

Aan college van Burgemeester en Wethouders
en de raad van Gemeente Twenterand
Postbus 67
7670 AB Vriezenveen

Betreft: facetplan horeca en logies
Den Ham: 21-04-2024

Geacht college en raad van de Gemeente Twenterand,

Via Gastvrij Twenterand kregen we van raadslid 5.1.2e de vraag of de bestemmingsplanwijziging 'facetplan horeca en logies' ook ons recreatiebedrijf aangaat. Als dit facetplan ook geldt voor verblijfsrecreatie is het antwoord JA!

Naast Melody Ranch zijn we met Canada Huis BV (hierna CH) initiator van Canada Resort (33 recreatiewoningen). CH heeft de bestemmingsplanwijziging gefinancierd en de grond aangekocht. Voor de ontwikkeling ging CH een samenwerking aan met een projectontwikkelaar. Om meerdere redenen, maar hoofdzakelijk het faillissement van de ontwikkelaar is het nimmer tot de beoogde ontwikkeling gekomen. De huidige situatie geldt dan ook als onvoorzien ten opzichte van de bedoelde situatie. CH heeft zich nimmer verplicht tot de aanleg van infra ten behoeve van de initieel beoogde 33 kavels. Dit zou 'via het plan' geschieden. En dus de gefailleerde ontwikkelaar, zijnde de partij die de kavels zou verkopen en de kopers daar uiteraard ook voor zou laten betalen. Na realisatie van het park zou CH inkomen gaan genereren uit beheer en verhuur. De huidige situatie geldt dan ook als onvoorzien ten opzichte van de bedoelde situatie.

1. Tegen welke problemen loopt u op dit moment aan als recreatieondernemer?

- Den Ham is geen toeristische A-locatie. Als je inkomen wilt genereren uit toeristische verhuur zal je een bijzonder verhuurconcept moeten hebben en dat hadden we. Vanwege het aangescherpte bouwbesluit (BENG) krijgen we de Canadese log homes echter niet meer door het bouwbesluit. Hiermee is er een streep gezet door het unieke Canadese concept.
- Belastingen en hypotheekrente zijn de afgelopen periode extreem gestegen. De pretbox is niet meer. In onroerende zaken beleggen is lastig rendabel te krijgen sinds 2023. Voor particuliere beleggers is het dan ook niet meer interessant om te investeren in recreatief vastgoed. Particulieren die anno 2024 een recreatiewoningen kopen gebruiken hun woning doorgaans voor eigen recreatief gebruik. En degene die met pensioen zijn verblijven doorgaans langer dan 4 weken in hun recreatiewoning!
- De Nederlandse arbeidsmarkt kampt met een ongekennde krapte. Voor ondernemers is het bijna onmogelijk om nog aan schoonmaakpersoneel te komen. Dat probleem zwakt niet af, het einde van deze situatie is nog lang niet in zicht, sterker nog: over vijf jaar is het probleem nog vele malen groter dan nu aldus 'Schoonmaak Nederland'. Zonder goed schoonmaakpersoneel is recreatieve verhuur niet mogelijk.
- Een groot deel van onze kavels is destijds door de gefailleerde ontwikkelaar aangekocht. Na het faillissement van de ontwikkelaar kwamen deze kavels via de curator in handen van voormalige particuliere geldschietters. Deze geldschietters hadden de ontwikkelaar veel meer geld geleend dan hun onderpand (kavel) waard was. Er was dan ook sprake van overkreditering.

- De voormalige geldschietters willen niet investeren in een recreatiewoning - infra. Ook willen ze hun kavel niet verkopen voor een marktconforme prijs. Ze vragen echter wel exorbitant hoge kaveelprijzen. Met als gevolg dat geen enkele ontwikkelaar zich durfde te branden aan de ontwikkeling van dit project en er een patstelling is ontstaan en de ontwikkeling op z'n gat ligt.

2. Wie zou een mogelijke doorstart van het park kunnen forceren?

CH speelt, als eigenaar van de centrale voorzieningen, als eigenaar van de gerealiseerde en nog te realiseren infra, als de partij die de bebouwing bepaalt en arrangeert, als partij die de accommodaties gaat verhuren, en als eigenaar van een deel van de kavels een centrale rol in een mogelijke doorstart. Voorlopig richten we ons alleen op onze eigen kavels. Zo kunnen we het behapbaar houden. De kavels van derden blijven voorlopig natuur. Een doorstart is alleen mogelijk als de investeringen die moeten worden gedaan ook kunnen worden terugverdiend.

3. Zien jullie überhaupt nog wel kansen voor de ontwikkeling van de 33 recreatiewoningen?

Dat ligt eraan of het 'facetplan horeca en logies' ook gaat gelden voor ons recreatiebedrijf en of de gemeente bereid is om mee te werken aan het programma 'Vitale Vakantieparken'.

4. Wat is 'Vitale Vakantieparken'?

Om het verschil te maken voor woningzoekenden en de versnelling van tijdelijke huisvesting te realiseren, heeft Minister de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening eind mei 2022 de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting in het leven geroepen. De Taskforce ondersteunt gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere woningmarktpartijen die samenwerken met gemeenten en/of provincies om versneld flexwoningen en (tijdelijke) woningen door transformatie te realiseren. Het programma 'Vitale Vakantieparken' sluit aan bij dit initiatief en wordt al jaren toegepast op diverse plekken in Nederland. Gemeenten en provincies spelen een cruciale rol in dit programma. Met 'Vitale Vakantieparken' wordt er tijdelijk ingezet op bewoning van recreatiewoningen, gevolgd door een terugkeer naar recreatief gebruik. Met flexwonen wordt de druk op de lokale woningmarkt verlicht en liggen er mogelijkheden tot revitaliseren, om uiteindelijk sterker in de recreatieve verblijfsmarkt te komen staan. Met een kruimelvergunning is het mogelijk om (tijdelijk) te wonen in een recreatiewoning. De huurder krijgt een persoonsgebonden gedoogbeschikking en zo is er meer transparantie. De gemeente kan makkelijker vage personages en maffiapraktijken weren zoals we die kennen uit de Nederlandse serie Undercover. Recreatieondernemer een gemeente kunnen gezamenlijk bepalen welke spoedzoekers worden toegestaan in de recreatiewoning. Deze oplossing draagt bij aan het oplossen van het nijpende woningtekort en het zoeken van (tijdelijke) woonruimte voor spoedzoekers.

5. Zijn er voor jullie financiële gevolgen als het 'facetplan horeca en logies' ook wordt toegepast op verblijfsrecreatie?

Jazeker, dit werd mij duidelijk na een telefoontje met de jurist van SAB Arnhem. Dit bureau is de maker van onze bestemmingsplannen en de maker v/h bestemmingsplan buitengebied v/d gemeente Twenterand. De jurist gaf aan dat deze planologische maatregel kan leiden tot 'inperking gebruik' en mogelijk kan leiden tot planschade.

Mijn persoonlijke reactie op raadsdebat

Toen ik het raadsdebat terugluisterde hoorde ik dat de wethouder sprak over horecapanden waarbij bij recht was toegestaan om daar logies te verschaffen. Als voorbeeld noemde de wethouder een cafetaria. Een woning bij een cafetaria heeft in mijn optiek niets met logies (verblijfsrecreatie) te maken. Als ik denk aan horeca en logies denk ik aan een hotel of pension. De woning boven of naast een horecapand of cafetaria is doorgaans de bedrijfswoning. Zoals ik ertegenaan kijk werd er in de bedrijfswoning v/d cafetaria waarschijnlijk huisvesting geboden aan kwetsbare huurders die weinig andere opties hadden vanwege financiële beperkingen of discriminatie op de huisvestingsmarkt. En dan heb je het niet over horeca en logies maar over een huisjesmelker!

Als gemeente kan je verschillende maatregelen nemen om op te treden tegen huisjesmelkers. Denk aan registratie en vergunningen. Waarbij de verhuurder wordt verplicht om zich te registreren en vergunning aan te vragen om zijn eigendom te verhuren. Dit stelt de gemeente in staat om toezicht te houden op de verhuurmarkt en om te controleren of verhuurders voldoen aan de wettelijke vereisten. Door een combinatie van maatregelen kan een gemeente huisjesmelkers ontmoedigen en ervoor zorgen dat huurders toegang hebben tot fatsoenlijke en betaalbare huisvesting. Hiervoor heb je geen 'facetplan horeca en logies' nodig! En als je wilt optreden tegen huisjesmelkers noem dan het beestje bij de naam en scheer huisjesmelkers niet over één kam met ondernemers in verblijfsrecreatie!

Op dit moment is het in Twenterand voor eigenaren van recreatiewoningen mogelijk om hun recreatiewoning ook voor langere tijd te verhuren. Er zijn ook particulieren die een recreatiewoning gekocht hebben als 2^e woning en bijvoorbeeld in de zomer recreëren in hun eigen recreatiewoning. Het huidige bestemmingsplan buitengebied is t.a.v. permanente bewoning duidelijk in artikel 1.80 en 1.85. Zolang de persoon of personen hun hoofdverblijf maar elders ter vrije beschikking hebben is het geen probleem om langer te verblijven in een recreatiewoning. Met het 'facetplan horeca en logies' creëert de gemeente 'inperking gebruik' en gaat de gemeente mijns inziens op de stoel van de ondernemer zitten. Dit kan mogelijk leiden tot planschade. De vraag is of je hierop zit te wachten als gemeente. Er zijn immers ook andere wegen die naar Rome leiden.

Zelf was ik jarenlang bestuurslid van vereniging 'De Twentse Hooilanden' (ondernemers in recreatie & toerisme in Twenterand). Deze vereniging ging op in 'Gastvrij Twenterand'. Tijdens een bijeenkomst met 5.1.2e 5.1.2e (merkleider voor vermarkten toeristisch Twente) waarbij ook burgemeester 5.1.2e en de ambtenaar recreatie en toerisme aanwezig waren kregen de ondernemers in de verblijfsrecreatie het advies om in het laagseizoen in te zetten op de zakelijke markt. Zo kon je met je recreatiewoning (die anders toch leeg stond) met de verhuur van langere periodes wat extra inkomen genereren in het laagseizoen. Het 'facetplan horeca en logies' staat dan ook haaks op eerdere adviezen.

Den Ham is geen toeristische A-locatie en recreatiewoningen worden doorgaans verhuurd tijdens het hoofdseizoen en staan leeg in het laagseizoen. Spoedzoekers in het laagseizoen maken dankbaar gebruik van de recreatiewoningen. Het college spant hierbij de kroon. Zo verbleven 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e langdurig in een recreatiewoning op de 5.1.2e 5.1.2e. Met het 'facetplan horeca en logies' schiet het college zichzelf in de voet als men weer eens op zoek moet naar een tijdelijke woonvoorziening voor een burgemeester of een familielid. En het lijkt me niet bevorderlijk voor de sfeer in het college als wethouder 5.1.2e het familielid van zijn collega op straat gaat zetten.

Het is een publiek geheim dat de recreatiewoningen op recreatiepark de Zandstuve al tientallen jaren permanent worden bewoond en er zijn meerdere parken in Twenterand waar dit ook gebeurt. Dit is in strijd met het bestemmingsplan buitengebied. Het college van burgemeester en wethouders is niet alleen bevoegd handhavend op te treden, maar is in beginsel ook verplicht om over te gaan tot handhaving. Het college laat echter al jaren steken vallen. De gemeente gedoogd al jaren permanente bewoning op diverse parken d.m.v. artikel 5. Waarbij artikel 5 staat voor het door de vingers zien (gedogen). Het handhaven gaat hier volgens de methode: *"Een stoplicht springt op rood, een ander weer op groen"*. Waarbij het stoplicht ooit handmatig op groen is gezet door het college. Als je nu opeens wel gaat handhaven vanwege het 'facetplan horeca en logies' zal dit een domino-effect teweegbrengen en zorgen voor chaos. Bewoners en gedupeerden zullen aandringen op 'gelijke monniken, gelijke kappen'. De gemeente zal een Vinex wijk aan inwoners van Twenterand op straat moeten zetten. En zo schiet de gemeente zichzelf in de voet en verhoogt men nog meer de druk op de toch al overspannen lokale woningmarkt.

Wethouder 5.1.2e legde in het raadsdebat uit dat het college, het vanuit ruimtelijk opzicht niet wenselijk vindt dat arbeidsmigranten her en der gevestigd worden. Dat her en der vestigen gebeurt doorgaans door de uitzendbureaus (werkgevers) die de arbeidsmigranten naar Nederland halen. Er zijn geen specifieke regels verbonden aan het starten van een uitzendbureau. Dit heeft ertoe geleid dat iedereen een uitzendbureau kon beginnen en dat uitzendbureaus in de voorbije jaren als paddenstoelen uit de grond zijn geschoten. We maken met z'n allen graag gebruik van de lusten van de arbeidsmigranten (de verrichte arbeid) en de lasten (het faciliteren van een leefbare woning voor de arbeidsmigranten) leggen we op het bordje van de uitzendbureaus (werkgevers). Zolang er geen speciale regels gelden voor uitzendbureaus zullen uitzendbureaus arbeidsmigranten her en der blijven vestigen. Het 'facetplan horeca en logies' is misschien een tijdelijke pleister maar biedt geen oplossing. Alleen goede wet- en regelgeving kan een einde maken aan deze moderne vorm van slavernij!

Een jarenlang falend handhavingsbeleid op het gebied van permanente bewoning van recreatiewoningen in de gemeente Twenterand zou maar als een boemerang terug kunnen komen zodra het 'facetplan horeca en logies' zal worden vastgesteld. Er is dan werk aan de winkel en er zullen veel inwoners van Twenterand op straat moeten worden gezet.

Ik hoop dat ik enkele handvaten en mogelijke oplossingen heb kunnen aanreiken in de discussie rondom het 'facetplan horeca en logies'. Binnen de bestaande juridische kaders zijn er meerdere wegen die naar Rome leiden.

Ik wens u allen veel wijsheid!

Met vriendelijke groet,

5.1.5.1.2e

VOF Melody Ranch / Canada Huis BV

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3 4