s treft u aanbevelingen aan voor drie bestuurslagen, waaronder die van u als gemeente.

Hierbij wil de SP-statenfractie u ook wijzen op de beantwoorde Kamervragen van het Tweede Kamerlid Sandra Beckerman (SP), aangaande het ‘opkopen van recreatieoorden’ (https://tinyurl.com/3y92szh6), de aangenomen Tweede Kamermotie over “een onderzoek naar het uitbreiden van de rechten van huurders van grond op vakantieparken” (https://tinyurl.com/3phwkn59) en de aangenomen Tweede Kamermotie over “een onderzoek naar de opkoop van vakantieparken door buitenlandse roofinvesteerders” (https://tinyurl.com/35tj2bdz).

Indien u vragen heeft of anderszins contact met ons op wil nemen, dan kan dat via onderstaande gegevens.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Namens SP Noord-Holland,

Met vriendelijke groet,

Marcel Lathouwers
Fractiemedewerker SP Noord-Holland
lathouwersm@noord-holland.nl / 023-514 4778 / Paviljoenslaan 5, 2012 JE Haarlem

Bereikbaar: maandag t/m vrijdag 09:00-16:00

SP Noord Holland | Standpunten | Doe Mee | Contact
Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. SP Noord-Holland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
Denk aan het milieu voordat u dit bericht afdrukt.



Onderzoeksrapport

“Recreatieoorden Noord-Holland”

Matthijs Vet – ChristenUnie

Marcel Lathouwers – SP

November 2021

Inhoudsopgave

1. Historie Pag. 3
2. Inleiding op het onderzoek Pag. 5
3. Enkele locaties in beeld Pag. 6
4. Onderzoek bij gemeenten Pag. 8
5. Onderzoek bij recreatieoorden Pag. 11
6. Conclusies Pag. 16
7. Aanbevelingen Pag. 18

Historie

In de zomer van 2021 bereiken verontrustende berichten de fracties van ChristenUnie en SP Noord-Holland. Huurders op caravanpark Nieuw-Loosdrecht in de gemeente Wijdemeren hebben onverwachts een bericht gekregen van de eigenaar van het park. Het park wordt verkocht aan een nieuwe eigenaar, welke de bestaande chalets en caravans wil vervangen voor nieuwe recreatie-villa's. De huurders, die in veel gevallen hun chalet of caravan zelf hebben gefinancierd, moeten ter plekke een afstandsverklaring tekenen. De huurders moeten binnen drie maanden hun plek leeg opleveren en in sommige gevallen zelf de kosten betalen voor het leeghalen van hun plek.[1] Tegelijkertijd krijgen de fracties berichten binnen dat eenzelfde ontwikkeling plaatsvindt op camping Sandevoerde in Zandvoort. Ook hier moeten recreanten hun plek afstaan voor herontwikkeling van het recreatiepark. Caravans moeten verdwijnen en plaatsmaken voor (luxe) vakantiehuizen. De huurders krijgen te horen dat ze per direct moeten vertrekken.[2]

Naar aanleiding van deze berichten besluiten de fracties van de ChristenUnie en SP de handen ineen te slaan. Er wordt een grootschalig onderzoek gestart binnen de provincie Noord-Holland. In afwachting van de resultaten van dit onderzoek, worden er op diverse bestuursniveaus vragen gesteld om te controleren of huidige situaties in de gemeenten Wijdemeren en Zandvoort binnen de kaders van de wet verlopen. SP-Kamerlid Beckerman stelt in september aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw Ollongren, schriftelijke vragen. In de beantwoording stelt de minister dat de hierboven beschreven situaties binnen de huidige wetgeving vallen.[3] Kort nadat de SP op Rijksniveau vragen heeft gesteld, stelt ook de heer Klein, Statenlid namens de ChristenUnie, schriftelijke vragen aan de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In de beantwoording wijst de provincie naar de rol van de gemeenten. Deze hebben de mogelijkheid om bestemmingsplannen te wijzigen en zodoende verbouwingen van bestaande recreatieparken te realiseren. Daarmee vinden de huidige ontwikkelingen, aldus de provincie, plaats binnen de kaders van de wet.[4]

[1] Auteur onbekend (2021, 25 september) *Je recreatiewoning moet plaatsmaken voor dure chalet: kan dat zomaar?*. BNN-VARA. Geraadpleegd van: https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/je-recreatiewoning-moet-plaatsmaken-voor-dure-chalet-kan-dat-zomaar.

[2] Arfman, F. (2021, 22 september) *Bewoners camperpark Sandevoerde moeten wijken voor luxe lodges: 'Iedereen in Zandvoort is met het grote geld bezig'*. Noordhollands Dagblad. https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20210922_44295388?utm_source=google&utm_medium=organic.

[3] Aanhangsel Handelingen I, 2020-2021, 4051.

[4] Schriftelijke vragen (2021, 29 september) ID 1591, *Recreatiepark Nieuw Loosdracht, gemeente Wijdemeren*, vraagnummer 99-2021

De schrijnende situaties op recreatieparken en de schriftelijke vragen gaan eveneens gepaard met de nodige media-aandacht. De volgende berichten zijn er in de media verschenen:

- Diverse lokale kranten berichten over de situaties op de parken in Wijdemeren en Zandvoort, waaronder De Gooi en Eemlander, Noordhollands Dagblad en de Heemstede Courant.[5]
- Op landelijk niveau wijdt het programma 'Kassa' van BNN-VARA twee afleveringen aan de opkoop van recreatieparken.[6]
- Het onderzoekplatform *Follow The Money* publiceert op 6 november een uitvoerig onderzoek getiteld "Wall Street aast op de Nederlandse camping".[7]

In november 2021 hebben de getroffen recreanten zich verenigd in de actiegroep *recreantenrecht*. Op de website van de actiegroep is een petitie aangemaakt die al snel door duizend ondertekenaars is gesteund. De actiegroep tracht middels belangenbehartiging op te komen voor de rechten van recreanten.[8]



De chalets van Capfun staan al klaar.

[5] Van Keken, H. (2021, 13 september) *Nieuw-Loosdrechts caravanpark moet plaats maken voor vakantievilla's, ontzetting bij huidige bewoners*. Gooi en Eemlander.
Arfman, F. (2021, 22 september) *Bewoners camperpark Sandevoerde moeten wijken voor luxe lodges*
Auteur onbekend (2021, 25 september) *Sandevoerde: familiecamping moet na 70 jaar wijken*. Heemsteede Courant. Paul Tromp (2021, 2 oktober) *Contracten huurders Zandvoortse camping plots niet verlengd: "Wijken voor de rijken"* NH Nieuws. Cees Beemster (2021, 21 oktober) *Duitse beleggers actief in West-Friesland. Kavelverkoop vakantiepark Roompot Wijdenes goed voor ruim 2,3 miljoen* Noord-Hollands Dagblad.
Suzanne Rijnja (2021, 21 oktober) *Het beton is al gestort, maar voorlopig ligt de bouw van 43 vakantiehuisjes in Camperduin stil: het mag niet van de rechter* Noord-Hollands Dagblad.
[6] Er is aandacht voor de problematiek in de uitzendingen van 25 september en 5 november 2021.
[7] Tjoeng, M., Brands, N. en Tokmetzis, D. (2021, 6 november) *Wall Street aast op Nederlandse camping*. Follow The Money.
[8] Zie: http://www.recreantenrecht.nl

Inleiding op het onderzoek

De Provinciale Statenfracties van ChristenUnie en SP besluiten een grootschalig onderzoek te doen naar de verblijfsrecreatie in Noord-Holland. Alle 47 gemeenten in deze provincie zijn benaderd. Aan hen is een korte vragenlijst voorgelegd. Daarnaast zijn er 111 recreatieoorden onderzocht. Met 71 eigenaren en/of Verenigingen van Eigenaren (VvE) van deze oorden is contact gelegd. Aan deze eigenaren en VvE's zijn eveneens enkele vragen gesteld. Bij geen van de parken waar contact is geweest, is er een huurdersorganisatie actief.

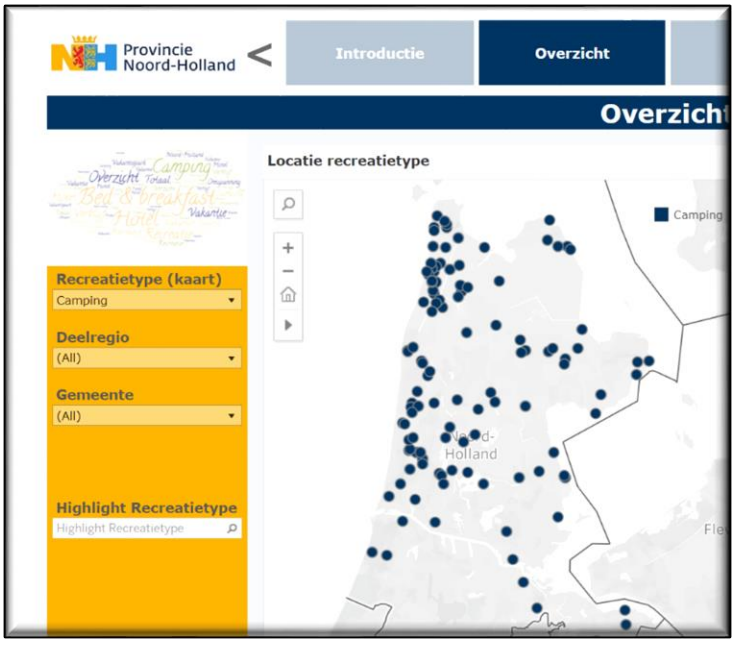
De gemeenten werd gevraagd of er recreatieoorden aanwezig zijn in de gemeente, om wat voor soort oorden het gaat en werd er gevraagd naar gemeentelijk beleid omtrent de omgang met de recreatieoorden. De eigenaren/VvE's van de recreatieoorden werd gevraagd naar de huidige situatie, de toekomstige situatie en de samenstelling van de parken. Hen werd tevens gevraagd naar ontwikkelingen in de omgeving bij naburige recreatieoorden.

Onderzoeksmethode

Het onderzoek bij de gemeenten gebeurde zowel telefonisch als via de mail. Van A tot Z zijn alle Noord-Hollandse gemeenten benaderd. Het contact verliep daarna volledig via de mail. Er werd een korte vragenlijst gehanteerd. In sommige gevallen werden er verdiepende vragen gesteld.

Het onderzoek bij de recreatieoorden gebeurde voornamelijk telefonisch. Wanneer bleek dat het 'per gemeente' opsporen van de recreatieoorden niet de juiste resultaten opleverde, is besloten om de methode aan te passen: Er zijn steekproeven gehouden, waarbij de eigenaren werden gehoord over de eigen situatie en ontwikkelingen in de regio.

Er is gebruik gemaakt van de online tool 'Verblijfsrecreatie monitor' via https://geoapps.noord-holland.nl/dashboards/2020_014_Verblijfsrecreatie.htm. Deze monitor is niet up-to-date. Meerdere parkeigenaren konden dat vertellen. Na eigen onderzoek kan geconcludeerd worden dat de gegevens in deze monitor behoorlijk achterhaald zijn: Sommige vakantieparken staan wel op de monitor, maar zijn verder onvindbaar; sommige campings zijn van eigenaar veranderd; vijftien van de 111 onderzochte recreatieoorden staan er niet op terwijl ze wel bestaan.



De 'Verblijfsrecreatie monitor' van Provincie Noord-Holland.

Enkele locaties in beeld



Bij Aagtdorper Duinen in Schoorl zijn particulieren in bezit van hun eigen stukje grond. “Er is hier een sterke Vereniging van Eigenaren met ruim 200 leden. Als ze dit willen kopen, dan moeten ze ons allemaal uitkopen.” Deze recreanten zitten dus veilig.



Aan de andere zijde van het smalle weggetje staan de witte villa’s van Landal Green Parks. Een eindje verderop is een enorm park verrezen van Europarcs. Binnen de gemeente zijn ook Dutchen, Roompot en Capfun actief. Dit waren voorheen reguliere campings. “Er zijn hier bijna geen normale campings meer. Heel Schoorl is verkocht aan de grote jongens. We zijn helemaal ingesloten!”











Enkele campings in de gemeente Bergen houden stand. Dit zijn groene pareltjes, waar mensen graag vertoeven en hun rust vinden.

Camping de Holle Bolle Boom in Tuitjenhorn is verkocht aan Capfun en heet nu Capfun De Bongerd. Hier zijn nog twee velden met reguliere recreanten. Zij krijgen volgens een medewerker te horen dat ook zij plaats moeten gaan maken voor de chalets van Capfun.





De gemeente Stede Broec besloot om Camping Broekerhaven te privatiseren, met als doel om er een ‘kwalitatief hoogwaardig park’ van te maken. Het park is overgenomen door exploitant Europarcs en heet nu Europarcs Resort Markermeer.

De dagrecreant zou vrije toegang hebben tot het dagrecreatiegebied, al ziet het er niet open en toegankelijk uit.

Onderzoek bij gemeenten

In Noord-Holland zijn 47 gemeenten. Vrijwel alle gemeenten kennen een locatie waar recreatiewoningen staan. Een flink aantal van deze gemeenten (elf) geeft geen enkele respons of geeft geen inhoudelijk antwoord op de vragen[1] die we stellen. De overige 36 gemeenten geven vrij vaak een eenvoudig en kort antwoord. Vanuit enkele gemeenten komt duidelijk naar voren dat men actief bezig is om de recreatieoorden binnen de gemeente een 'kwaliteitsimpuls' te geven, waarbij ze verwijzen naar provinciale en/of regionale visies. Enkele gemeenten geven te kennen dat 'de problematiek' niet speelt in hun gemeente, waarbij ze zich niet genoodzaakt voelen om inhoudelijk te reageren. Vrijwel alle gemeenten die inhoudelijk correct reageren, geven aan dat er geen gericht beleid is omtrent recreatieoorden. Bij hen is alles vervat in bestemmingsplannen of in regionale visies rondom Recreatie en Toerisme.

Hieronder zal per onderzoeksvraag worden weergegeven wat daarvan de resultaten zijn. Ook zullen de overige opmerkingen vanuit gemeenten worden benoemd. Als laatste zullen de bevindingen die n.a.v. het mailcontact en de telefonische gesprekken met gemeenteambtenaren opvielen, worden weergegeven.

Van de 47 gemeenten in Noord-Holland hebben 36 gemeenten een reactie gegeven:

Vraag 1: "Zijn er in uw gemeente één of meer verblijfslocaties met caravans en/of chalets? Als zijnde roerende goederen. Zo ja, kunt u ze benoemen?"

Geen inzicht	Wel inzicht	Geen antwoord op de vraag
6/36	27/36	3/36

De 27 gemeenten die kunnen aangeven of er locaties zijn met caravans en/of chalets, kunnen 17 gemeenten aangeven of het hier om roerende en/of onroerende goederen gaat. In gesprek met de betreffende ambtenaren bleek vrijwel altijd dat het om een persoonlijke inschatting gaat, maar niet om geregistreerde feiten.

Vraag 2: "Zo ja, zijn er plannen om daar vakantiewoningen van te maken? Oftewel om ze om te zetten naar onroerende goederen?"

Van de 27 gemeenten die reageren, geven 13 gemeenten aan dat er in hun gemeente (naar hun weten) geen voornemens zijn om van roerende goederen, onroerende goederen te maken. Elf van de 36 gemeenten geven aan er geen inzicht in te hebben. Geen van de gemeenten heeft een exact beeld van de situatie.

Vraag 3: "Hoe oud zijn de chalets/caravans (over het algemeen)?"

Tien van de 36 gemeenten kunnen hier enigszins antwoord op geven. Van deze tien weten er maar twee een concreet antwoord te geven, zoals 'ongeveer 20 jaar oud'. Acht van deze tien kunnen alleen een grove schatting geven. Veertien van de 36 gemeenten kunnen er geen antwoord op geven.

Vraag 4: “Is er gemeentelijk beleid rondom deze locaties? Waar kan ik dat terugvinden?”

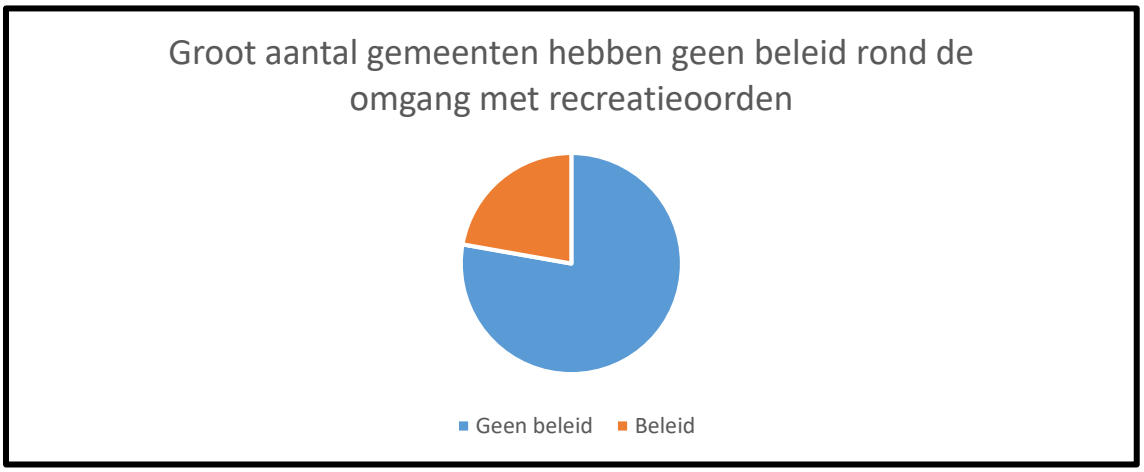
Bij 28 van de 36 gemeenten die reageren is er géén gemeentelijk beleid rondom vrijetijdslocaties. Vijf van deze 28 gemeenten geven aan dat het alleen maar vervat is in bestemmingsplannen. Van de acht gemeenten die aangeven dat er wél gericht beleid is, zijn er maar twee die werkelijk gericht beleid hebben rondom vrijetijdslocaties. Dat zijn de gemeenten Zandvoort en Den Helder. De overige vier gemeenten verwijzen in hun antwoord naar een regionale visie.

Opvallende zaken aangaande het onderzoek bij gemeenten

1. Een ambtenaar wijst me op Geoapps (https://geoapps.noord-holland.nl/dashboards/2020_014_Verblijfsrecreatie.htm). Op deze website staan Noord-Hollandse locaties voor verblijfsrecreatie. De ambtenaar geeft aan dat het niet up-to-date is, wat feitelijk juist is. In het vervolgonderzoek blijkt dat het sterk verouderd is.
2. Een groot aantal gemeenten lijken de boel te frustreren, door geen respons te geven of door het geven van weinig zinvolle reacties, zoals de ontkenning dat er vrijetijdslocaties in de gemeente aanwezig zijn.
3. Enkele gemeenten geven aan dat ze wel de ambitie hebben om parken te revitaliseren of om ze om te zetten naar woonlocaties. Ook bij hen is er geen gericht beleid rondom verblijflocaties. Men verwijst naar regionale visies.
4. Enkele gemeenten geven aan dat de afdeling en/of de beleidsmedewerker Recreatie & Toerisme is wegbezuinigd.
5. Regiogemeenten hebben i.s.m. provincie Noord-Holland, onder projectleiding van het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, enkele jaren geleden een beleidskader vastgesteld voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie. Ook is er een ontwikkelkader vastgesteld waaraan alle gemeenten in de regio nieuwe marktinitiatieven toetsen en zo nodig (o.b.v. criteria vastgelegd in de visie) onderling afstemmen. Opvallend hieraan: Er is maar één gemeente in Noord-Holland Noord die hier kennis van heeft of dit – bij doorvragen – wil/kan vertellen. De verwachting is dat er meer van dergelijke afspraken gemaakt zijn/worden.
6. In de “Toeristische visie Zandvoort aan Zee” en in de “Visie op verblijfsaccommodaties Zandvoort” kwamen enkele opmerkelijke zaken naar boven. Deze staan hieronder benoemd.

Opmerkelijke zaken Zandvoortse visies

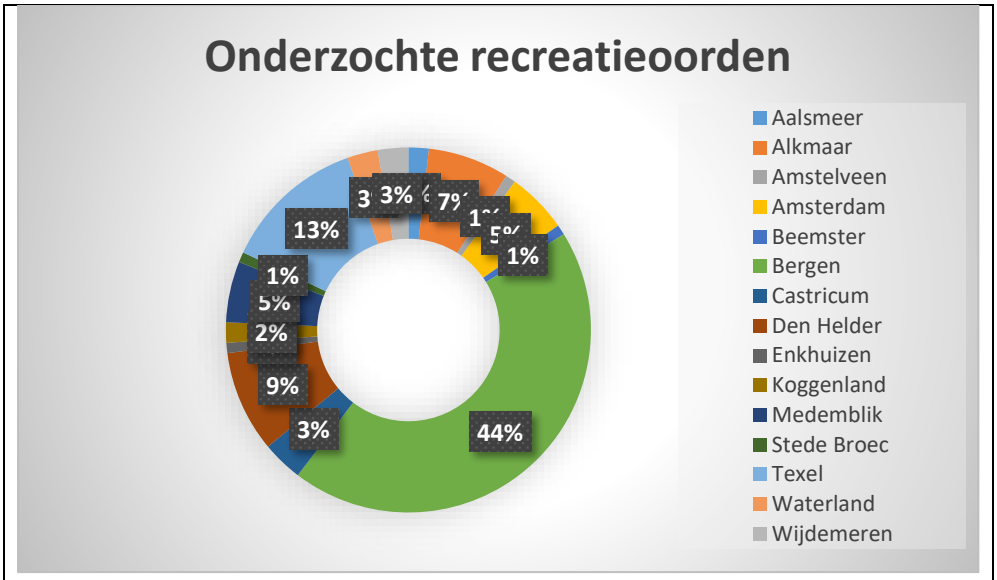
1. Er wordt geschreven over een regionaal 'Actieplan toerisme en recreatie Zuid-Kennemerland'.
2. In de “Visie op verblijfsaccommodaties Zandvoort” (2013) staat dat er niets wordt gedaan om de particuliere verkoop van bijvoorbeeld een 'tweede huis aan de kust te reguleren'.
3. In diezelfde visie staat dat ‘transformatie’ van standplaatsen naar chalets cq. vakantiebungalows ‘onder voorwaarden mogelijk’ is. Het moet hierbij voldoen aan het Bouwbesluit.
4. In diezelfde visie staat ook dat de gemeente een ‘stimulerend’ beleid voert en waar mogelijk medewerking zal verlenen aan verzoeken tot transformatie en upgrading van de campings.



Onderzoek bij recreatieoorden

De cijfers

Hierna wordt per gemeente aangegeven hoeveel recreatieoorden zijn onderzocht en/of benaderd voor het onderzoek. In de grafiek is per gemeente te zien welk percentage het van het geheel aan onderzochte recreatieoorden betreft.



Aalsmeer (2 recreatieoorden), Alkmaar (8), Amstelveen (1), Amsterdam (6), Beemster (1), Bergen (49), Castricum (4), Den Helder (10), Enkhuizen (1), Koggenland (2), Medemblik (6), Stede Broec (1), Texel (14), Waterland (3) en Wijdemeren (3).

De gemeenten Bergen, Den Helder en Texel springen eruit als gemeenten waar zich (relatief) veel recreatieoorden bevinden.

Er zijn verschillende soorten recreatieoorden aan te wijzen, namelijk:



1. ‘Kleinschalig particulier eigendom’, zoals tentcampings en boerencampings (53)
2. ‘Grootschalig particulier eigendom’, zoals chaletparken en villaparken in eigendom van een familie of één eigenaar. (33)
3. ‘Grootschalig eigendom organisatie’, zoals chaletparken en villaparken van organisaties als Europarcs, Landal Greenparcs, Dutchen Groep, Capfun en Roompot. (21)
4. Niet nader te bepalen (3)

De recreatieoorden zijn verschillend van aard. Op 48 parken staan alleen roerende goederen, zoals caravans. Hier zijn vaak ook kampeerplekken voor tentjes. Op 32 locaties staan alleen onroerende goederen, zoals vakantiehuisjes en villa's. Op 15 parken staan een combinatie van roerende en onroerende goederen. Van 16 parken is het niet bekend; zij zijn soms onvindbaar en/of is het moeilijk in te schatten welke status de objecten hebben.



Op 32 locaties staan er onroerende goederen. Op de locaties waar roerende goederen op staan - of waar een combinatie van onroerende en roerende goederen op staan - is bij 34 locaties, naar zeggen, geen plan om het om te zetten naar een locatie met alleen onroerende goederen. Oftewel, om ze om te zetten naar parken met huisjes en/of villa's. Op 44 parken is het onbekend (36) of onwaarschijnlijk (8) dat ze worden omgezet. Hierbij moet worden aangetekend dat veel parkeigenaren voorzichtig zijn met het beantwoorden van de betreffende vragen hierover. Het is bij dit onderzoek niet uit te sluiten dat op korte termijn een verandering gaande is. Bij de 44 parken waar dit onbekend is, wilden eigenaren hier niets over kwijt of zijn er geen gegevens over bekend.

Opmerkelijke ontwikkelingen

Op enkele locaties is duidelijk te zien dat de reguliere recreanten plaats moeten maken voor een ander type recreant. Zo zijn er bij Capfun De Bongerd nog twee velden met recreanten die op termijn met hun chalet plaats moeten maken voor de chalets van Capfun. Deze reguliere recreanten krijgen op termijn een brief waarin wordt vermeld dat ze binnen een bepaalde termijn hun goederen moeten verwijderen. Zo is dat o.a. ook bekend bij Caravanpark Nieuw Loosdrecht en Sanduyn in Schoorl (gemeente Bergen). Buiten dit onderzoek om zijn ook andere locaties bekend waar dit heeft plaatsgevonden.
Enkele gemeenten zijn erg aantrekkelijk voor de recreant. Zo ook voor makelaars en grote marktpartijen als Europarcs en Landal. Binnen de gemeenten Wijdemeren, Bergen, Medemblik en Alkmaar zijn de meeste van die (grote) marktpartijen actief. Camping- en parkeigenaren worden hier geregeld benaderd voor verkoop van de locatie. In een enkel geval al 34 jaar lang. Veel eigenaren houden stand en willen voor een bepaalde doelgroep blijven bestaan. Een aantal eigenaren konden vertellen dat collega-parkeigenaren de eigen locatie voornamelijk verkopen wanneer de pensioengerechtigde leeftijd van de eigenaar bereikt is.

In de gemeente Bergen heerst veel onrust onder zowel de reguliere recreanten als de reguliere parkeigenaren. Bergen – en vooral Schoorl – wordt sterk 'verroompotiseerd'.

Op enkele parken in Alkmaar, Bergen en Texel heerst een uitsterfconstructie. De reguliere recreanten kunnen hun eigendom niet meer verhuren of doorverkopen, als zij besluiten om afstand te doen van hun object. In deze gevallen wordt door de nieuwe eigenaar de grond vrijgemaakt voor het plaatsen van een nieuw object of kan men het object aan de nieuwe eigenaar verkopen. Er heerst de angst dat deze parken worden opgekocht door een grote marktpartij. In een enkel geval (Capfun De Bongerd) is dat op dit moment het geval.

Door de ogen van recreanten en ondernemers

Er worden veel tips en bruikbare informatie gegeven door recreanten en ondernemers. De informatie geeft een goed beeld van wat er zich in de sector en op de parken afspeelt.
Onder deze opsomming van bruikbare tips staan tevens enkele opmerkingen van contactpersonen weergegeven. Hieruit is af te lezen dat de problematiek zeer reëel is. Niet in alle regio's lijkt het zich echter af te spelen, hoewel dit niet met zekerheid gezegd kan worden.
In de gebieden waar geen omzettingen naar luxe vakantieresorts plaatsvinden, is er nauwelijks concurrentie of heeft men te kampen met andersoortige problemen. Hierbij moet worden aangetekend dat veel ondernemers erg voorzichtig zijn in hun uitspraken en dat er ondernemers bij zijn die bewust geen antwoord willen geven.

<u>Tips en info:</u>

- Farm Camps huurt/koopt boerengrond en chalets op, om vervolgens die chalets via hen te láten verhuren;
- Veel objecten op recreatieoorden worden voor hoge prijzen te koop en/of te huur aangeboden via derden, zoals AirBnB of makelaars. Dat doen niet alleen de grote marktpartijen zoals Dutchen, maar ook reguliere parkeigenaren van kleinschalige of grootschalige locaties. Deze objecten worden eveneens onttrokken aan de voorraad, die voorheen beschikbaar waren voor de reguliere recreant;
- In Schoorl is veel gaande. Er zijn grote marktpartijen zoals Landal, Dutchen en Europarcs, maar er zijn ook veel particulieren (families) die recreatieoorden bezitten. Er gaan veel geruchten in de rondte over eventuele verkoop van parken. Er is veel onrust en angst onder de reguliere recreanten. Hier zijn particuliere eigenaren extra voorzichtig met hun uitspraken;
- Op Texel heerst een concurrentie met grote marktpartijen. Er zijn signalen over de verkoop van recreatieoorden aan deze partijen;
- Op een enkel park (in de gemeente Bergen) is er een actieve VvE. Een lid van die Vereniging van Eigenaren geeft aan dat ze gevrijwaard blijven van 'de grote jongens', omdat diens eigendommen op door henzelf aangekochte gronden staan. Het individueel uitkopen zien 'de grote jongens' dan niet zo zitten;
- Naar zeggen is men vooral op zoek naar parken waar de eigenaren tegen de pensioengerechtigde leeftijd aan lopen. Men schat de kans dan groter dat het park zal worden doorverkocht;
- Enkele parkeigenaren kennen ook andersoortige problematiek, zoals problemen met individuele recreanten of problemen met de gemeente. Deze problemen vallen echter buiten de scope van dit onderzoek.

Uitspraken recreanten, ondernemers en werknemers

“De Europarcsen van deze wereld kijken wel uit bij ons. We hebben een grote, actieve VvE. Op het park staan huisjes van mensen op eigen grond. Ze kloppen bij ons niet aan, want ons allemaal uitkopen wordt erg kostbaar!”
“In Zeeland en Drenthe zijn er ontwikkelingen gaande in Natura2000-gebieden. Ik hou dit in de gaten, want ik wil misschien ook ecolodges in een dergelijk natuurgebied in onze regio gaan realiseren.”
“Het gaat bij ons heel geleidelijk. Als er iemand van het park vertrekt, dan kan men het eigendom nog alleen maar aan de eigenaar verkopen. Er heerst angst onder de recreanten dat ook dit park op termijn wordt opgekocht door een grote marktpartij. Er zijn hier nog ongeveer vijftig recreatiewoningen. De andere vijftig woningen zijn reeds in handen van de eigenaar.”
“In Beverwijk staan zelf gefabriceerde huisjes op grond van het recreatieschap RAUM. Ze zijn er te huur voor minimaal 100 euro per nacht. Kan dat zomaar?”
“Ik ben als ondernemer gebaat bij een goede bescherming van onze huurders. Binnen de Recron ben ik aan het kijken of het interessant is om huurcontracten van drie jaar af te sluiten.”
“Er zijn al decennialang ontwikkelingen gaande, waarbij chaletparken worden omgezet naar dure vakantieparken. Het is al achter de rug óf er wordt op dit moment gebouwd. Bij Koningshof aan de Duinweg, daar werden de mensen echt weggepest, maar dat is allemaal al achter de rug.”
“In Schoorl zijn er nauwelijks échte campings meer over. Helemaal ingesloten door de grote jongens.”
“Als parkeigenaar wordt je in verschillende situaties verschillend behandeld: Net hoe de pet staat van bijvoorbeeld de gemeente. Als het om de WOZ gaat, dan wordt je hetzelfde behandeld als een eigenaar van een appartementencomplex. Als het om andere zaken gaat dan wordt je behandeld als recreatief ondernemer. Dat steekt.”
“We willen onze camping behouden zoals het is. Nog even en we zijn uniek. We spreken een heel andere doelgroep aan.”
“In het verleden zijn parken in onze omgeving verkocht, omdat de oude eigenaren met pensioen gingen. Wij merken zelf dat makelaars ons niet meer benaderen, omdat ik nu de nieuwe eigenaar ben. De oude eigenaar is mijn tante. Wellicht was het in die tijd interessanter voor makelaars, omdat zij een bepaalde leeftijd had.”

“De gemeente Bergen wil legeskosten, forenzen- en toeristenbelasting binnenharken. Ik denk dat het hier daarom zo snel gaat met al die veranderingen.”
“Bij ons op Capfun De Bongerd zijn nog twee velden met staplekken voor chalets. Deze zijn nog voor enkele jaren beschikbaar. Deze chaleteigenaren zullen een jaar van tevoren te horen krijgen dat ze 'op grond van herstructurering' weg moeten.”
“Handige jongens met bruine puntschoenen zijn al tijden actief op jacht naar mooie en geschikte locaties. Er zijn genoeg verouderde parken. Zij weten hun weg wel te vinden, omdat er geen eenduidig beleid is.”
“De gemeente Wijdemeren weet niet wat er leeft op de parken en hoe de situatie er is. Ze zeggen dat ze de parken willen conserveren zoals ze zijn, maar er is ook een andere beweging te zien. Er is vanuit de regio namelijk een Gebiedsloods actief die vraagt naar wat mijn wensen zijn voor de toekomst. Zowel de provincie als de gemeente willen meer ‘kort verblijf’ stimuleren.”

Een groene oase bij chaletpark Carpe Diem





Conclusies

Conclusies uit het onderzoek bij de gemeenten

1. *Gemeenten zijn zeer terughoudend met het geven van antwoord*

2. *De online tool 'Monitor Verblijfsrecreatie' van de Provincie Noord-Holland is sterk verouderd*.

3. *Geen eenduidig beleid*

   Alle gemeenten maken gebruik van bestemmingsplannen om de locaties enigszins te reguleren. Vrijwel geen enkele gemeente heeft echter een eigen beleid omtrent de omgang met recreatieoorden binnen de gemeente. Daartussenin zijn wel 'smaakjes' op te merken van verschillende soorten methoden hoe om te gaan met de recreatieoorden, maar deze staan - soms direct en vaak indirect - buiten de democratische orde. Zoals eerder vermeld zijn er overlegstructuren waar gemeenteraden of Provinciale Staten niet direct bij worden betrokken. Dat zijn bijvoorbeeld de MRA, Holland Boven Amsterdam en een "Regionaal Adviescommissie Verblijfsrecreatie". Daarnaast zijn er ook gebiedsakkoorden op te merken.

4. *Gemeenten weten nauwelijks wat er speelt op de parken*

   Gemeenten geven in grote getale aan dat ze geen zicht hebben op het aantal vrijetijdslocaties in de gemeente. Men weet niet om wat voor soort locaties het gaat, welke soort objecten er op de parken staan of welke ontwikkelingen er zich plaatsvinden. Binnen veel van die gemeenten weet men niet welke gemeentelijke afdeling of welke ambtenaar verantwoordelijk is voor de vrijetijdslocaties. Over alle onderzochte gemeenten heen is het zeer versnipperd. In de regel gaat niemand erover. Vaak weet men niet of de Afdeling Grondzaken, de Afdeling Vastgoed, de Afdeling Recreatie en Toerisme of de Afdeling Economie erover gaat. Enkele ambtenaren konden aangeven dat de afdeling Recreatie en Toerisme redelijk recent is wegbezuinigd. Uit toegestuurde visies bleek dat men vooral bezig is om de gemeente aantrekkelijker te maken voor de toerist. Helaas geen woord over de toekomst van vrijetijdslocaties.
   De antwoorden die men gaf kwamen vaak voort uit langdurig speurwerk. Geregeld heerst er een sfeer dat de antwoorden voortkomen uit 'vermoedens' van de ambtenaar en niet vanuit kennis van de werkelijke situatie.

5. *Er vindt een regionale sturing op verblijfsrecreatie plaats*

   Binnen de gemeenten is er (op een enkele gemeente na) géén beleid omtrent de omgang met recreatieoorden. Deze locaties zijn daarmee overgeleverd aan de markt. Vrijwel alle gemeenten verwijzen naar ondernemers, provinciale en regionale visies, gebiedsakkoorden en overlegstructuren. Er wordt dus wel degelijk nagedacht over vrijetijdslocaties en vaak op afstand van de democratische controle.
   Op regionaal niveau is er de wens om sturing te geven omtrent de omgang met recreatieoorden. Het doel 'het geven van een kwaliteitsimpuls', is vaag en kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd. Hier is eveneens geen eenduidig beleid in te vinden. De overlegvormen staan ver van de democratische orde af. Gemeenten en gemeenteraden lijken hier nauwelijks bij betrokken te zijn.

Conclusies uit het onderzoek bij de recreatieoorden

1. *Er zijn clusters recreatieoorden aan te wijzen. Voornamelijk in de buurt van water en/of een bosrijke omgeving.*

2. *De gemeenten Bergen, Wijdemeren, Den Helder en Texel springen eruit als gemeenten waar zich (relatief) veel recreatieoorden bevinden.*

3. *Meer dan de helft van de onderzochte recreatieoorden betreft een groot chalet- of villapark.*

4. *Eén op de vijf onderzochte recreatieoorden is in bezit van een grote marktpartij.*

5. *Eigenaren van campings en vakantieparken zijn over het algemeen erg terughoudend met het geven van informatie over (de toekomst van) de betreffende recreatieoorden.*

6. *Het doorverkopen van recreatieoorden aan grote marktpartijen is al langer gaande. Het valt echter op dat het de laatste tien à vijftien jaar erg snel gaat.*

7. *De recente ontwikkelingen gaat bij recreanten niet in de koude kleren zitten. Er heerst op een aantal parken en in een aantal gebieden de angst dat ze hetzelfde lot beschoren zijn.*

8. *Op enkele parken in Alkmaar, Bergen en Texel heerst er een uitsterfconstructie. Hier wordt het park niet direct doorverkocht, waarbij de reguliere recreant het nakijken heeft.*

9. *Veel parkeigenaren willen het eigen recreatieoord behouden zoals het is. Het aanbod moet divers blijven, zo geven ze aan. Het is echter niet uit te sluiten dat ze het park (bijvoorbeeld bij het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd) zullen doorverkopen aan de hoogste bieder.*

10. *Binnen de gemeenten Wijdemeren, Bergen, Medemblik en Alkmaar zijn de meeste (grote) marktpartijen actief. Camping- en parkeigenaren worden hier geregeld benaderd voor verkoop van de locatie.*

11. *Schoorl wordt sterk 'verroompotiseerd'.*

12. *Er zijn veel (verhuur-)makelaars en (koepel-)organisaties actief die chalets en vakantiehuizen te huur en te koop aanbieden. Deze objecten worden/zijn op grote schaal onttrokken aan de voorraad, dat voorheen beschikbaar was voor de reguliere recreant.*

13. *Men is op zoek naar manieren om het aanbod aan recreatieplekken te verbreden. Ecolodges en duinhuisjes in hoogwaardige natuur zijn in het vizier.*

14. *In enkele gevallen worden gemeenten aangewezen is mede-veroorzaker van de ontwikkeling waarbij reguliere parken plaats moeten maken voor grote marktpartijen, als Landal en Europarcs. Zij zouden er financieel zeer bij gebaat zijn.*

15. *Het gebrek aan (lokaal) beleid wordt door sommige ondernemers en recreanten gezien als mede-veroorzaker waarom parken ten prooi vallen aan grote marktpartijen.*

16. *Het ondernemen wordt bemoeilijkt door het gebrek aan eenduidig (lokaal) beleid.*

Aanbevelingen

Vanuit het onderzoek en de daaruit voortvloeiende conclusies zijn er enkele aanbevelingen te benoemen. Deze aanbevelingen zijn geadresseerd aan het provinciebestuur. Ze zijn hieronder opgedeeld in drie bestuursniveaus, waarbij de provincie een rol kan spelen in/richting elk niveau.

Gemeentelijk bestuur

1. Zorg ervoor dat regionale visies omtrent recreatieoorden en Recreatie en Toerisme te allen tijde worden voorgelegd aan de betreffende gemeenteraden.
2. Creëer samen met de 47 Noord-Hollandse gemeenten een eenduidig beleid omtrent de omgang met de verschillende typen verblijfsrecreatie. Dit is gunstig voor de recreant, voor de inwoners van de gemeenten, voor de gemeenten zelf en bovenal voor de eigenaren van de recreatieoorden.
3. Maak met de gemeenten duidelijke afspraken over de te gebruiken gereedschappen voor het behoud van recreatieoorden en voor het omzetten van recreatieoorden naar andere bestemmingen.
4. Draag hierbij zorg voor dat alle gemeenten dezelfde gereedschappen, regels, begrippen en omgangsvormen hanteren.
5. Steun waar nodig in fysieke vorm de gemeentelijke ambtenarij bij het vormen van eenduidig beleid.
6. Draag er zorg voor dat gemeenten aan eigenaren van en recreanten op recreatieoorden duidelijkheid verschaffen over de gemeentelijke toekomstplannen, omtrent recreatie in het algemeen en de recreatieoorden specifiek.
7. Draag er samen met de gemeenten zorg voor dat recreanten, die op recreatieoorden een chalet of een caravan in bezit hebben of huren, meer duidelijkheid krijgen over de toekomstige plannen van de parkeigenaren.
8. Zorg er samen met de gemeenten voor dat er (nieuwe) gemeentelijke afspraken komen om het aanbod aan recreatieoorden op lokaal niveau divers te houden.
9. Zorg er samen met gemeenten voor dat recreatieoorden beschikbaar blijven voor mense met een kleine portemonnee.

Provinciaal bestuur

1. De online tool ‘Monitor Verblijfsrecreatie’ updaten. Zodoende is men op elk bestuurlijk niveau op de hoogte van de feitelijke situatie.
2. Zorg ervoor dat provinciale visies omtrent de omgang met recreatieoorden en rond ‘Recreatie en Toerisme’ te allen tijde worden voorgelegd aan Provinciale Staten.
3. Zorg voor een provinciale regie op de omgang met recreatieoorden. Maak hiervoor beleidsafspraken met alle stakeholders. Geef de zeggenschap over de omgang met recreatieoorden (terug) aan gemeenteraden en Staten.
4. Roep een halt toe op de wildgroei aan de verschillende regionale akkoorden, afspraken en visies. Neem ook hier (meer) regie op.
5. Zorg ervoor dat er nieuwe provinciale afspraken komen om het aanbod aan recreatieoorden op regionaal niveau divers te houden.
6. Werk het begrip ‘recreatie’ uit. Er zijn namelijk verschillende vormen van recreatie. Koppel ‘recreatie’ los van ‘toerisme’. Recreatieoorden zijn namelijk niet hetzelfde als toeristische vakantieparken.

7. Zorg ervoor dat de doelen en de middelen helder zijn. Draag hierbij zorg voor eenduidige gereedschappen, regels, begrippen en omgangsvormen. Het moet bijvoorbeeld helder zijn welk doel er wordt nagestreefd als er wordt gesproken over 'een kwaliteitsimpuls geven aan..', maar ook moet duidelijk zijn hoe eigenaren van de verschillende type recreatieoorden worden gezien en behandeld.
8. Zie erop toe dat (nieuwe) recreatieoorden en vakantieparken niet de kostbare, (hoogwaardige) natuur gebruiken om er vakantieobjecten te plaatsen. Maak hiervoor provinciale afspraken.

Landelijk bestuur

1. Dring er bij het Rijk op aan dat huurders en bezitters van chalets en (sta-)caravans beter moeten worden beschermd. Deze recreanten moeten ervan op aan kunnen dat hun gelefde recreatieplek, hun eigendom en/of het gehuurde niet zomaar kwijt zijn na verkoop van het recreatieoord.
2. Dring er bij het Rijk op aan dat het (internationale) durfkapitalisten moeilijk wordt gemaakt om recreatieoorden te zien als investeringsmogelijkheid.
3. Dring er bij het Rijk op aan dat makelaars, beleggingsmaatschappijen en andere aanbieders van vastgoed zich alleen kunnen richten op de daartoe aangewezen projecten en bestemmingen. Recreatieoorden die voor de reguliere recreant beschikbaar blijven, worden gevrijwaard van (soms agressieve) aankopers/verkopers.
4. Dring er bij het Rijk op aan dat alles uit de kast wordt gehaald om het opkopen van recreatieoorden, voor het ombouwen naar luxe vakantieresorts, aan banden wordt gelegd.
5. Dring er bij het Rijk op aan dat er duidelijke afspraken worden gemaakt omtrent de omgang van opkopers van recreatieoorden mét de recreatieoorden en recreanten op die recreatieoorden. Men zal moeten voldoen aan maatschappelijke verantwoordelijkheden, zoals goed ondernemerschap, goed verhuurderschap, goed nabuurschap en men zal rekenschap moeten houden met natuurwaarden.
6. Dring er bij het Rijk op aan dat gemeenten naar alternatieve inkomsten zoeken en daarbij soms over gemeenschappelijke waarden stappen. Gemeenten worden aangewezen als mede-veroorzaker van het omzetten van recreatieoorden naar luxe vakantieresorts, om gaten in de gemeentekas te vullen.