

van recreatiebestemming naar dubbelbestemming 'functieuitbreiding'



Rijk,
provincies en
gemeenten moeten
ruimte bieden om dit
mogelijk te maken.



HERZIENE VERSIE 3



*Hierdoor helpen we
woningschaarste en
verloedering te verminderen.*



Voor adresgegevens zie: www.bvvw.nl

VOORWOORD

Voor u ligt het informatiemagazine van de BelangenVereniging Vrij Wonen (BVVW).

De BVVW is een landelijke vereniging die zich inzet voor het legaliseren van (permanente) bewoning van recreatiewoningen, of waar de permanente bewoning door middel van een functieverruiming (een zogenaamde 'dubbelbestemming') kan worden bereikt. Met name gaat het daarbij om recreatiewoningen waarop geen verhuurverplichting bestaat of om recreatiewoningen op parken die niet-commercieel worden geëxploiteerd.

U vindt in deze derde herziene uitgave de volgende hoofdstukken :

- DE HUIZENMARKT
- WONINGNOOD EN RECREATIEWONINGEN
- ARGUMENTEN
- POLITIEK EN VITALE PARKEN

De BVVW is altijd op zoek geweest naar een landelijke regeling, die voor veel bewoners ruimte en een oplossing zou bieden. Er was in 2008 bijna wetgeving gerealiseerd, de zogenaamde Wet Cramer. De Tweede Kamer was - met uitzondering van GL - akkoord met die wet. In de Eerste Kamer zou het een 'hamerstuk' worden, maar door toedoen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) werd de wet toch door de Eerste Kamer ingetrokken.

De schatting is dat er in Nederland ongeveer 400.000 recreatiewoningen staan.

Maar niemand weet het precieze aantal.

De geschatte verdeling is grofweg 60% particulier eigendom -al dan niet met verhuurplicht- en 40% commerciële verhuur; de zo geheten vakantiewoningen op commerciële parken.

Door permanente bewoning toe te staan, zouden veel recreatiewoningen vrijkomen op de reguliere woningmarkt, die nu op papier bezet worden gehouden door bewoners van recreatiewoningen, omdat men een legaal (en juridisch gezien zelfstandig) woonadres moet hebben! Uiteraard veroorzaakt dit 'vervuiling' van de persoonsgegevens in de BRP, iets waar de regering vanaf wil en daarvoor zelf een werkgroep in het leven heeft geroepen, waarbij de BVVW overigens ook om advies is gevraagd. Tevens is de leegstand hierdoor een verspilling van energie en werkt het verpaupering in de hand.

De sociale kant van permanente bewoning van recreatiewoningen is heel divers.

Ouderen blijven langer zelfstandig wonen in een park; er is vaak mantelzorg op de parken te vinden en de burenhulp is vaak veel groter dan in reguliere woonwijken.

Door permanente bewoning ontstaat ook een grote mate van buurtpreventie.

Permanente bewoners houden daarbij toezicht op woningen die niet permanent bewoond worden of waarvan de eigenaren veelal (of tijdelijk) bijvoorbeeld in het buitenland verblijven.

Het samengaan van permanente bewoners en recreatieve bewoners gaat, in weerwil van wat overheden willen doen geloven, heel goed.

Een park met permanente bewoning is in feite de participatiemaatschappij die het Rijk voorstaat.

Het idee over de horizontale zorg waarbij gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen samen moeten werken, is iets wat op sommige parken al in gang is gezet. Centrale zorg vanuit één punt spreekt de zorginstellingen erg aan en werkt kwalitatief verhogend en kostenbesparend.

Kortom voordelen genoeg.

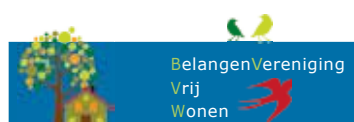
De BVVW is van mening dat het beleid van strak handhaven, wat helaas nog steeds door sommige gemeenten wordt toegepast, met het huidige woningen tekort niet meer is uit te leggen.

Om de diverse gemeentelijke maar ook provinciale problematiek te stroomlijnen zou het beleid m.b.t. recreatiewoningen landelijke richtlijnen moeten krijgen.

Er zijn burgemeesters (bijv. Apeldoorn en Putten) die deze wens ook hebben geuit.

Wij wensen u veel leesplezier.

Bestuur BVVW.





INLEIDING:

Hoofdstuk 1: De huizenmarkt

Daarin wordt een algemeen beeld geschetst van de woningmarkt.

Met een interview met Klaas Knot, directeur van De Nederlandse Bank waarin hij o.a. aangeeft hoe zeer onze economie verweven is met de huizenmarkt.

Het tweede artikel is van prof. dr. Peter Boelhouwer, Hoogleraar Huisvestingssystemen van de TU Delft waarin hij o.a. uitlegt wat de oorzaken zijn van de oververhitting van de markt en hoe het komt dat we niet het aantal woningen kunnen bouwen dat nodig is. Hij kijkt ook naar ontwikkelingen op de woningmarkt, beleid en de interactie daartussen.

Hoofdstuk 2: Woningnood en recreatiewoningen

U vindt in dit hoofdstuk een diversiteit aan meldingen uit rapporten en onderzoeken over dit onderwerp, een artikel van mr. J. Veltman en van onze taskforce maar ook reacties in de media.

Met o.a. uitspraken van minister Ollongren van Binnenlandse Zaken over deze kwestie.

Hoofdstuk 3: Argumenten

Diverse uitspraken, meningen en argumenten van diverse instanties en verenigingen over permanent wonen in recreatiewoningen worden hier tegen het licht gehouden.

Hoofdstuk 4: Politiek en Vitale Parken

Platform31 heeft 2 rapporten geschreven over de woon-/recreatie situatie in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Hier vindt u een uittreksel van die rapporten :

- meer grip op vakantieparken
- wonen in de luwte

Tevens vindt u in dit hoofdstuk een lijst van recreatieparken waar permanent gewoond kan worden.

Deze staan ook op onze website : www.bvww.nl

Kortom:

In dit vernieuwde magazine vindt u een scala aan rapportages van diverse onderzoeksbureaus, meningen van diverse instanties en uit de media waarin de status van de woningmarkt versus die van de recreatiewoningen aan bod komen.



DE HUIZENMARKT

Klaas Knot (dir. DNB): woningmarkt is stuk door deze 3 redenen

RTLZ - 11 februari 2019 19:15

Met z'n allen cashen of met z'n allen onder water: de Nederlandse woningmarkt heeft last van hoge pieken en diepe dalen. Dat is niet goed, vindt de baas van de Nederlandsche Bank, Klaas Knot. Hij legde vandaag in een speech bij vastgoedadviseur Capital Value uit wat er - volgens hem - mis is met onze woningmarkt.

De Nederlandse economie is te afhankelijk van de woningmarkt, stelt Knot in zijn speech. Om maar een voorbeeld te noemen: zijn collega's hebben berekend dat de groei van de consumptie in 2013 voor - hou je vast - 60 procent werd bepaald door het herstel van de huizenmarkt.

Dat klinkt misschien prima in goede tijden, maar, zegt Knot: "U moet wel bedenken dat dit effect twee kanten op werkt: in mindere tijden zorgt diezelfde huizenmarkt ervoor dat bij ons het dal extra diep is."

Kortom, onze economie is een beetje gegijzeld door de woningmarkt. Knot geeft daar drie verklaringen voor en vertelt ook wat hij graag anders zou willen zien.

Reden 1: We mogen veel te veel lenen

"Het aangaan van hypotheekschulden wordt ons in Nederland wel erg aantrekkelijk gemaakt", ziet de DNB-president. De hypotheekrenteaftrek is daar een belangrijk onderdeel van.

Ook moeten Nederlanders, in vergelijking met omringende landen wel erg weinig eigen geld meenemen als ze een woning willen kopen. "In een jubelstemming kunnen huishoudens dan gemakkelijk met geleend geld tegen elkaar op blijven bieden. Bij een huizenprijscorrectie blijkt zo'n schuld al snel te hoog: vele hypotheekleningen staan opeens onder water."

Die hoge hypotheekschuld moet dus kleiner worden, vindt Knot. Onder meer door te verplichten dat mensen meer eigen geld moeten meenemen als ze een huis willen kopen. En door de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen.

Reden 2: Er zijn te weinig woningen in de vrije huursector

De politiek is te veel bezig geweest met de sociale huur en koopwoningen en veel te weinig met de vrije huursector, vindt Knot. Dat is niet slim, want die vrije huursector functioneert idealiter als 'drukventiel': is de sociale huursector te vol of koopwoningen worden te duur, dan moet de vrije huursector een goed alternatief zijn om zo 'lucht te laten ontsnappen'.

Huren moet dus weer een aantrekkelijk alternatief worden voor het kopen van een woning, vindt Knot. Dat is het nu veel te weinig. Een woning kopen is fiscaal erg voordelig en huurwoningen in de vrije sector zijn zeer schaars.

"Waar net na de Tweede Wereldoorlog de woningvoorraad nog voor 60 procent uit vrije huur bestond, is daar anno 2019 nog geen 10 procent van over", aldus Knot.

Die fiscale voordelen voor het kopen van een woning moeten wat Knot betreft 'tot het verleden behoren'. En de vrije huursector mag een stuk groter, terwijl de sociale huursector moet worden afgebakend.

Reden 3: Er wordt te weinig bijgebouwd (door perverse prikkels)

Nederland heeft een bijzondere woningmarkt: bij prijsstijgingen wordt er namelijk niet zo heel veel bijgebouwd. "Ook hier is Nederland internationaal gezien een uitschieter", ziet Knot.

Juist starters zijn hier de dupe van. Want zij hebben behoefte aan voldoende aanbod van betaalbare woningen, terwijl er op dit moment vooral hogere huizenprijzen zijn en niet meer aanbod.

Dat heeft deels te maken door de crisis, waardoor de gemeenten en de bouwsector een grote klap hebben gekregen. Maar er is ook iets structureels aan de hand, signaleert de DNB-president: "Want heeft iedereen in het woningbouwproces wel voldoende prikkels om woningen te bouwen? Willen de eigenaren van grond wel altijd hun bouwgrond ontwikkelen wanneer de prijzen toenemen?"

'Gemeenten en ontwikkelaars hebben belang bij schaarste'

Hoogleraar Peter Boelhouwer legde al eerder uit dat gemeenten en projectontwikkelaars belang hebben bij schaarste op de woningmarkt. Soms levert vertragen (minder - snel - bouwen) namelijk meer geld op. En dat allemaal ten koste van de woningzoeker.

prof. dr. Peter Boelhouwer Hoogleraar Huisvestingssystemen:

De woningmarkt zit op slot. Ook dit jaar blijft het lastig een geschikt huis te vinden, zeker voor starters en middeninkomens. Prof. dr. Peter Boelhouwer, hoogleraar huisvestingssystemen van de TU Delft, blikst vooruit op de ontwikkelingen die hij in 2019 verwacht. Hij legt tegelijk uit wat de oorzaken zijn van de oververhitting van de markt en hoe het komt dat we niet het aantal woningen kunnen bouwen dat nodig is.

De disbalans blijft nog even. Het feit dat de overheid op zich goede maatregelen neemt op het verkeerde moment draagt daaraan bij. Als deskundige is Peter Boelhouwer geregeld te zien op RTL Z ('Huizenindex') en te horen op BNR. Bovendien is hij veelgevraagd als spreker (en dagvoorzitter), omdat hij dit lastige onderwerp helder kan bespreken en duiden, zodat alle betrokkenen weten waar ze aan toe zijn. Bijna iedereen dus!

Het vinden van een geschikte en betaalbare woning blijft ook in 2019 een lastig te nemen horde voor met name starters en mensen met een middeninkomen, maar veel erger dan nu wordt het niet.

Prof. dr. Peter Boelhouwer kijkt naar ontwikkelingen op de woningmarkt, beleid en de interactie daartussen. Hij verwacht dat de huizenprijzen doorstijgen, maar minder snel dan vorig jaar. "Gemiddeld zal de stijging uitkomen op zes à acht procent, in delen van de Randstad misschien wat minder, erbuiten soms flink meer. Daarbij ga ik er vanuit dat er niet te veel gekke dingen gebeuren, de economie redelijk blijft draaien en er vrijwel geen werklozen bijkomen."

Boelhouwer: "Nog belangrijker dan de economie is de renteontwikkeling. Als de rente omhoog gaat heeft dat veel meer effect op de woningmarkt." Geruststellend voegt hij daaraan toe: "Ik verwacht dat echter niet en houd rekening met een stijging van hooguit een half procent. Geen grote schokken. De rente was in december 2018 zo'n 2,5 procent op tienjaarsbasis. Als dat 3 à 4 procent wordt kunnen we dat hebben, want ook de inkomens stijgen. Dat heft elkaar op."

In Ede is veertig procent van de nieuwbouw verkocht aan Randstedelingen.

Het woningtekort blijft voorlopig groot. Er komen te weinig bestaande en nieuwe woningen op de markt om het aanbod te laten aansluiten op de toenemende vraag. Bovendien zijn juist steeds meer huizen nodig om ook het groeiende aantal alleenstaanden, arbeidsmigranten uit andere EU-landen en statushouders onderdak te bieden. Gemiddeld kunnen kopers kiezen uit 3,7 te koop staande huizen, tegenover zeven in een gezonde huizenmarkt. In de Randstad is de keuze zelfs beperkt tot minder dan drie woningen.

"Wat te koop staat is vrijwel meteen verkocht. In het goedkopere segment kopen bovendien beleggers in grote steden veel woningen, waarvan vooral starters last hebben. Wat het zeker voor hen ook niet makkelijker maakt is het feit dat makelaars steeds vaker woningen veilen en geïnteresseerden tegen elkaar laten opbieden. Doorstromers krijgen de financiering van een koophuis sneller rond. Ik raad mensen aan verder dan hun eigen directe omgeving te kijken om hun kansen op een geschikt huis te vergroten. In Ede bijvoorbeeld is veertig procent van de nieuwbouw verkocht aan Randstedelingen. Dat zie je ook op andere plaatsen in Gelderland en Overijssel."

Aantal vergunningen daalt

Is een oplossing in zicht? Peter Boelhouwer: “De regering wil dat er jaarlijks 75.000 woningen bijkomen. Dat is aan de krappe kant en zelfs dat halen we niet. In 2018 zijn we op ongeveer 67.000 uitgekomen (plus zeventuizend via transformatie), dit jaar is dat misschien 65.000. Dat komt vooral doordat het aantal afgegeven bouwvergunningen al bijna een jaar daalt. Bovendien duurt het gemiddeld ongeveer tien jaar voordat bouwplannen tot uitvoering komen. Dat is een dilemma voor politici, die in feite de plannen van hun voorgangers uitvoeren en plannen maken voor hun opvolgers.

Er zijn ook gunstige uitzonderingen waardoor men juist vrij snel kan gaan bouwen, maar dat komt niet zo vaak voor. Gemeenten en provincies zijn restrictief in hun ruimtelijk beleid, willen zoveel mogelijk binnen de stadsgrenzen te bouwen en liefst bestaande gebouwen transformeren tot woningcomplexen. Dat is in 2017 zeventuizend keer gedaan. Daar moeten ze mee doorgaan, maar ze redden het daarmee niet. De behoefte is ruim tien keer zo groot. Veel omgevormde gebouwen zijn eigendom van de Rijksvastgoeddienst, maar de meeste zijn van particuliere eigenaren die niet altijd willen verkopen. Sowieso is bouwen in de stad duur en de kans op bezwaarschriften en andere belemmerende procedures groot. Aan de stadsranden of langs het spoor bouwen levert minder bezwaren op.”

Openbaar vervoer knelpunten

Eenzijdig inzetten op bouwen in de stad is dus niet het ei van Columbus. “Dat gaat ten koste van snelheid, bedrijven en groen en gaat in tegen wat de meeste huishoudens wensen. Architect Winy Maas, onder meer bekend van de Markthal in Rotterdam, ziet het bouwen van hoge woontorens in Den Haag als oplossing om het woningtekort aan te pakken. “De meeste mensen zitten daarop niet te wachten. Een collega zei laatst dat we de woningnood voorlopig moeten accepteren en de komende generatie maar moet wennen aan wonen in torens. Dat is hooghartig en maatschappelijk onverantwoord. Het probleem is dat de mensen die dat willen belangrijke adviesfuncties vervullen. Invloedrijk zijn en zo de beleidsvorming mede bepalen.”

Ook de nabijheid van het openbaar vervoer is aantrekkelijk.

Boelhouwer is daarom voor bouwen in de stad – met behoud van groen en bedrijven – én bij openbaarvervoersknelpunten, die vaak te vinden zijn aan de rafelranden van de stad, zodat het mogelijk is kostbare open groene ruimte te sparen. Ook de nabijheid van het openbaar vervoer is aantrekkelijk. “De lightrailverbinding tussen Den Haag en Rotterdam is uit te breiden naar Leiden en Dordrecht. Denk eens in hoeveel woningen je langs die route bij stations en halteplaatsen kunt bouwen. Duizenden! Dat moet je trouwens niet altijd ten koste laten gaan van bestaande bedrijventerreinen. Bedrijven wegpesten, zodat ze zich in de regio vestigen, is een slecht idee. Ze zijn hard nodig voor de lokale economie. Bovendien levert verplaatsing allerlei verkeersproblemen op.”

Geografie en diversiteit

Peter Boelhouwer is al heel lang geïnteresseerd in politiek en huisvesting, nationaal en internationaal. “Ik ben in Utrecht afgestudeerd in de sociale geografie. Tijdens mijn studie deed ik al onderzoek naar wonen, wat ik toen al beschouwde als een maatschappelijk en voor iedereen relevant thema. In die tijd was er vooral een tekort aan één- en tweepersoonshuizen. Uiteindelijk ben ik gepromoveerd op de verkoop van huurwoningen aan bewoners.” Het is niet voor niets dat hij voor geografie als studierichting heeft gekozen.

“Geografie heeft met alles te maken. Wanneer je iets bestudeert dat zich in een bepaald vakgebied, in mijn geval huisvesting, afspeelt, komen daar veel facetten bij kijken, bijvoorbeeld sociologie, psychologie, economie en techniek. Heel divers, maar je moet alle onderdelen wel integreren. Dat maakt het, samen met de bijbehorende dynamiek, interessant. De woningmarkt is bovendien constant in beweging. Er is bijna nooit stabiliteit. Het is crisis of niet. Er zijn te veel of te weinig woningen. Prijzen dalen of stijgen, bescheiden of gigantisch.” In al die situaties heeft het met mensen te maken. “Wonen raakt ons, beïnvloedt ons leven positief of negatief en is mede bepalend voor onze ontwikkelingsmogelijkheden. Fijn wonen is goed voor de gezondheid, ook omdat dit vaak samengaat met het hebben van een sociaal netwerk in de buurt.”

Basisbehoefte



Peter Boelhouwer verwijst naar de piramide van Maslow, een aan de Amerikaanse klinische psycholoog Abraham Maslow toegeschreven ordening van behoeften. “Een goede woning, die allereerst beschermt tegen de elementen, is een basisbehoefte aan de onderkant (een dak boven je hoofd, bij ons en zeker in landen als Nicaragua), maar ook de bovenkant is interessant. Daar bestaat keuze. Ga je in een Vinex-wijk of het stadshart wonen?” Het heeft met identiteit te maken, waarbij status niet het belangrijkste is. Familie en netwerken spelen een steeds grotere rol in de woonvormkeuze en vaak ook de hang naar gemeenschappelijkheid.” Mensen, ook het groeiende aantal alleenwonenden, zoeken elkaar op, en gaan bijvoorbeeld met gelijkgestemden in een ecowijk wonen.

“In de Sun Cities in Amerika wonen ouderen bewust samen. Ze hebben het enorm naar hun zin en beleven als het ware een tweede jeugd. Ook in Nederland ontstaan woongroepen van ouderen, die soms gezamenlijk eigenaar zijn van een bestaand of zelfs nieuw gebouw. Dit collectief opdrachtgeverschap is tijdens de crisis opgekomen, maar het zijn wel voornamelijk mensen met geld. Nu ontstaat ook de mogelijkheid dat via woningbouwcorporaties te doen, waardoor deze woonvormen ook voor anderen beschikbaar komen. Er zijn immers mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen en weinig te kiezen hebben. Zonder hulp lopen zij het gevaar te marginaliseren.

De Noord-Hollandse Corporatie de Wooncompagnie renoveert bijvoorbeeld een oud verzorgingstehuis door kamers samen te voegen waardoor vitale ouderen ieder 40 m² tot hun beschikking krijgen, maar wel een keuken moeten delen. Dat is een mooi concept, waarbij het natuurlijk belangrijk is te kijken wie je bij elkaar zet. Nog een voorbeeld is gemengd wonen in één gebouw oftewel ‘Magic Mix’. Bijvoorbeeld studenten, statushouders en ouderen. Bij andere projecten bewonen jongeren en studenten een gebouw tegen lage kosten, maar ze krijgen wel taken in de buurt, zoals huiswerkbegeleiding of computerhulp. Je ziet dan zo’n complex of buurtje helemaal opfleuren en de sociale cohesie opbloeien.”

Flexibele schil

Boelhouwer pleit voor een flexibele schil om fluctuaties in vraag en aanbod te kunnen opvangen. Als er ineens veel meer asielzoekers en vluchtelingen komen of wanneer veel studenten geen onderkomen kunnen vinden. Hij denkt aan meer 'tiny houses', geprefabriceerde woningen die als huisvesting kunnen dienen voor noodgevallen, omgebouwde containers of 'space boxes', (semi-) permanente, snel te realiseren en herplaatsbare lichtgewicht bouweenheden. Daardoor kunnen wellicht Nederlanders die al tien jaar op een wachtlijst eerder aan de beurt komen voor een betaalbare woning. Vaak zijn deze mensen boos als anderen voorrang krijgen.

Om te begrijpen hoe dat kan, moeten we even terug in de recente geschiedenis.

"Dat is een waanzinnig lastig dilemma. Ik snap die mensen, maar zij hebben wel een dak boven hun hoofd. Een vluchteling heeft niks en ook een arbeidsmigrant of buitenlandse student heeft direct woonruimte nodig. Maar ik denk dat we met een beetje creativiteit veel kunnen oplossen, als we bereid zijn buiten de lijntjes te kleuren. Lastig, want in dit land is alles dichtgeregeld. We zijn te ver doorgeschooten. De nieuwe Omgevingswet, die is voorzien voor 2021, kan daarin misschien wat verandering brengen, zodat we flexibeler kunnen omgaan met allerlei richtlijnen." Zaak is dan wel dat we ook de capaciteit hebben om dat te doen en voldoende huizen te bouwen. Nu is dat niet het geval. Om te begrijpen hoe dat kan, moeten we even terug in de recente geschiedenis.

Het verkeerde moment

"Wat de koopmarkt betreft zijn de huizenprijzen sinds het begin van de bankencrisis in de periode 2008-2011 slechts met zes procent gedaald. Vanaf de eurocrisis in 2011 is het echt misgegaan. De overheid heeft op zich goede maatregelen genomen, maar volstrekt op het verkeerde moment. Dat heeft de situatie op de koop- en huurmarkt enorm verergerd. Voor 2014 bouwden de woningcorporaties, vooral als de markt het even niet aankon, anticyclisch tot ruim vijftig procent van alle nieuwbouwwoningen.

Dat ging aan het inde van de crisis niet meer op, doordat de overheid een verhuurdersheffing invoerde, wat een enorme aanslag betekende op het investeringsvermogen van de corporaties. In 2014 zijn 80.000 nieuwe woningen gebouwd, een jaar later was dat aantal bijna gehalveerd. Het gevolg is dat 5.000 bouwbedrijven verdwenen en 100.000 bouwvakkers werkloos werden. Daardoor is er nu de capaciteit niet om de beoogde 75.000 woningen per jaar te bouwen. Ook het feit dat is nagelaten jongeren op tijd te scholen draagt bij aan het tekort aan vakmensen waarmee de bouwbedrijven nu kampen. Het is goed dat jongeren die een vakopleiding volgen, maar voor wie het vmbo geen uitkomst biedt, nu eindelijk een diploma krijgen."

Er zijn meer voorbeelden van verkeerd getimed besluiten. "Als het slechter gaat op de woningmarkt kun je stimuleren door te subsidiëren. Als het goed gaat moet je dat niet doen. In Nederland doen we dat precies andersom. Voor 2000, toen de prijzen jaarlijks met achttien procent stegen, stelde ik in het programma 'Rondom 10' minister Johan Remkes voor de hypotheekrente wat te beperken. Dat was onbespreekbaar. Tijdens de crisis namen ze die maatregel wel, wanneer het juist niet moest."

Hypotheeken

Tijdens een gesprek over de woningmarkt kan het niet anders dan dat hypotheeken aan de orde komen. Boelhouwer is blij dat we af zijn van de aflossingsvrije hypotheek en heeft begrip voor het beperken van het maximaal te lenen bedrag tot honderd procent van de aankoopprijs. “Daarmee voorkom je dat mensen in de problemen komen als de huizenprijzen weer dalen en ze gedwongen zijn hun woning te verkopen.” Hij pleit daarentegen wel voor meer maatwerk. Niet alleen moeten hypotheekverstrekkers kijken naar het woonlastenquotum (het percentage van het inkomen dat mag worden besteed aan woonlasten en meetelt bij de berekening van de maximale hypotheek), maar ook weer net als vroeger naar het perspectief.

“In een derde van de gevallen werd voor 2011 naar inkomensperspectieven van een koper gekeken. Nu zijn banken daar voorzichtig, terwijl de Autoriteit Financiële Markten zegt dat wel wat meer, zij het goed onderbouwd, mogelijk is. Ook de behandeling van alleen- en tweeverdieners is merkwaardig. Alleen- en tweeverdieners worden gelijk behandeld. Het huishoudinkomen telt. Tweeverdieners hebben echter 300 à 400 euro netto meer te besteden per maand, doordat ze minder belasting betalen. Toch mogen ze minder lenen dan een alleenverdiener. Dat kan niet waar zijn, maar men is bang dat een inkomen wegvalt. Is het dan niet veel erger als een alleenverdiener zijn inkomsten kwijtraakt? Tweeverdieners houden meestal nog een inkomen over en een deel van een uitkering!

Ik heb er samen met Karel Schiffer een essay over geschreven en ben met pek en veren besmeurd door het Nibud. Nu passen ze het geleidelijk aan en wordt het langzaam rechtgetrokken. Gelukkig, want het kan niet dat je mensen zo behandelt. Tot voor kort konden ouderen die kleiner en goedkoper wilden wonen en plaats wilden maken voor gezinnen soms geen hypotheek krijgen. Ze moesten hun oudere, duurdere hypotheek houden en in hun (te) grote woning blijven wonen. Dat is Kafka! Dat verandert nu langzamerhand gelukkig als ze kunnen aantonen dat ze minder gaan betalen. Ook niet uit te leggen is dat jonge mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning of geen vast inkomen hebben geen huis kunnen kopen, maar wel in aanmerking komen voor huurwoningen die per maand meer kosten dan de afbetaling van de hypotheek.”



Woningnood en recreatiewoning

Wonen op recreatieparken: handhaven, gedogen of legaliseren?

Wat doe je als medewerker Burgerzaken met een burger die zich wil inschrijven in een huisje of stacaravan op een recreatiepark, ergo op een adres waar dat officieel niet mag omdat er geen woonbestemming is?

Effectief adresonderzoek

De wet BRP zegt dat iemand ingeschreven moet worden daar hij/zij feitelijk verblijft. Maar als een adres geen woonbestemming heeft, bestaat de kans dat er ná inschrijving een collega van de afdeling Handhaving aanbelt. En die vertelt dat permanent verblijf op het adres illegaal is en dat de betrokken burger binnen drie maanden moet wegwezen op straffe van een boete. In sommige gemeenten beslist Burgerzaken om mensen niet in te schrijven als ze feitelijk op een recreatiepark wonen. Omdat een adres met een recreatiebestemming niet geschikt of bedoeld is voor permanente bewoning. Maar daarmee kan de gemeente iemand ernstig in de problemen brengen, omdat mensen zonder BRP-inschrijving geen recht op een uitkering hebben, geen zorgverzekering kunnen afsluiten en/of de nodige (schuld)hulp of zorg kunnen krijgen. Dat betekent dat inschrijving in de BRP op dat adres wel móet, maar dat het een uitzonderingssituatie is en dat de inschrijving altijd gepaard moet gaan met afspraken over een duurzame oplossing.

Waarom wonen mensen op een recreatiepark?

Het gaat om ruim 50.000 burgers die langere of korte tijd hun vaste woon- en verblijfplaats op een recreatiepark hebben. Er zijn veel redenen waarom mensen die keuze maken. Vanwege het woningtekort en de lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning is er grote groep mensen die door omstandigheden geen woning (meer) hebben.

Het gaat vaak om kwetsbare mensen met persoonlijke problemen, zoals:

- jongeren, gescheiden ouders en ex-delinquenten die nog geen eigen (sociale huur)woning hebben gevonden/gekregen
- mensen met schulden die hun huis zijn uitgezet, of die niet vindbaar willen zijn voor schuldeisers/deurwaarders

En om:

- ouderen die na hun pensioen permanent in hun buitenhuisje willen wonen
- arbeidsmigranten die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte
- jongvolwassenen met een alternatieve woonbehoefte of levensstijl die 'tiny' willen wonen in de natuur
- criminelen die uit het zicht van politie en justitie willen blijven

In veel gevallen woont men in een stacaravan of chalet omdat er even geen andere oplossing is. Er zijn in Nederland lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, met name in de grote steden. Ook valt een groeiend aantal mensen tussen de wal en schip in ons systeem, omdat ze geen stabiel inkomen hebben en daarom niet in aanmerking komen voor een hypotheek of een huurwoning in de vrije sector. In slechts een paar procent van de gevallen speelt ondermijning of criminaliteit.

Wat is de oplossing?

Overheid, wetenschap, zorg, juridica en de recreatiebranche zoeken samen naar oplossingen. Op 29 november 2018 tekenden minister Ollongren van BZK, provincies, VNG namens de gemeenten en maatschappelijke organisaties, waaronder de GGD en Leger des Heils, de Actie-agenda vakantieparken. Doel is een integrale, publiek/private aanpak om:

- vakantieparken te revitaliseren
- parken daar waar nodig en verantwoord in te zetten als aanvulling op de woningmarkt
- uitbuiting en uit het zicht raken van kwetsbare mensen te voorkomen
- vakantieparken veilig te maken en overlast, criminaliteit en ondermijning te beëindigen en voorkomen; malafide ondernemers aan te pakken
- passende, overheidsbrede ruimtelijke ordening te verzorgen die de sector ondersteunt

LAA draagt een steentje bij door kennisdeling met LAA-gemeenten en BRP-afnemers en door het thema in 2019 tijdens de contactgroepbijeenkomsten met gemeenten op de agenda te zetten.

Lees ook: 'Brede samenwerking voor vitalisering vakantieparken' (woningmarktbeleid.nl - BZK)

Beleid dat werkt

De ervaring leert dat er enkele succesvolle beleidsmaatregelen zijn, zoals:

- maatwerk: persoonlijke aanpak voor bestaande bewoners: huisbezoek, kennismaken met elke bewoner, samen oplossing zoeken en afspraken maken
- casusoverleg: samenwerking tussen verschillende partijen, zoals Burgerzaken, het sociaal domein, de toezichthouder en de beheerder/eigenaar van het park.
- één park, één plan
- gedoogvergunningen voor nieuwe bewoners: in combinatie met afspraken over een duurzame oplossing
- aanpassing bestemming voor (een deel van) het park naar wonen
- compensatieregeling voor parkeigenaar en individuele eigenaren van recreatiewoningen

Samenwerken aan maatwerk

Veel gemeenten maken goede afspraken met de parkeigenaren/recreatieondernemers om bijvoorbeeld een deel van het park te gebruiken als opvangwoningen of tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dat werkt het beste als er een compensatieregeling is voor de parkeigenaar.

Alle oplossingen vereisen **maatwerk** van de gemeente, gebaseerd op een **bestuurlijke visie** en **helder gemeentelijk beleid**.

Parken multidisciplinair vitaliseren

Op de Veluwe werken provincie, gemeenten en parkeigenaren succesvol samen in 'Vitale vakantieparken'. Hun gezamenlijke doel: het verbeteren van de kwaliteit van vakantieparken en bijdragen aan een sterkere positie van de Veluwe als toeristisch-recreatieve bestemming. Om dat te bereiken, nemen zij meerdere maatschappelijke problemen onder de loep door:

- herstructureren: samenvoegen en herverkavelen van terreinen en omvormen van (voormalige) parken naar een andere bestemming
- signaleren en aanpakken: veiligheid en leefbaarheid verbeteren door ongewenste ontwikkelingen (ongewenst niet-recreatief gebruik) te signaleren en aan te pakken en nieuwe probleemsituaties te voorkomen

Eén van de methoden is hun aanpak van 'marktfalen': ondernemers die het niet lukt om hun park succesvol te exploiteren, krijgen hulp van een multidisciplinair 'kwaliteitsteam' (van flexibel bestemmingsplan tot marketingadvies) om vernieuwing en verduurzaming te realiseren.

Maatwerk: gedoogvergunningen, casusoverleg en herbestemming

Een aantal gemeenten verstrekt hun burgers een gedoogbeschikking:

Zutphen gedooft zo voor vijf jaar en gebruikt die tijd om zicht te krijgen op de feitelijke bewoning op een park, de betrokken inwoners de benodigde hulp te bieden om uiteindelijk te kunnen verhuizen naar een reguliere woning en goede afspraken met het park te maken.

Tilburg schrijft bewoners van een recreatiewoning in de BRP in en maakt vervolgens goede afspraken met de betrokken burger, met de parkbeheerder en met Handhaving. Als het vermoeden bestaat dat iemand de inschrijving gebruikt om te duiken voor de overheid, maakt Burgerzaken afspraken over handhavingsacties.

Heerde gebruikt integraal casusoverleg om bijzondere bewoningssituaties te bespreken en afspraken te maken. Per geval maken ze afspraken over de termijn voor en de voorwaarden van de gedoogtermijn. Maatwerk dus. Onder druk van het gemeentebestuur is de uitvoering aangepast: voordat er gehandhaafd mag worden, brengt hem team in kaart hoe er op een park gewoond wordt en welke ondersteuning individuele bewoners nodig hebben om door te stromen naar reguliere huisvesting.

Harderwijk heeft een aantal vakantieparken aangewezen om (tijdelijke) tekorten in huisvesting op te vangen.

Oproep: meld uw aanpak

De werkgroep recreatieparken waaraan LAA deelneemt, verzamelt voorbeelden van gemeentelijk beleid dat oplossingen ondersteunt. Welke oplossing heeft uw gemeente gekozen? Graag ontvangt LAA (per mail: communicatieLAA@ictu.nl) beleidsplannen inzake samenwerking tussen gemeentelijke afdelingen en andere partijen die anderen kunnen inspireren.

Recreatieparken is één van de thema's tijdens de eerste contactgroepbijeenkomsten in 2019, met best practices op het gebied van BRP-inschrijving en recreatieparken.

E-mail: aanpakadreskwaliteit@ictu.nl

Colofon

LAA Magazine, Editie 18

Publicatiedatum

woensdag 19 december 2018

Hoofdredactie

LAA Magazine is een uitgave van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) en bedoeld voor betrokkenen van dit samenwerkingsverband. Namens het kabinet gaf het ministerie van BZK opdracht aan de Stichting ICTU deze samenwerking te organiseren, om met risicogericht onderzoek de kwaliteit van de Basisregistratie Personen (BRP) te verhogen en de aanpak van adres gerelateerde fraude mogelijk te maken. (De inzending van kopij voor dit magazine werd afgesloten op 11 december 2018.) Relaties van het samenwerkingsverband kunnen zich abonneren op een attendering op nieuwe edities. Ook aanbevolen voor wie deelname aan LAA nog overweegt. Abonneer u via: CommunicatieLAA@ictu.nl o.v.v. uw naam en e-mailadres.

E-mail aanpakadreskwaliteit@ictu.nl

Internet www.aanpakadreskwaliteit.nl

Redactieadres : ICTU-LAA, Wilhelmina van Pruisenweg 104, 2595 AN Den Haag

Telefoon : (070) 260 0202

Copyright : CC0 1.0 Universal

Legalisatie van bewoning van recreatiewoningen

Mr. Jan Veltman, 13 maart 2019

1. Inleiding

1.1 De laatste jaren zien we steeds vaker dat gemeenten open staan voor de mogelijkheid van bewoning van recreatiewoningen. De vraag is dan wel hoe dit in het bestemmingsplan te regelen. Het meest eenvoudige maar tegelijk het meest vergaand is vanzelfsprekend het vervangen van de recreatieve bestemming door een woonbestemming. Niet in alle gevallen is dit echter mogelijk. Als bijvoorbeeld op een recreatiepark ook nog recreatief gebruik voorkomt, zou dat recreatieve gebruik met een woonbestemming worden 'weg bestemd'. Een goed alternatief is dan een regeling van de bestemming, waarbij zowel verblijfsrecreatie als bewoning wordt toegestaan. Men spreekt vaak van 'dubbelbestemming', maar die term is in het planologisch jargon voor andere situaties bedoeld. Niettemin zal ik gemakshalve ook deze aanduiding gebruiken.

1.3 Hierna beschrijf ik eerst de voornaamste consequenties van de keuze voor een dubbelbestemming. Daarna bespreek ik de juridische vormgeving van een dergelijke bestemming in het licht van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Ten slotte maak ik nog enkele opmerkingen over de gevolgen die het leggen van een dubbelbestemming heeft voor de mogelijkheid om vergunningvrij bij te bouwen.

2. De dubbelbestemming nader beschouwd

2.1 Van oudsher is het mogelijk om in een bestemmingsplan aan een bepaald perceel meerdere gebruiksfuncties toe te delen¹. Het Besluit ruimtelijke ordening 1985 maakte deze figuur mogelijk door in art. 12, lid 1, sub a te bepalen dat in het bestemmingsplan per bestemming "het doel of de *doeleinden* wordt aangegeven die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden wordt toegekend." Art. 3.1.3 van het nu geldende Bro bevat een vergelijkbare bepaling.

¹ Zie bijvoorbeeld het proefschrift van mr. P. van Ree, "Met woord en kaart, over detaillering en reikwijdte van de bestemmingsregeling", Deventer 2000, blz. 513 e.v. die deze figuur ook aanduidt als "verenigde bestemming", dat wil zeggen een bestemming waarbij op één plaats 2 of meer functies van toepassing zijn.

2.2 Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 29 januari 2003² over een recreatiewoning vormt hiervan een goede illustratie. In deze uitspraak ging de Afdeling akkoord met de bestemming 'bouwstede voor zomerwoningen, permanente bewoning toegestaan'. De consequentie van deze bestemming was dus dat de eigenaar de vrije keuze had tussen bewoning of recreatief gebruik. Dit ondanks de definitie van zomerwoning in het desbetreffende bestemmingsplan als een woning, in recreatief gebruik bij personen die elders hun hoofdwoonverblijf hebben. Een ander meer recent voorbeeld betreft een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak waarbij zij de keuze van de gemeente Dronten om een appartementencomplex zowel voor recreatief gebruik als voor bewoning te bestemmen, in stand liet³.

Inmiddels groeit het aantal voorbeelden van dergelijke bestemmingen in verband met permanente bewoning snel⁴. De conclusie is dan ook dat zolang maar geen strijd ontstaat met de wettelijke norm van een goede ruimtelijke ordening, een dubbelbestemming toelaatbaar is.

2.3 Uiteraard zal ingeval van een dergelijke bestemming de woning moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woning. In dit verband is van belang dat de eisen van het Bouwbesluit variëren al naar gelang de gebruiksfunctie van een gebouw. Recreatiewoningen worden daarbij gerekend tot de logiesfunctie, woningen tot de woonfunctie. Voor gebouwen met een woonfunctie gelden op enkele punten strengere eisen dan voor gebouwen met een logiesfunctie. Zodra een gebouw niet alleen een logiesfunctie heeft, maar ook een woonfunctie gelden deze strengere eisen, zij het dat het dan gaat om de eisen die worden gesteld aan een bestaande woning⁵ (deze eisen gaan minder ver dan de eisen aan nieuwbouw).

2.4 Ook zal men bij het leggen van een dubbelbestemming rekening moeten houden met milieunormen. Voor bijvoorbeeld geur- en geluidhinder zijn de normen voor reguliere woningen soms strenger dan voor recreatiewoningen. Zodra recreatiewoningen (mede) bestemd zijn voor bewoning, zullen in voorkomende gevallen die strengere normen van toepassing zijn.

2.5 Het voordeel van een dubbelbestemming boven een bestemmingswijziging ten behoeve van uitsluitend woondoeleinden is allereerst dat de eigenaar en/of gebruiker van de betrokken recreatiewoningen zelf een keuze kan maken tussen recreatief gebruik en bewoning. Die keuze kan hij ook telkens weer opnieuw maken al naar gelang zijn behoefte. Gedurende een sabbatical of een periode 'in between jobs' bijvoorbeeld kan men het eigen hoofdwoonverblijf tijdelijk verhuren en de recreatiewoning gaan bewonen om deze daarna weer recreatief te gaan gebruiken, zodra men weer aan het werk is. Ook kan men ervoor kiezen om na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd te verhuizen naar de recreatiewoning.

2.6 Een ander voordeel van een dubbelbestemming houdt verband met het systeem van woningcontingentering. Sommige provincies of regio's delen aan gemeentes een woningcontingent toe: het maximale aantal woningen dat de betrokken gemeente mag bouwen. Indien op een recreatiecomplex een woonbestemming wordt gelegd, en de recreatiewoningen dus in planologische zin veranderen in reguliere woningen, kan dit tot resultaat hebben dat het beschikbare woningcontingent naar evenredigheid moet worden verminderd, althans voor zover de 'om te zetten' recreatiewoningen nog niet permanent werden bewoond⁶. Als men daarentegen volstaat met een dubbelbestemming en men de mogelijkheid van recreatief gebruik dus openhoudt, is er (veel) minder reden om de betrokken recreatiewoningen in mindering te brengen op het contingent. Te bedenken valt hierbij dat de toekenning van woningcontingenten niet wettelijk is geregeld. Het gaat hier

² Kenm: 200202089/1; LJN: AF3500. Voor een meer recent voorbeeld: Afdeling Bestuursrechtspraak

³ 12 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1887.

⁴ Zie onder veel meer de bestemmingsplannen voor Plaswijk (gemeente De Ronde Venen), Buitengoed Blanckenbergh (gemeente Westerveld), bungalowpark De Vlietlanden (Medemblik) en Stille Wille (gemeente Oirschot).

⁵ Brief van de Minister van VROM van 13 december 2004, Kamerstukken II 2004/05, 29 800 XI, nr. 91.

⁶ Het is gebruikelijk om recreatiewoningen die al permanent worden bewoond, niet in mindering te brengen op het programma. Zie bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Numansgors' van de gemeente Cromstrijen van 2 juli 2013, plantoelichting, blz. 10 en 11, waarin 200 grotendeels al bewoonde woningen een woonbestemming kregen.

om provinciaal of regionaal beleid, waarvan de toepassing mede wordt bepaald door de uitkomst van overleg tussen provincie, regio en gemeente.
woongebied. De bouwregels kunnen zich dan blijven richten naar de recreatieve bestemming. De bouwregels hoeven dus niet te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden om
2.7 Een derde voordeel tot slot is dat als bewoning door middel van een dubbelbestemming wordt toegestaan, daarmee ook duidelijk wordt gemaakt dat geen sprake is van een normaal de woonfunctie (vergaand) te faciliteren. Iets vergelijkbaars geldt voor de infrastructuur op een recreatiepark dat een dubbelbestemming krijgt. Die hoeft dan niet qua wegbreedte, straatverlichting en wat dies meer zij, op het niveau van een woonwijk te worden gebracht.

3. De juridische vormgeving van een dubbelbestemming: de SVBP 2012

3.1 Bestemmingsplannen moeten worden vormgegeven door middel van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Op grond van deze Standaard kan een gebied dat is bestemd voor verblijfsrecreatie ook voor bewoning worden gebruikt door op het betrokken gebied een zogeheten functieaanduiding te leggen. Functieaanduidingen, aldus de SVBP 2012, worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming nader te specificeren of om op een bepaalde locatie een specifieke, niet bij de bestemming passende, functie toe te laten. Functieaanduidingen worden op de plankaart met een bepaalde code aangegeven. Voor wonen is dat de code 'w'⁷. Deze code wordt dan ter plaatse van de locatie waar wonen naast recreatief gebruik is toegestaan, op de plankaart aangebracht.

3.2 Een voorbeeld van een bestemmingsplan, waarin een dergelijke functieaanduiding is gebruikt, is het bestemmingsplan 'De Stille Wille', vastgesteld door de gemeente Oirschot op 20 juni 2017. In dit plan is het recreatiecomplex De Stille Wille met ca. 325 recreatiewoningen mede bestemd voor bewoning door de betrokken gronden te bestemmen voor:

'a. verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van recreatiewoningen;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanent wonen toegestaan', tevens permanente bewoning van bestaande recreatiewoningen door een huishouden;'

4. Vergunningvrij bouwen

4.1 Bij reguliere woningen mogen binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij in het zogeheten achtererfgebied aanbouwen en bijgebouwen worden bijgebouwd, terwijl dit bij recreatiewoningen niet mag. Deze uitzondering op vergunningvrij bouwen is vastgelegd in artikel 2, lid 3, onder g, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. In dit artikel is bepaald dat bij 'een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden' aan- en bijgebouwen niet vergunningvrij mogen worden gebouwd.

4.2 Bij de vraag of permanente bewoning positief kan worden bestemd, kan dit aspect van belang zijn. Immers, als daardoor vergunningvrij mag worden bijgebouwd, kan dit leiden tot extra bebouwing ('verstening') en mogelijk tot een aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het recreatiecomplex. Het ligt voor de hand om ervan uit te gaan dat als de permanente bewoning door middel van een functieaanduiding wordt toegestaan, aan- en bijgebouwen niet opeens vergunningvrij zijn. Het blijft immers gaan om recreatiewoningen.

4.3 Voor zover bekend heeft de rechter zich hier nog niet over uitgesproken. Maar zekerheidshalve zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om het achtererfgebied van de betrokken recreatiewoningen te verkleinen. Dit vermindert de omvang van wat vergunningvrij kan worden bijgebouwd en daarmee het risico van ongewenste verstening. Dat met het oog hierop het achtererfgebied in beginsel mag worden verkleind blijkt uit de rechtspraak.

⁷ Andere varianten zijn 'sw' voor specifieke vorm van wonen en 'swg' voor specifieke vorm van woongebied, zie bijlage 6 bij de SVBP 2008.

Is handhavingskramp op permanente bewoning recreatiewoningen *het* antwoord?

In de Actie-agenda vakantieparken 2018 – 2020 wordt bij de aanpak van vakantieparken uitgegaan van maatwerk – per regio, per gemeente, per park en per bewoner. Het is aan lokale overheden om te bepalen hoe zij om willen gaan met de aanwezige kansen en vraagstukken. Bij sanering, herstructurering en handhaving, ondersteunen gemeenten kwetsbare bewoners in het vinden van alternatieve huisvesting.

Waarom, zo blijkt uit diverse publicaties, wordt door vele gemeenten nog steeds stevig ingezet op handhaving, zonder dat maatwerk wordt geleverd?

Inleiding.

Recreatiewoningen zijn woningen die in een bestemmingsplan zijn bestemd om uitsluitend voor recreatiedoeleinden gebruikt te worden. Wat onder ‘recreatiedoeleinden’ moet worden verstaan is niet duidelijk, maar in de praktijk wordt hieraan via voorschriften in het bestemmingsplan een ‘traditionele’ invulling gegeven: langdurig recreëren door een en hetzelfde huishouden wordt niet toegestaan.

In 1990 wordt door het Rijk geprobeerd om de plattelandproblemen aan te pakken. Met name de Inspectie RO blijkt niet te spreken over de aanleg van de talrijke bungalowparken die in vele gemeenten worden aangelegd onder het mom van recreatie en zonder bedrijfsmatige exploitatie. In werkelijkheid wordt hiermee de woningcontingentering door gemeenten omzeild. Woningzoekenden worden door gemeenten graag naar deze parken verwezen.

Dat het stimuleren van ‘toerisme en recreatie’ niet de ware reden is, blijkt ook uit het feit dat veel recreatiewoningen werden – en nog steeds (zie o.a. Camping Duinrand in Burgh-Haamstede) worden – gebouwd op plekken waar voorheen langkamperen was toegestaan. De minder vermogende recreant in zijn stacaravan was en is blijkbaar niet interessant genoeg voor de recreatiesector. Natuurlijk had een gemeente in al deze voorkomende gevallen het verjagen van langkampeers eenvoudig kunnen voorkomen door tijdig een zgn. Voorbereidingsbesluit ex artikel 21 WRO te nemen. De huidige - soms felle - reacties van dezelfde gemeenten tegen permanente bewoners van recreatiewoningen zijn dan ook niet vrij van hypocrisie.

Historie

In 2003 wordt gemeenten meer ruimte geboden om recreatiecomplexen onder bepaalde voorwaarden een woonbestemming te geven. Hiermee wordt gemeenten toegestaan een oplossing te bieden voor de problematiek rond permanente bewoning van recreatiewoningen.

Van deze door het Rijk geboden mogelijkheid tot legalisatie van permanente bewoning, is door gemeenten niet of nauwelijks gebruik gemaakt. Om probleemsituaties in de toekomst te voorkomen, zeggen gemeenten juist in te zetten op actief handhavingsbeleid! Aan gemeenten die tot begin 2006 nog geen helder en consequent handhavingsbeleid hebben gevoerd, wordt de mogelijkheid geboden om een peildatum te kiezen, *ook als die na de datum van 31 oktober 2003 ligt*.

Om duidelijkheid te verschaffen aan de bewoners roept in 2008 de landelijke overheid gemeenten op om in eerste instantie de bewoners van vóór 31 oktober 2003 alsnog een persoonsgebonden beschikking te verlenen. In 2009 wordt aangegeven, dat bewoners van vóór 31 oktober 2003 een ontheffing kunnen opeisen wanneer door gemeenten géén handhavingsbeschikking is genomen voor 1 januari 2010 en deze niet wordt verleend. Om deze specifieke groep bewoners zekerheid te geven heeft de Tweede Kamer in 2011 het wetsvoorstel ‘Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen’ aangenomen. Bij de plenaire behandeling door de Eerste Kamer is het wetsvoorstel aangehouden, waarna het wetsvoorstel uiteindelijk wordt ingetrokken. Er wordt voor gekozen om middels een beleidsregel van de VNG de gemeenten zelf de vergunningverlening te laten regelen.

Heden

In plaats van gebruik te maken van de door de VNG geboden mogelijkheid om vergunningen te verlenen, wordt door gemeenten weer stevig ingezet op handhaving permanente bewoning van recreatiewoningen. Door de handhaving komt de recreatiewoning weliswaar weer beschikbaar voor recreatie, maar daarmee is de recreant niet terug. Met als gevolg: hoge kosten voor handhaving en verpaupering van parken door leegstand. Het meest urgente dossier blijkt ook het meest hardnekkige; het overaanbod op de Nederlandse recreatiemarkt. Naar schatting zijn van de 4.300 campings en recreatieparken zo'n 1.500 niet vitaal. Met andere woorden: er is geen markt meer voor deze parken. Veel parken werden uitgepand en kwamen de recreatiewoningen in particulier bezit (de niet bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieparken). Op dit moment is ca. 70% van de recreatiewoningen in particulier bezit.

In de jaren negentig wordt door betaalbare vliegtickets het buitenland bereikbaar. Mede hierdoor is er een enorm overaanbod aan vakantielocaties op de Nederlandse markt ontstaan. Wie van de bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieondernemers geen kapitaal had om te investeren in kwaliteit en voorzieningen, wachtte verpaupering. Om toch een verdienmodel te hebben wordt verhuurd aan woningzoekenden. Door de stringente handhaving worden deze mensen door het opleggen van een last onder dwangsom uit hun recreatiewoning gezet. Dan zie je dat de recreatieondernemers de recreatiewoningen gaan verhuren aan arbeidsmigranten en mensen die onder de radar willen blijven.

Om tot een oplossing te komen voor dit probleem is op 29 november 2018 de Vakantieparken Top in Radio Kootwijk gehouden, waar de Actie-agenda vakantieparken 2018 – 2020 is ondertekend. Het is de bedoeling van het Ministerie van BiZa dat provincies en gemeenten om de kansen die recreatieparken/recreatiewoningen bieden voor de regionale economie en woningmarkt, in kaart te brengen en op basis daarvan nieuw beleid formuleren.

Hoewel elke gemeente vanzelfsprekend bevoegd blijft om haar eigen beslissingen te nemen op dit gebied, geeft het Ministerie met de Actie-agenda een handreiking om de complexe problematiek die op veel recreatieparken speelt, op te lossen. De Actie-agenda benadert de problematiek vanuit uiteenlopende perspectieven zoals het economische, huisvestings-, sociaal-maatschappelijk, veiligheids- en ruimtelijk perspectief. Dit programma heeft als doel om de vitaliteit van de recreatiesector te versterken, waarbij voor niet-vitale parken (1/3 van de parken) geldt, dat daar door transformatie andere vormen van gebruik, waaronder permanente bewoning, mogelijk kunnen worden gemaakt. Gemeenten hebben oog voor de diversiteit en verschillende behoeften van bewoners van vakantieparken met wie zij te maken hebben en zoeken steeds naar maatwerkoplossingen voor individuele bewoners.

Daarom is handhavingskramp op permanente bewoning recreatiewoningen niet *het* antwoord!

Vanuit de historie is het wellicht verklaarbaar waarom gemeenten ook nu nog steeds in de handhavingskramp schieten op permanente bewoning van recreatiewoningen, zodra er vanuit de overheid aandacht wordt gevraagd voor permanente bewoning van recreatiewoningen.

Echter, vanuit de Actie-agenda vakantieparken 2018 -2020 gaat aan handhaving een zorgvuldig proces vooraf, waaronder het formuleren van nieuw beleid. Zolang een gemeente nog geen nieuw beleid heeft ontwikkeld, past terughoudendheid met betrekking tot handhaving.

Daarbij komt dat, zolang er woonnood is, mensen om uiteenlopende redenen huisvesting zullen blijven zoeken op recreatieparken. Daarom zal, naast oplossingen voor de niet vitale vakantieparken, maatwerkoplossingen voor individuele bewoners onderdeel moeten (blijven) uitmaken van het nieuwe beleid.

Bijvoorbeeld laten verschillende gemeenten burgers die zich de afgelopen maanden op een vakantiepark hebben laten registreren op gesprek komen, of hen bezoeken samen met toezichthouders. Nadruk in deze contacten ligt niet op het onrechtmatige gebruik maar de reden daarachter. Door proactief op te treden aan de voorkant, kunnen verdere problemen met bijbehorende maatschappelijke kosten worden voorkomen.

Uit de media.

“Tekort aan woningen veel groter dan gedacht ”

11 febr. 2019 De Telegraaf :

AMSTERDAM - Er zijn op dit moment 263.000 huizen te weinig in Nederland. Dat is 3,4% van de totale woningvoorraad.

Zeker tot het jaar 2030 zal er een hoog woningtekort zijn.

Dat voorspelt woningbeleggingsspecialist Capital Value, dat samen met ABF Research onderzoek heeft gedaan naar de huizenmarkt.

Vorig jaar werd voorspeld dat het tekort in 2021 een hoogtepunt zou bereiken met 235.000 woningen, maar nu wordt het tekort al geraamd op 263.000.

Vooral voor starters en ouderen zijn meer huizen nodig.

De onderzoekers verwachten dat het tekort tot zeker 2030 meer dan 200.000 zal zijn, tenzij er hard wordt ingegrepen.

Huishoudens

De bevolking en het aantal huishoudens groeien, maar er worden niet genoeg huizen bijgebouwd omdat de bouw kampt met personeelstekorten, tekort aan materiaal, trage vergunningsverlening, onvoldoende locaties en gestegen kosten. Vooral in de grote steden zijn er grote tekorten aan huizen. Er zijn op dit moment maar liefst 92.000 minder sociale huurwoningen dan dat er vraag naar is. In het middeldure segment, met een huur van €720 tot €985, zijn er 83.000 minder dan gevraagd.

Bouwvergunningen

Woningcorporaties moeten tot 2022 zo'n 120.000 huizen realiseren, maar hebben in 2018 maar voor iets meer dan 6000 huizen bouwvergunningen aangevraagd.

Het gaat hen dus waarschijnlijk niet lukken om aan de behoefte aan huurhuizen te voldoen.

Capital Value ziet hier een rol weggelegd voor beleggers, zoals pensioenfondsen, om te investeren in nieuwe huurwoningen.

Uit Binnenland Bestuur: Ruimte en Milieu

BELEID VAKANTIEPARKEN INGEWIKKELD VOOR GEMEENTEN

30 jan 2019

Het is voor sommige gemeenten moeilijk om gestructureerd beleid te maken voor het aanpakken van vakantieparken met problemen. De VNG en Platform31 hebben nu een handreiking uitgebracht die gemeenten meer houvast moet geven.

Beginnen

De handreiking moet gemeenten meer informatie geven over de mogelijkheden die er zijn om de ingewikkelde problematiek het hoofd te bieden en hoe andere overheden de problematiek hebben aangepakt. 'Gemeenten moeten eigenlijk beginnen met de informatie over het park,' zegt projectleider Tineke Lupi van Platform31. 'En men moet zich afvragen: Hoe is de situatie daar? Wat speelt er precies?'

Kwijnend

Nederland is het land met de grootste dichtheid aan terreinen met caravans, bungalows, stacaravans en recreatiewoningen ter wereld. Naar schatting zijn het er zo'n tweeduizend. Met de meeste daarvan gaat het goed, maar sommige zijn economisch niet rendabel, leiden een kwijnend bestaan en verloederen. Ze worden soms permanent bewoond door mensen die geen andere woonplek hebben of ingezet als schuilplaats voor criminele activiteiten. Maar voor een gemeente is het niet altijd makkelijk om beleid te voeren op vakantieparken, of zelfs maar te handhaven. 'Waar begin je mee? Een gemeente kan wel handhaven op bijvoorbeeld bewoning, maar veelal blijkt dat daaronder meer problemen naar de oppervlakte komen. Of het probleem verplaatst zich alleen maar naar een ander vakantiepark.'

Regels

De regelgeving werkt ook niet mee. Het gaat vrijwel altijd over privéterrein, waardoor het voor gemeenten al moeilijk kan zijn om toegang te krijgen tot het park. Daarnaast is het niet altijd duidelijk wie verantwoordelijk is. Soms zijn de eigenaar en de exploitant verschillende personen of organisaties, of zijn kavels verpacht aan particulieren die zelf eigenaar zijn van de opstal. De vraag is dus wie de gemeente moet aanspreken of met wie ze afspraken moet maken.

Middelen

En juist die complexiteit maakt het zo moeilijk, zegt Lupi. 'En parken staan ook in kleine gemeenten, waar weinig middelen en expertise aanwezig is om dit probleem aan te pakken.' De handreiking geeft gemeenten informatie over hoe ze problemen kunnen signaleren en parken kunnen monitoren, hoe ze het probleem integraal kunnen aanpakken en welke middelen daarbij gebruikt kunnen worden. 'Het is bedoeld als levend document, dat we de komende periode kunnen aanpassen en aanvullen met best practices van andere gemeenten.'

Minister Ollongren: BEWONING VAKANTIEPARKEN OOK EEN KANS

Nov. 2018 -binnenlands bestuur - afd. ruimte en milieu

Gemeenten kunnen hun zicht op vakantieparken en de mensen die daar verblijven verbeteren, schrijft minister Kajsa Ollongren van BZK in een Kamerbrief aan de vooravond van de Vakantieparkentop. Regionale samenwerking kan verplaatsing van het probleem van ongewenste permanente bewoning voorkomen. Ze noemt bewoning van vakantieparken niet per se negatief. Het biedt ook kansen.

In kaart brengen

Tegelijk met haar brief stuurde Ollongren het verkennend onderzoek Wonen in de luwte van Platform 31 naar de Kamer. Voor dit onderzoek had zij opdracht gegeven om meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van permanente bewoning op (Veluwe) vakantieparken. Die opdracht kwam ook van het programma Vitale Vakantieparken, een samenwerking tussen elf Veluwe gemeenten en de provincie Gelderland. De Veluwe heeft met bijna 500 vakantieparken de hoogste dichtheid van vakantieparken in Nederland met ongeveer 29.000 verblijfsobjecten en een netwerk van partners, zoals gemeenten, zorg en welzijn, corporaties en veiligheidspartners, dat actief betrokken is.

6000 tot 9000 personen

Op basis van gegevensverzameling uit de Basisregistratie Personen (BRP), gesprekken met ambtenaren van de gemeente, wijkagenten en welzijnswerkers en interviews met bewoners is geprobeerd een beeld te schetsen van hoeveel mensen op vakantieparken wonen en waarom. De elf gemeenten hielpen mee om de permanente bewoning in kaart te brengen. Ongeveer 15 procent van de verblijfsobjecten blijkt permanent bewoond, hoewel dat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Het gaat om 6000 tot 9000 personen. De helft van deze mensen staat geregistreerd op het park, op de rest is geen zicht. Samen bewonen ze tussen de 3000 en 5000 recreatie-objecten. Een exact aantal is niet te geven.

Recreatiewoning voldoet aan woonbehoefte

De bewoners zijn ouderen en jongvolwassenen met een alternatieve woonbehoefte of levensstijl, spoedzoekers en arbeidsmigranten, maar ook kwetsbare groepen die zoeken naar een toevluchtsoord vanwege persoonlijke problemen. Achter het illegaal wonen op vakantieparken spelen processen, zoals het starre aanbod op de reguliere woningmarkt, veranderingen in het sociale domein, langer thuiswonen van ouderen en de flexibele economie die leidt tot een toename van arbeidsmigranten en zzp'ers. De belangrijkste reden waarom mensen naar een vakantiepark verhuizen is dat een recreatiewoning beter voldoet aan hun woonbehoeften dan het aanbod op de reguliere markt. Reguliere woningen zijn te duur, beperkt voorradig of voldoen niet aan die woonwensen of leefstijl.

Maatschappelijke processen adresseren

De gegevens maken duidelijk hoe omvangrijk en divers de groep is en hoezeer de parken een functie vervullen binnen bredere maatschappelijke ontwikkelingen, concluderen de onderzoekers. Hoewel permanente bewoning formeel verboden is, blijkt het voor lokale overheden onmogelijk om het onder controle te krijgen. Dit leidt dus tot onvervulde woonbehoeften, waarvoor het vakantiepark een redelijk alternatief vormt. In plaats van enkel te sturen op het gebruik conform het bestemmingsplan, moeten de genoemde maatschappelijke processen worden geadresseerd om het vraagstuk op te lossen, aldus de onderzoekers. Dit betekent onder andere meer inzicht in de situatie per park en realistische kansen voor zowel de mensen als het terrein.

Actie-agenda met oplossingen

Op de Vakantieparkentop van 29 november zal Ollongren een actie-agenda presenteren waaraan zij samen met gemeenten, provincies, belangenorganisatie RECRON en andere betrokken organisaties heeft gewerkt. Daarin staat een breed spectrum van oplossingen dat aansluit op kansen en problemen op vakantieparken en worden op vijf cruciale thema's (Ruimte, Economie, Veiligheid, Sociaal en Wonen) acties voor de komende jaren geagendeerd. De minister stelt in haar Kamerbrief dat het vakantiepark ook een oplossing kan zijn voor bepaalde groepen mensen en hen een kans bieden, onder bepaalde voorwaarden, zoals goed inzicht van de gemeente op het park en de bewoners, goede kwaliteit van de verblijfsobjecten en een heldere rechtspositie en perspectief voor de bewoners. Het inzicht in parken en bewoners is ook de basis om excessen op vakantieparken aan te pakken.

Regionale samenwerking

In haar beantwoording van vragen van het PVV-Kamerlid Alexander Kops schrijft Ollongren dat het van verschillende factoren afhangt of een recreatiepark geschikt is voor permanente bewoning, zoals de kwaliteit van de woningen, het niveau van de algemene voorzieningen, bereikbaarheid en de rol die het recreatiepark speelt of kan spelen in de toeristische sector in de regio. In haar Kamerbrief benadrukt ze dat voor een effectieve aanpak en het benutten van kansen die vakantieparken lokaal kunnen bieden, gemeenten hun zicht op de parken en mensen die er verblijven kunnen verbeteren. 'Om te voorkomen dat het probleem van ongewenste permanente bewoning zich regionaal verplaatst, is het van belang om zowel vanuit de verschillende gemeentelijke diensten als op regionaal niveau samen te werken.'

SLUITING VAKANTIEPARKEN MOGELIJK 160.000 DAKLOZEN

FD : nov 2018

Het nationale actieplan dat een einde moet maken aan de vele verloederde vakantieparken zou ertoe kunnen leiden dat 160.000 mensen dakloos worden. Dat blijkt uit een berekening van ZKA Leisure Consultants.

Niet vitaal

Het onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van het FD. Recron, brancheorganisatie van recreatiebedrijven, denkt zelfs dat het om veel meer dan 160.000 mensen gaat, laat voorzitter Cees Slager aan het dagblad weten. Jaarplaatscampings, zoals het beruchte Fort Oranje, zijn in de berekening niet meegenomen. Het onderzoek toont wel aan dat 34 procent van de campings en vakantieparken "niet vitaal" is. Volgens de definitie hiervan is er dan te weinig toekomstperspectief en te lage kwaliteit in de recreatiesector. Een adviseur van het bureau stelt in de krant dat bij vertaling naar een landelijk beeld 1500 parken in Nederland niet vitaal zijn.

160.000 bedden

De brancheorganisatie wijst twee oorzaken aan: nu ze voor een paar tientjes kunnen vliegen, vieren Nederlanders hun vakantie liever in het buitenland en ondernemers hebben zich niet snel genoeg aangepast. Zij investeren volgens Slager niet, omdat de marges zijn gedaald en banken niet meer willen financieren. De vakantieparken en campings zien vervolgens een nieuw verdienmodel in het huisvesten van arbeidsmigranten en mensen die lijden onder de groeiende woningnood. Volgens ZKA komt op 60 procent van deze niet-vitale campings en vakantieparken permanente of deeltijd-bewoning plaats. Dat zijn ongeveer 900 parken en 160.000 bedden.

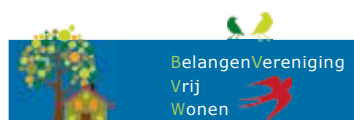
Landelijke top

Sloop is volgens Slager onvermijdelijk. 'Je kunt de mensen wel weggagen, maar waar gaan ze naartoe?' Handhaving betekent volgens het adviesbureau verplaatsing van het probleem naar buurgemeenten. Dit zal het nationale actieplan om de verloederde vakantieparken aan te pakken bemoeilijken. Het ministerie van Binnenlandse Zaken organiseert eind deze maand een landelijke top over vakantieparken. Overheden en het bedrijfsleven praten daar over maatregelen in het kader van het actieplan. In het FD zegt het ministerie niet te weten of alle cijfers van ZKA wel stroken met de werkelijkheid. Het ministerie heeft een eigen, onafhankelijk onderzoek ingesteld.

Maatwerk nodig per vakantiepark: Als markten falen moet de overheid aan de slag

ED 05-02-2019

De auteur van dit artikel is Erik van Merrienboer (PvdA). Hij heeft als gedeputeerde van de provincie Noord-Brabant de portefeuille ruimte en financiën. Hij vindt dat er voor elk vakantiepark in Brabant een ontwikkelplan moet worden opgesteld om verpaupering tegen te gaan.



'Samen genieten, midden in de natuur'. Zo presenteert Bospark 't Wolfsven in Mierlo zich aan vakantieminnend Nederland, Vlaanderen en ongetwijfeld ook Duitsland.

Het is er goed toeven, zo weet ik uit eigen ervaring. Niet als vakantieganger, maar als tijdelijke bewoner voor vier maanden met toen een jong gezin - in between houses. En we waren ook in 2007 niet de enigen. 'Wij zitten in een huisje op 't Wolfsven' stond in die tijd in de regio gelijk aan 'we zijn aan het verhuizen'. Je moest wel opletten om meervoud te gebruiken. Want 'ik zit op 't Wolfsven' stond gelijk aan de mededeling dat je in een echtscheiding zat.

Er is weinig mis mee dat vakantieparken dit soort natuurlijke fricties op de woningmarkt helpen oplossen. Maar fricties zijn er te veel in Brabant, met een woningmarkt die ruim een decennium na de kredietcrisis nog altijd niet in evenwicht is. Met een derde van de vakantieparken dat niet kan overleven zonder minstens 20 procent van de huisjes te verhuren aan niet-vakantiegangers. Met meer dan 100.000 arbeidsmigranten die verblijf zoeken, terwijl er toch al een nijpend tekort is aan betaalbare huisvesting. Als markten falen is een zichtbare hand van de overheid nodig. Aan de slag dus.

Actieagenda

Niet voor niets lanceerde de minister van Binnenlandse Zaken eind november samen met onder meer onze provincie een Nationale Actieagenda Vakantieparken. Een actieplan waarin zes Brabantse gemeenten als proefcasus fungeren. Afgelopen vrijdag lieten Provinciale Staten zich door een groot aantal (ervarings)deskundigen bijpraten over de dilemma's rond vakantieparken.

Als we wonen zonder meer toestaan op al onze vakantieparken breng je de dorpen en middelgrote steden in de problemen. Plekken die de woningbouw hard nodig hebben om bijvoorbeeld winkelleegstand op te lossen, de basisschool open en de leefbaarheid op peil te houden.

Wonen zonder meer toestaan doet ook inbreuk op de natuurlijke omgeving waarin veel parken zich bevinden. Een recreant heeft nou eenmaal een ander leefpatroon dan een bewoner, denk alleen al aan het veel intensievere autogebruik.

Werkgelegenheid

Maar als we wonen overal en per direct verbieden op de vakantieparken treft dat ook mensen voor wie de reguliere woningmarkt (nog) niet toegankelijk en betaalbaar is.

Ook komt dan de helft van de vakantieparken verder in financiële problemen, omdat ze al jaren te weinig (kunnen) investeren om op de recreatiemarkt het hoofd boven water te houden. En daarmee komt ook de werkgelegenheid op vakantieparken onder druk, waar in Brabant 63.000, vooral praktisch geschoolde mensen hun boterham verdienen.

In Vlierden zette Roompot per direct vakantiepark De Bikkels leeg, omdat de gemeente Deurne niet mee wilde gaan in het 'omkatten' van het park naar grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten. Maar wie neemt vervolgens verantwoordelijkheid voor zo'n leegstaand vakantiepark?

Ook de huidige, permanente bewoners op mooie parken als De Noenes in Haaren, L'Air Pur in Baarle-Nassau en Groenendries in Woensdrecht voelen onzekerheid. Zij mogen nu hun woning niet als permanente woning verkopen. Op de veel te ruime markt voor vakantiehuizen raken ze de woning nauwelijks kwijt. Dan zit er weinig anders op dan verhuur. Met als gevolg dat bewoners - zo vrezen zij - elkaar niet meer kennen en zich niet langer verantwoordelijk voelen voor het reilen en zeilen op het park. Verpaupering en criminaliteit liggen dan al snel op de loer.

Aan de slag betekent voor mij: per park een plan. En dus géén generieke, algemeen geldende maatregelen, omdat die de problemen niet oplossen, maar verergeren. Alleen maatwerk kan de oplossing bieden, en dat is precies wat de nieuwe Omgevingswet biedt.

Ambities

Zo kan een gemeente ervoor kiezen om alleen de huidige permanent bewoonde woningen op een park te legaliseren, maar meer echt niet toe te staan. Dan is het denkbaar dat een enkel goed ontsloten vakantiepark transformeert naar huisvesting voor kortverblijvende arbeidsmigranten, zonder dat het een 'recht' wordt voor iedere parkeigenaar om dat te doen. En dan kan een gemeente vol overtuiging een investering in de vitaliteit van een vakantiepark faciliteren, zonder dat het zich gedwongen voelt om niet-levensvatbare ambities van andere parken te steunen.

Niet weggijken, niet toekijken, niet aankijken of de vrije hand laten, maar aan de slag. Het moet, het kan, per park een plan!

De Telegraaf - april 2019 (ingezonden door een lezer)

Na het formeren van een nieuw provinciaal bestuur treden hopelijk krachtige figuren naar voren die de impasse tussen de nieuwbouw van woningen en het huidige bezit van degelijk gebouwde recreatiewoningen zal doorbreken. Dat hoopt Paul Vanjet uit Horst (Gld).



Tot dusver worden de door de provincie met een maximumquotum aan iedere gemeente verstrekte bouwvergunningen alleen uitgegeven wanneer die daarmee de voor hen gestelde doelen kunnen bereiken. Zij voelen het verlenen van een permanente woonvergunning voor een bestaande recreatiewoning ten koste van hun quotum, als verlies. Dat de bulk aan jonggehuwden die met smart een betaalbare woning in hun huidige woonplaats zoekt door dit beleid naast het net vist, deert hen kennelijk niet. Maar er blijkt ook geen oog te zijn voor de massa ouderen met een veel te ruime woning en steil trappenhuis die gaarne hun woning afstaan aan een jong gezin. Voor hen is zo'n betrekkelijk kleine gelijkvloerse recreatiewoning op het platteland beheersbaar in onderhoud en zij zullen die zogenaamd gezellige drukte van de stad weinig missen. Doorstroming zou daarom voor alle gemeentes veel meer prioriteit moeten verkrijgen.

** Redactie : t.a.v. quota - zie ook hoofdstuk "argumenten" - mail mr. J. Veltman aan één van onze leden



Argumenten

“Vrij wonen”, in je eigen huis.

Waar praten wij over:

Recreatiewoningen die particulier bezit zijn, die niet t.b.v. de recreatie verhuurd worden, die met een bouwvergunning zijn gebouwd en die voldoen aan de woningwet.

Reden voor legalisatie en/of een "dubbelbestemming" (= functie uitbreiding bestemmingsplan)

- Er wordt goodwill gekweekt. Permanente bewoners zijn eerder geneigd mee te werken aan door de gemeente gewenste situaties.
- Het Ruimtelijk Planbureau stelt in 'Ruimte in debat' dan ook dat er geen planologische argumenten tegen legalisering van permanente bewoning van niet verhuurplichtige recreatiewoningen zijn. Ook zegt het RP dat de **bestuurlijke werkelijkheid** steeds verder van de **maatschappelijke werkelijkheid** af komt te staan.
- Er is geen enkele behoefte meer aan tweede woningen voor uitsluitend eigen recreatief gebruik, zoals onderzocht door het NRIT in het rapport: 'De kwantitatieve en kwalitatieve aspecten en ontwikkelingen van toeristisch verhuur van recreatieve woonverblijven' (dec.2005).
- RECRON, ANWB en BVVW pleiten samen voor vrij gebruik van deze woningen in een brief van juni 2006.
- Thans ontstaat rechtsongelijkheid omdat gemeenten het probleem verschillend oplossen /aanpakken.
- Permanente bewoning voorkomt leegstand, diefstal, verloedering en **meer brandgevaar**.
- **Geen handhavingkosten. Minimaal € 25.000,- per perceel.**
- Bij de huidige manier van handhaven worden tevens de rechten van het EVRM geschonden.
- Economische impuls voor lokale middenstand en maatschappelijke instanties /verenigingen: Permanente bewoning betekent een jaarlijkse economische impuls van € 21.500,- per woning. Niet permanente bewoning betekent een jaarlijkse economische impuls van maar € 950,- per woning. (Rapport Voogd, jan. 2005)
- Bij legalisatie ontvangt de gemeente een bijdrage per bewoner uit het gemeentefonds.
- Door waardevermeerdering door WOZ aanpassing zal gemeente hogere inkomsten middels de Onroerende zaakbelasting genereren.
- Door legalisatie wordt landbouwgrond/natuur gespaard. Mensen die in hun "recreatiewoning" mogen wonen zullen geen beroep meer hoeven doen op de reguliere woningmarkt van de gemeente.
- Bij legalisatie zal een deel van de goedkopere woningmarkt vrijkomen voor starters. Die woningen worden nu nog veelal aangehouden als 'Hoofdverblijf', maar worden niet bewoond. Energie verspilling.
- Wettig bewijs dat de recreatiewoning als hoofdverblijf wordt gebruikt is met de huidige wetgeving niet te leveren. Juridisch is dit probleem derhalve niet op te lossen. Zie ook het Handhavingsbeleid "Ruimte op Orde" van de gemeente R-H, waarin letterlijk staat: "Handhaven is een zinloze weg die niet leidt tot het gewenste resultaat en is als water naar de zee dragen". Permanente bewoning is een **landelijk maatschappelijk** probleem dat vraagt om een andersoortige oplossing dan tot vandaag de dag.
- Sociale controle (Noaberschap) van permanente bewoners voor de leegstaande woningen van recreatieve gebruikers.
- Sociale cohesie. Mensen zien om naar elkaar zoals bedoelt in de participatie maatschappij.

Maatschappelijke realiteit moet de motivatie zijn om de woningnood op te lossen!

Mail van mr. J. Veltman naar één van onze leden.

Van de heer Fokkema van de Belangenvereniging Vrij Wonen ontving ik het verzoek om op uw mail van 21 november jl. te reageren. Door middel van deze email voldoe ik aan dit verzoek.

Over uw vraag, te weten of ingeval van legalisatie de betrokken recreatiewoningen in mindering komen op het woningbouwcontingent, kan ik het volgende zeggen.

Op het eerste gezicht ligt het voor de hand om recreatiewoningen die worden herbestemd tot woningen, in mindering te brengen op het gemeentelijke of regionale woningbouwprogramma (oftewel op het contingent). Als uw gemeente 465 woningen mag bouwen en er worden 52 recreatiewoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, dan lijkt het reëel om nog maar 413 woningen te bouwen.

Maar in feite maakt men dan een denkfout. Het woningbouwprogramma is namelijk gebaseerd op de *bestaande* vraag naar woningen (daar wordt in de regel heel gedegen onderzoek naar gedaan; dat onderzoek mondt vervolgens uit in een gemeentelijk Woonplan of Huisvestingsplan). Er van uitgaande dat de betrokken recreatiewoningen al worden bewoond, is er onder de huidige bewoners geen vraag naar een nieuwe of andere woning en leidt het leggen van een woonbestemming op de recreatiewoningen dus ook niet tot een vermindering van de vraag naar woningen met – in dit geval - 52 personen/echtparen/gezinnen. M.a.w. een bestemmingswijziging is vooral een papieren exercitie: de papieren werkelijkheid van het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie van bestaande bewoning. Zo'n papieren exercitie kan vanzelfsprekend niet tot een verandering in de bestaande vraag naar woningen leiden.

Om deze reden is bij legalisatieprojecten elders in het land uiteindelijk ook besloten om de herbestemde recreatiewoningen niet in mindering te brengen op het contingent.

Interessant is dat bijv. de recreatiewoningen op Riverparc niet langer een recreatiebestemming hebben maar alleen nog een woonbestemming. Als uw park een voorkeur heeft voor een gemengde bestemming, waarbij zowel wonen als recreëren is toegestaan, is dat nog een extra argument om de woningen niet in mindering te brengen op het contingent. Immers, het blijft dan nog steeds mogelijk om de woningen recreatief te gebruiken. Voor zover dat gebeurt – en dat is vooral afhankelijk van demografische en sociaal-economische ontwikkelingen - , is er vanzelfsprekend al helemaal geen reden om de betrokken woningen in mindering op het contingent te brengen.

Tot slot, de ervaring leert dat de vrees voor precedentwerking bijna altijd onterecht is. Meestal zijn er juridisch relevante verschillen die ook een verschil in behandeling rechtvaardigen. Het is dus naar alle waarschijnlijkheid niet zo dat de gemeenteraad verplicht zal zijn om ook de beide andere door u genoemde parken een woonbestemming of een gemengde bestemming te geven, als dat op enig moment bij uw park gebeurt.

Graag vertrouw ik er op uw vraag hiermee voldoende te hebben beantwoord. Voor verder advies kunt u me vanzelfsprekend altijd bellen.

Met vriendelijke groet,
mr. J. Veltman

Te weinig woningen? En die leegstaande vakantiehuisjes dan?

Trouw okt. 2018

Haal de druk van de woningmarkt ketel door permanente bewoning in recreatiewoningen toe te staan, bepleit *Maaïke Meijer*, *honorair hoogleraar aan de Universiteit van Maastricht en biograaf*.

Hoe krijgen we in Nederland die noodzakelijke 75.000 nieuwe woningen per jaar bijgebouwd, in combinatie met verduurzaming van bestaande huizen? Hoe kan de oververhitte woningmarkt worden gekoeld? Hoe krijgen we voldoende bouwvakkers bij elkaar en wie moet het betalen? Nee, helaas. Het gaat allemaal niet lukken.

Maar het kan wél. Benut de vakantiehuisjes. Daarvan zijn er in Nederland veel en het worden er almaar meer. Volgens cijfers van het CBS staan er nu op de verzamelde huisjesparken rond de 200.000 recreatiewoningen. Het is een groeiende markt. Er worden ook steeds betere parken gebouwd. Buiten die parken staan er – schat ik – nog eens 75.000 in buitengebieden verspreide vakantiehuisjes. Als je permanente bewoning in deze woningen toestaat kunnen veel eigenaren er zich vestigen, hun koop- of huurwoning achterlatend in de stad, waar gesnakt wordt naar meer aanbod.

Nederland vergrijst. Veel ouderen zoeken rust of kunnen hun huis met ‘aflossingsvrije’ hypotheek, waarvan de aflossingsdatum nadert, niet meer betalen. Wie in zijn of haar recreatiewoning mag wonen, kan het dure stadshuis met een gerust hart verkopen of verhuren. Je woont meteen stukken goedkoper. Ook kleiner – maar ouderen zijn vaker alleen en hebben minder ruimte nodig. Wie in de stad wil blijven, kan zijn recreatiewoning met vaste woonvergunning gunstiger verkopen aan mensen die op die manier snel een betaalbaar huis verwerven.

Creatief gebruik

Het is maatwerk. Sommige huisjesparken zijn té armetierig. Sommige staan in kwetsbare natuurgebieden. De gemeente kent de situatie ter plaatse en zou de verruiming van vaste bewoning kunnen distribueren. Gemeenten mogen er ook aan verdienen, door leges te vragen voor de vergunningen. Ze kunnen er voorwaarden aan verbinden: de nieuwe woning moet gaan bijdragen aan duurzaamheid, door verplichte zonnepanelen of afkoppeling van het gas. Een paar huisjes op een kluitje nemen samen die zonnepanelen en die warmtepomp. Wie vast mag wonen, zal zijn/haar huis ook zeker verbeteren.

Voor de buiten de parken staande recreatiewoningen kan deze verruiming meteen worden ingevoerd. Nederland moet steeds meer mensen huisvesten. Gebruik de bestaande bebouwing dus creatiever. Dat kan nu, nu de rek er nog is, en nu tegelijkertijd de nood steeds hoger wordt. Doe het. Het zal de problemen op de woonmarkt per direct verlichten.



Zoek de verschillen: is dit een recreatiewoning of niet?

De Monitor : maart 2018

Ze zijn soms niet van een 'normaal' huis te onderscheiden. De tienduizenden recreatiewoningen die Nederland telt en waarin ook permanent wordt gewoond. Veel gemeenten willen daar vanaf, maar waarom eigenlijk?

Zo op het eerste gezicht lijkt handhaven niet logisch. Volgens de meest recente cijfers is er nu al een tekort van 133.000 woningen. 'Maar', zo stelde hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer dit jaar in gesprek met collega's van Follow the Money ([link](#)), 'dat is niet het werkelijke aantal. 'Veel mensen hebben de hoop op een woning min of meer opgegeven. Die groep blijft bij ouders inwonen, woont op zolder bij een vriend of besluit een scheiding uit te stellen; noem ze verborgen woningzoekenden.'

Boelhouwer schat het werkelijke tekort rond de 200.000 woningen. In steden is onvoldoende plek om snel extra bij te kunnen bouwen. Reden voor minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) om gemeenten op te roepen 'lef te tonen' door niet alleen binnen de stadsgrenzen, maar ook in het groen te bouwen. Doen ze dat niet, dan 'wordt het de komende jaren heel erg knellen'.

Kiezen of delen

Zo bezien lijkt het dus vreemd dat gemeenten actief handhaven op het gebruik van de al bestaande woningvoorraad hoofdzakelijk in het buitengebied. Om te begrijpen waarom gemeenten zich toch verzetten tegen permanente bewoning van vakantiehuisjes moeten we een stap terug in de tijd.

In 2003 eist Sybilla Dekker, dan minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieu, namelijk duidelijkheid over de functie van Nederlandse recreatieterreinen. Door jarenlang gedogen is in veel gemeenten verwaterd wat de vele parkjes nu precies zijn: woonwijken of vakantieparken. Burgemeesters en wethouders krijgen van minister Dekker de keuze uit drie smaken: legaliseren, handhaven, of op zo'n manier gedogen dat de terreinen naar verloop van tijd weer vrij komen voor recreatie. Parken die voor meer dan 50 procent permanent worden bewoond komen in aanmerking voor legalisering. Daarvoor moet het bestemmingsplan dan worden gewijzigd van 'recreatiebestemming' naar 'woonbestemming'. Dat mag, mits de recreatiewoningen voldoen aan het bouwbesluit en niet in kwetsbare natuurgebieden liggen.

'Typisch Nederlands onderscheid'

Gemeenten zien zich dus, na jaren van gedogen, genoodzaakt tot een keuze. Hugo Priemus, emeritus hoogleraar volkshuisvesting, wordt in de jaren die volgen vaak om advies gevraagd, door gemeenten die zich geen raad weten met de hoog oplopende emoties van parkbewoners. 'Het strikte onderscheid tussen recreatiewoningen en normale woningen is echt een typisch Nederlands verschijnsel, dat je in het buitenland eigenlijk niet ziet', aldus Priemus. Een onderscheid dat volgens de hoogleraar niet strookt met de manier waarop mensen gebruik maken van de vakantiehuisjes en voor gemeenten daarom nauwelijks uitvoerbaar. 'Vroeger werden die huisjes vooral in de vakanties gebruikt, maar parken zijn nu het hele jaar door open. Vaak omdat de gemeente daar zelf toestemming voor heeft gegeven. Dat maakt het controleren of iemand daar op dat moment aan het recreëren of wonen is een hele dure onderneming, met in de meeste gevallen maar een heel beperkt resultaat.'

'Niet rendabel'

Hoewel legaliseren dus mag, hebben veel gemeenten gekozen voor handhaving. Er zijn trouwens ook gemeenten die het bestaan van de brief van minister Dekker niet (meer) kennen en denken dat de overheid verbiedt om permanent in recreatiewoningen te wonen. De argumenten die we in verschillende uitvoeringsprogramma's terugzien zijn legio. Permanente bewoning is onwenselijk, omdat de woningen in het buitengebied liggen. 'Verstening van het groen' moet worden bestreden, zodat de weinige natuur die Nederland rijk is voor iedereen toegankelijk blijft. Bovendien rinkelt de kassa van de lokale middenstand minder, omdat permanente bewoners minder besteden aan bijvoorbeeld horeca, fietsverhuur of musea. Die laatste is bijvoorbeeld één van de redenen waarom Veluwe gemeenten een einde willen maken aan het onrechtmatige gebruik van vakantiehuisjes in het gebied. Professor Priemus is daar sceptisch over. 'Je moet een onderscheid maken tussen grote commerciële parken, waarbij het eigendom in handen is van één partij, en de kleinere parken. Vaak is het eigendom op die parkjes heel erg versnipperd over verschillende particuliere eigenaren die de concurrentie met grote parken niet aan kunnen. Op recreatietrends kunnen ze niet snel genoeg inspelen, dus verpietert zo'n park. Dan wordt het al snel voordelig om te gaan verhuren of verkopen aan vaste bewoners. Je kunt je afvragen of de arbeidsintensieve controles daarop niet erger zijn dan de kwaal.'

Dubbelbestemming

Dat lijkt koren op de molen van de Belangenvereniging Vrij Wonen, die zich inzet voor het legaliseren van permanente bewoning voor eigenaren van een recreatiewoning. In een glimmende folder worden gemeenteraden gewezen op de voordelen van legaliseren, al dan niet via een zogenoemde 'dubbelbestemming'; die zowel recreëren als permanente bewoning toestaat. Voorzitter Rob Oosthof: 'We hebben het over circa 45.000 woningen. Het is toch niet te verkopen dat je - gelet op het huidige tekort aan woningen - mensen hun huis uitdrijft? Je kunt veel slimmer omgaan met de mogelijkheden die vakantieparken bieden. Je ziet nu dat gemeenten geld uittrekken om leegstand te creëren in een segment, dat voor een grote groep juist uitkomst biedt.'

Oosthof wijst op enkele gemeenten die inmiddels 'om' zijn. Zo besloot de Harderwijkse gemeenteraad onlangs tot legalisering van vier parken en is in Nieuwkoop de eerste stap gezet om permanent bewoning op parken langs de Kromme Mijdrecht toe te staan. In het geval van Harderwijk is bovendien een oplossing bedacht voor aan ander veel gehoord argument dat tegenstanders van legalisatie in stelling brengen. Door het bestemmingsplan om te zetten van 'recreatie' naar 'wonen' stijgt de waarde van voormalige vakantiehuizen en worden overtreders dus beloond. Een deel van die waardeverhoging moeten bewoners van de 4 Harderwijkse parken afdragen. Geld dat weer wordt besteed aan het omvormen van de vakantieparken tot woonwijken. En wordt gebruikt voor algemene investeringen voor de inwoners zoals bijvoorbeeld een fietstunnel.



Politiek en Vitale Parken

VNG: Platform31: Rapport: meer grip op vakantieparken

googlen: <file:///C:/Users/W.M.%20Janssen/Documents/BVVW/Platform31%20-%20VNG%20handleiding%20voor%20gemeentes.pdf>

Platform31: Wonen in de Luwte

googlen: <file:///C:/Users/W.M.%20Janssen/Documents/BVVW/Platform31%20wonen-in-de-luwte%20nov.2018.pdf>

Lijst Legalisatie of functieuitbreiding

Laatst bijgewerkt 15 november 2018

Gemeente	Plaats	Park	Status	Provincie
Zevenaar	Lathum	Riverparc	Gelegaliseerd	Gelderland
Comstrijen	Numansdorp	Numansgors	Gelegaliseerd	Zuid-Holland
Lossen	De Lutte	Luttermolenveld	Gelegaliseerd	Overijssel
Roerdalen	Vlodrop	Rothenbach	Gelegaliseerd	Limburg
Roerdalen	Herkenbosch	Reeuwoude	Gelegaliseerd	Limburg
Buren	Lienden	Lingemeer	Gelegaliseerd	Gelderland
Zundert	Rijsbergen	Oekelsbos	Gelegaliseerd	Noord-Brabant
Goeree-Overflakkee	Middelharnis	Nieuw-Zeeland	Gelegaliseerd	Zuid-Holland
Dronten	Dronten	Ketelhaven	Permanente bewoning toegestaan	Flevoland
Heiloo	Heiloo	Koningsveld	Legalisatie in ontwerpbestemmingsplan 2013	Noord-Holland
Mook en Middelaar	Mook	De Bisselt	Gelegaliseerd	Limburg
Drechterland	Schellinkhout	De Witte Hoeve	Dubbelbestemming	Noord-Holland
Veere		Buitengebied	Gelegaliseerd per 10-5-2014	Zeeland
Raalte	Heino	De Stoevinghe	Gelegaliseerd 89 recreatiewoningen, 2017/2018.	Overijssel
Medemblik	Wervershoof	Vlietlanden	Dubbelbestemming	Noord-Holland
De Ronde Venen	Vinkeveen	Plaswijk	Dubbelbestemming	Utrecht
Maasdonk	Vinkel	t Soperse Bos	Gelegaliseerd 2013	Noord-Brabant
Dalfsen	Dalfsen	Rosengardeweg	Dubbelbestemming. Reactieve aanwijzing Overijssel. Provincie door RvS in het gelijk gesteld.	Overijssel
Kapelle	Wemeldinge	Sluisplateau	Dubbelbestemming	Zeeland
Renkum	Wolfheze	t Hazenleger	Gelegaliseerd	Gelderland
Noord Beveland	Kamperland	Veerse Muze	Dubbelbestemming	Zeeland
De Friese Meren	Terherne	De Herne	Dubbelbestemming. Wil naar legalisatie	Friesland
Westerveld	Havelte	Buitengoed Blanckenborgh	Dubbelbestemming	Drenthe
Gennep	Heijen	Diekendaal	Dubbelbestemming	Limburg
Voerendaal	Klimmen	Hellebeuk	Legalisatie 43 woningen 2013	Limburg
Zutphen	Zutphen	Bronsbergen	5 jaar gedoogd, daarna een nieuw besluit.	Gelderland
Schagen	Harenkarspel	Oase, Ligthof en De Rekere	Dubbelbestemming	Noord-Holland
Zevenaar	Giesbeek	Giese Pan	Gelegaliseerd	Gelderland
Meppel	Nijeveen	De Wiede Landen	Gelegaliseerd 2009	Drenthe
Bergen(L)	Wellerlooi	Geysselsberg	Gelegaliseerd 2012	Limburg
Voerendaal	Klimmen	Domein Hellebeuk	43 van de 60 woningen gelegaliseerd	Limburg
Dongen	Dongen	De Donge	Gelegaliseerd	Noord-Brabant
Renswoude	Renswoude	De Kreek	20 woningen gelegaliseerd	Utrecht
Delfzeil	Buitengebied		10 woningen gelegaliseerd	Groningen
Zeewolde	Zeewolde	De Takeling	Gelegaliseerd 2003	Flevoland
Stichtse Vecht	Tienhoven	De Veenhoeve	Gelegaliseerd 2014	Utrecht
Overbetuwe	Oosterhout	Tergouw	Gelegaliseerd april 2015	Gelderland
Zundert	Wernhout	Parc Patersven	Dubbelbestemming 1 juni 2016	Noord-Brabant
Giessenlanden	Giessenburg	De Bilderhof en Gissenburg	Onderzoek bestemmingswijziging juli 2015	Zuid-Holland
Marum	Boerakker	Buitengebied	1 recreatiewoning Dubbelbestemming	Groningen
Stichtse Vecht	Tienhoven	De Berkenhof	Gelegaliseerd okt. 2015	Utrecht
Gennep	Heijen	Erfsebosweg 7 en 71	Dubbelbestemming 18 maart 2016	Limburg
Stichtse Vecht	Tienhoven	De Molenpolder	Gelegaliseerd april 2016	Zuid-Holland
Dronten	Biddinghuizen	Boschberg	Permanente wonen toegestaan	Flevoland
Dronten	Biddinghuizen	Buitenplaats Veluwemeer	Permanente wonen toegestaan	Flevoland
Hoogezand-Sappemeer	Kropswolde	De Leine (Smurfendorp)	Permanente wonen toegestaan Proef van een jaar.	Groningen
Nieuwkoop			Permanente bewoning in onderzoek	Zuid Holland
Apeldoorn	Beekbergen	Park Klein Canada	Gelegaliseerd oktober 2009	Gelderland
Dronten	Biddinghuizen	Zuiderzee op Zuid	Gelegaliseerd juli 2017	Flevoland
Harderwijk	Harderwijk	Park Ceintuurbaan	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Harderwijk	Harderwijk	Resort Slenck & Horst	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Harderwijk	Hierden	De Dennehoek	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Harderwijk	Hierden	Onze Woudstee	Legalisatie in voorbereiding (voltooiing 2018/2019)	Gelderland
Waalwijk	Sprang-Capelle	De Spranckelaer	Gelegaliseerd juni 2018	Noord-Brabant
Oldebroek	Oldebroek	Mullegen	Gelegaliseerd januari 2018	Gelderland
Oirschot	Middelbeers	Stille Wille	Dubbelbestemming juni 2017	Noord-Brabant

Aanvullingen of onvolkomenheden melden bij het bestuur.

Noot:

Gelegaliseerd: Wordt een gewone woning. Alleen permanente bewoning toegestaan.

Dubbelbestemming = Legalisatie door Functieuitbreiding: Permanente bewoning en recreatief gebruik toegestaan.
Bouwvoorschriften recreatiewoning blijven gelden.

Copyright

BelangenVereniging Vrij Wonen

Tel 06-82006781

Email secretariaat@bvww.nl

www.bvww.nl