

eigen huis

magazine

mei 2019 · jaargang 46 · gratis voor leden · € 3,49

vereniging
eigen huis

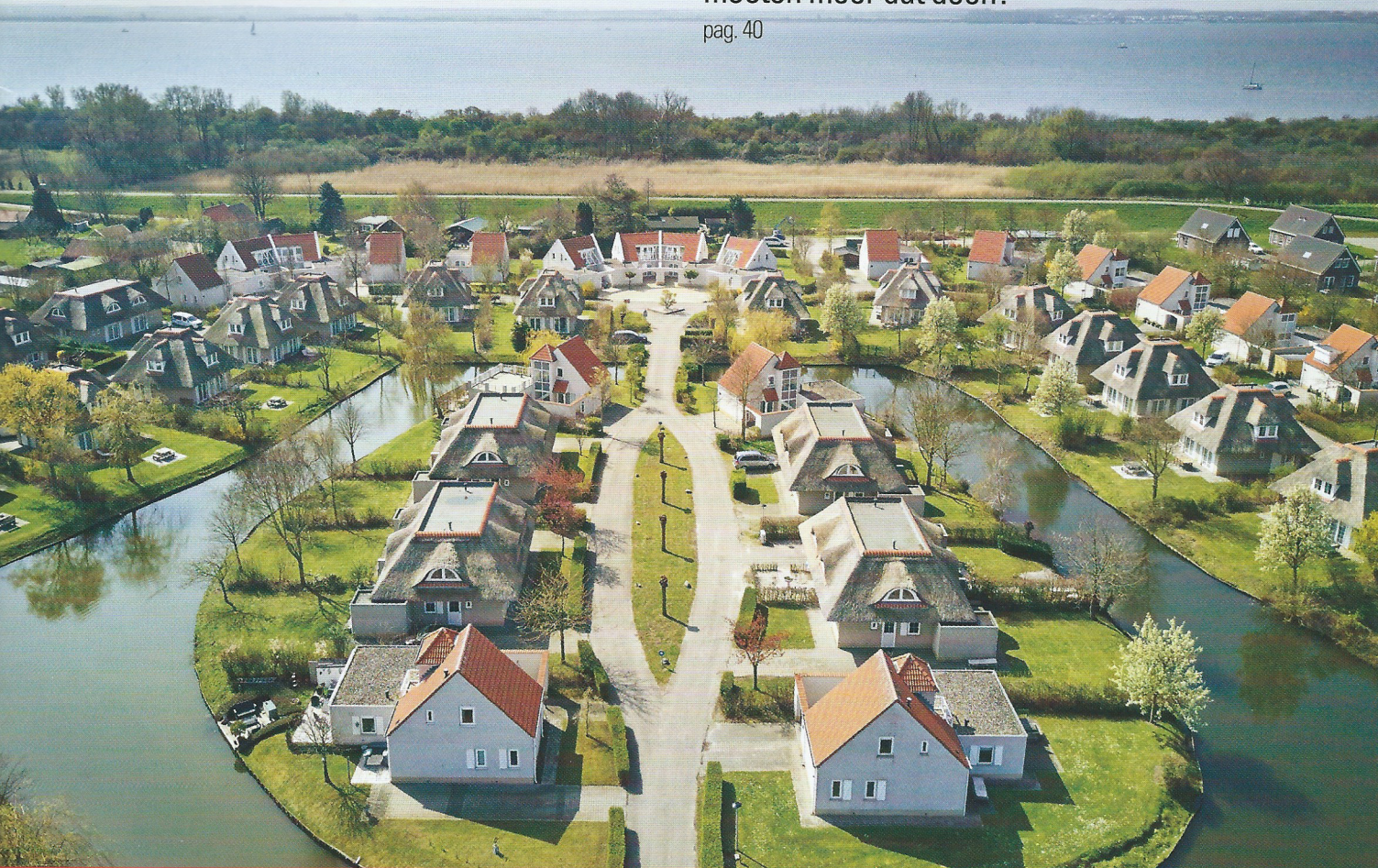


sta
sterker

Wordt hier de woningnood opgelost?

Sommige gemeenten veranderen
vakantieparken in nieuwe woonwijken –
moeten meer dat doen?

pag. 40



Klaar met die groene gasten

Daphne over tegen-
strijdige adviezen en
loze offertes
pag. 14



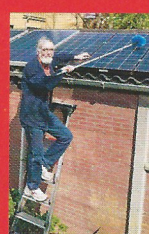
Het eerste, het beste

Zij wonen dertig,
veertig, vijftig jaar in
hun eerste koophuis
pag. 18



Tweedehands zonnepanelen

Wanneer je ze kunt
kopen, wanneer je
ze moet mijden
pag. 32



Duizenden huizen, klaar voor bewoning – als het maar mag

Ligt de oplossing voor woningnood op een vakantiepark?

Duizenden vaste bewoners van vakantieparken krijgen de duimschroeven aangedraaid door hun gemeente. Ze moeten vertrekken. Ondertussen herbestemmen andere gemeenten recreatieparken juist tot nieuwe stadswijk: de oplossing voor woningnood?

DOOR ERWIN BUTER FOTOGRAFIE MARC VAN DER KORT

Een modelpark, noemen de bewoners het trots. Het elektrische hek geeft toegang tot een oprijlaan van klinkers. Aan weerszijden staan vijftien bungalows van wit baksteen. Verzorgde coniferenhagen scheiden de percelen van 300 tot 500 vierkante meter. De stenen huisjes zijn gelijkvloers, de schuine daken hebben vaak zonnepanelen. Binnen is alles strak afgewerkt: een moderne keuken, twee slaapkamers, hardhouten vloer, designradiator in de badkamer. De tuinen zien er onderhouden uit, herten loeren de bewoners aan vanuit het aanpalende bos.

De meeste eigenaren van de bungalows in dit kleine park in de gemeente Putten wonen hier het hele jaar door. Voor de rust – het ligt aan de rand van de Veluwe – de ruimte, of omdat het goedkoop is. Een van hen is Willie van Schajik, die in 1997 bij de eerste bewoners hoorde.

Ze had haar oude woning verkocht en betrok het net opgeleverde huisje op nummer 11 om te gaan rentenieren. De gemeente gedoogde haar, al stond het bestemmingsplan permanent wonen niet toe. Tien jaar later trok Fred bij



Fred en Willie wonen al jaren samen. De gemeente wil nu dat Fred vertrekt.

haar in. Jarenlang woonde ook hij er zonder probleem. Tot hij een brief van de gemeente ontving: hij moet verhuizen. Vertrekt hij niet binnen afzienbare tijd, dan dreigt een dwangsom van 60.000 euro. Willy mag blijven omdat ze valt onder de oude gedoogregels. 'Het was nooit een probleem, maar nu opeens wel. Waar moet hij heen?', zegt de gepensioneerde.

Illegaal adres

Putten is een van de Veluwe gemeenten die permanente bewoning op vakantieparken streng aanpakt. Dat is een breuk met het verleden. Vanaf de jaren zeventig nam het wonen op de parken een vlucht. De vakantiehuisjes waren vaak een tijdelijk onderkomen voor mensen die geen woning konden vinden, in scheiding lagen of wachtten op hun nieuwe woning. Daarnaast woont een grote groep mensen vaak



Fred en Willie bij hun vakantiewoning in Putten.

Veel vakantieparken ...

Volgens het CBS telde Nederland vorig jaar **1.536 huisjesterreinen** en **2.801 kampeerterreinen**. Daarop stonden ongeveer 130.000 verblijfsobjecten geregistreerd. Buiten deze terreinen staan nog eens duizenden vakantiehuisjes geregistreerd, bijvoorbeeld bij een boer.

... met tienduizenden bewoners ...

Op minder dan **10 procent** van de parken stonden mensen ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Het gaat om ongeveer **22.000 mensen** die wonen in een vakantiehuisje. Schattingen variëren van 50 duizend tot 80 duizend mensen – niet iedereen registreert zich.

... die daar niet mogen wonen.

Bestemmingsplannen laten wonen op een park in de regel niet toe. Minister Ollongren (BZK) vindt dat gemeenten moeten handhaven, tenzij ze een gebruiksvergunning verlenen of het bestemmingsplan aanpassen.



De eigenaren van vakantiepark Città Romana in Hellevoetsluis willen van het park een seniorenwijk maken.

jarenlang zomer en winter op het park. Gemeenten lieten dit toe, omdat ze niet wisten wat ze ermee aan moesten, of omdat het ze goed uitkwam dat mensen ergens terechtkonden.

Inmiddels zijn gemeenten minder coulant. Veel Veluwse parken kachelden achteruit bij gebrek aan investeringen, toeristen bleven weg. Om toch inkomsten te krijgen verhuurden de parken huisjes aan anderen, zoals arbeidsmigranten en mensen die tijdelijk een huis nodig hadden. De parken werden zo nog minder aantrekkelijk voor toeristen, tot ergernis van gemeenten. Zij willen het toerisme nieuw leven inblazen, ook de vaste bewoners zijn niet meer toegestaan. Gemeenten sturen handhavers langs die kentekens controleren en navraag doen bij de burens.

De grens ligt op 31 oktober 2003. Wie voor die datum in een vakantiehuisje woonde, mag blijven. Latere bewoners hebben pech. Volgens onderzoeksbureau Platform 31 wonen in Nederland inmiddels tussen de 50.000 en 80.000 mensen permanent in een chalet of vakantiehuisjes, vrijwel altijd illegaal. En dat aantal neemt volgens de onderzoekers toe. Twee derde van de bewoners heeft het huisje in eigen bezit. Relatief veel ouderen wonen permanent op een camping, vaak al langere tijd.



Een van hen is Zeger Wijnands (86), ook uit Putten. Hij begon vorig jaar de actiegroep 'Stop de jacht op bewoners van parken'. Zij vindt permanent wonen op parken een oplossing voor de woningnood. Hij laat brieven zien van mensen die ten einde raad zijn omdat ze plots moeten verhuizen en bij hem aankloppen. 'Het zijn soms jonge mensen die geen woning kunnen vinden en ergens moeten beginnen. Die hopen ooit door te stromen naar een woning, maar daar zijn er gewoon te weinig van. Daarnaast zien we veel ouderen zoals Willie en Fred, die graag kleiner willen wonen, zonder trappen in huis, met voldoende sociale controle in de buurt.' Volgens de voorzitter van de actiegroep is permanente bewoning op een park geen probleem, maar juist een oplossing voor de huidige woningnood. 'Ik ken bewoners die een huis elders aanhouden als postadres maar permanent in hun bungalow verblijven. Als ze dat legaal

mogen doen, willen ze hun eerste huis verkopen. Dat is alleen maar goed voor de woningmarkt. En als je nu mensen hun bungalow uit jaagt, neemt de druk op de markt nog meer toe.'

Navraag bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties leert dat gemeenten sinds 2012 zelf bepalen waar hun inwoners mogen wonen. Ook het handhaven hierop valt onder hun verantwoordelijkheid. Toeval of niet, veel Veluwse gemeenten lijken sindsdien strenger geworden. Volgens projectleider Jeroen van der Velden van Platform31 wegen gemeenten vooral het economisch belang af: is het park nog vitaal genoeg om voldoende toeristen te trekken. Bewoners worden vergeten. 'Is er wel een probleem?', vraagt Van der Velden zich hardop af. 'Ze vergeten dat als je handhaaft, de woningnood toeneemt. Waarom geven gemeenten niet tijdelijk een woonbestemming aan parken? Dat kan een deel van de

De vaste bewoners ...

Volgens Platform31 hebben veel vaste parkbewoners een baan of pensioen. Net als elders in Nederland heeft ongeveer 10 procent een uitkering. Op de Veluwse parken bestaat een **derde uit ouderen**. Anderen werken vaak overdag en zijn dan niet op het park aanwezig.

... genieten van hun huisje ...

De mensen wonen op een park omdat daar een huis **beschikbaar** was, omdat die **betalbaar** was en om de **mooie plek**. Ouderen zien het als alternatief voor een seniorenwoning: gelijkvloers met gelijkgestemden. Veel ouderen wonen er al langer en bezitten het huis.

... en willen niet weg.

Actiegroepen en parken wijzen erop dat wonen op een park een goed alternatief is in een **overspannen woningmarkt**. Onderzoekers noemen het een flexibele schil voor mensen die snel een woning zoeken en niet op de reguliere woningmarkt terechtkunnen.



oplossing van het woningtekort zijn.' Haken en ogen zijn er ook, zegt hij er meteen bij. 'Er komt opeens een redelijk grote wijk bij, vaak in een kleine landelijke gemeente. Die kan dat niet altijd behappen.'

Intussen is een aantal gemeenten om en worden slechtlopende parken binnenkort veranderd in woonwijken, zoals in Medemblik, Oldebroek en Harderwijk. In Medemblik was bungalowpark De Maar niet langer levensvatbaar als toeristische bestemming, en werden de huisjes vooral permanent bewoond. De gemeente besloot daarop de 36 huizen te herbestemmen tot wonen. Iedere eigenaar telt 6.500 euro neer voor onder meer kosten voor vergunningen en bouw aanpassingen.

In Harderwijk besloot de gemeenteraad dat op vier bungalowparken wonen mag worden toegestaan. Op deze parken werden de woningen al voor een groot deel permanent bewoond. Daarop

besloot de raad deze situatie via het bestemmingsplan te legaliseren. 'Na jaren het probleem voor ons uit te hebben geschoven, is er nu een oplossing voor de halve woonwijken die we dan maar gedoogden', zegt raadslid Wilco Bos. Binnenkort heeft de gemeente er in een klap ruim vierhonderd woningen bij.

Beloning voor bewoning

Om van een vakantiewoning een reguliere woning te maken wordt van de nieuwe Harderwijkers een flinke bijdrage gevraagd. De bewoners blijven zelf financieel verantwoordelijk voor het onderhoud van de infrastructuur van het park, ze betalen zelf een nieuwe gemeenschappelijke vuilcontainer en ze moeten een bijdrage leveren aan een vereveningsfonds van de gemeente. Dat kan oplopen tussen de 3.000 en 15.000 euro per huiseigenaar, becijferde een onderzoeksbureau in opdracht van de gemeente.

Daar staat tegenover dat de WOZ-waarde stijgt met 30 tot 50 procent. Op een vakantiewoning van een ton of meer is dat veel geld. 'Een beloning voor bewoning', zegt onderzoeker Van der Velden. 'Ja, ze hebben op papier opeens een flinke winst, maar of dat erg is?' Ook de gemeente houdt er per saldo meer inkomsten aan over. Weliswaar vervalt de forensenbelasting voor tijdelijke bewoners, maar de inkomsten uit de ozb stijgt. En doordat het aantal inwoners dat zich inschrijft toeneemt krijgt Harderwijk meer inkomsten uit het Gemeentefonds.

Inmiddels staan parken elders in het land te popelen. Op het park Città Romana in Hellevoetsluis, onder Rockanje, staan 263 stenen recreatiewoningen. Ze zijn bestemd voor toeristen die van strand, water en rust willen genieten. Ongeveer een derde van de huisjes is in particulier eigendom, de rest is van de uitbater zelf, die ook de

→

Als oplossing voor woningnood ...

Er zijn **263.000 woningen** te weinig, zegt onderzoeksbureau Capital Value. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen loopt intussen verder terug. Minister Ollongren bekijkt met gemeenten of sommige parken als tijdelijke aanvulling kunnen dienen op de woningmarkt.

... is wonen in je vakantiehuis ...

Om een vakantiehuisje geschikt te maken voor permanente bewoning, moet het voldoen aan het **Bouwbesluit**. In de praktijk vallen aanpassingen mee. Gemeenten eisen onder meer rookmelders, betere brandwerende wanden of een geluidswal naast het park.

... praktisch, maar kostbaar.

De **aanpassingen** kosten vaak duizenden euro's. Daar staat een fikse waardevermeerdering op papier tegenover. In Harderwijk stijgen de huisjes na wijziging van het bestemmingsplan naar verwachting 30 tot 50 procent in waarde. Het gaat om tienduizenden euro's.

→

‘Een kantoor of kerk mag je ombouwen voor bewoning, maar onze huisjes niet’

verhuur voor een groot deel van de woningen op het park regelt. Alle woningen zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaars.

Nu ligt het park er mooi bij, maar om dat zo te houden moet er extra worden geïnvesteerd. De vraag is voor wie. Toeristen komen er onvoldoende, omdat er net als heel Nederland een overschot aan vakantieparken is. De eigenaren hebben daarom het plan opgevat er een seniorenwijk van te maken: straks kunnen mensen ouder dan 50 jaar hier permanent wonen. Woordvoerder Alex Sievers: ‘Het mes snijdt aan twee kanten. Met alle nieuwbouw na Città Romana heeft de gemeente een overschot aan recreatie-accommodaties.’

Al vanaf 1997 verhuurt het park twee derde van de huisjes aan de zakelijke markt. Veel bedrijven in olie, chemie en offshore gebruiken het park als uitvalsbasis. Sievers: ‘Intussen zien we in onze gemeente een tekort aan woningen. Als je ouderen laat doorstromen naar deze seniorenwijk, ontstaat er weer aanbod voor starters en gezinnen in het dorp zelf.’

De voorzieningen voor de seniorenwijk zijn er al, zegt Sievers. Hij wijst op het bestaande zwembad, de sauna en de kleine supermarkt. Het restaurant kan straks thuismaaltijden aanbieden. ‘We

hebben zelfs een kapper, beautysalon en massagestudio ineen op het terrein. De gemeente krijgt er straks 263 woningen bij zonder een boom te hoeven rooien.’ Bij een bijeenkomst afgelopen najaar kwamen honderden geïnteresseerden opdagen. Het leeft enorm, zegt Sievers. ‘Het spreekt de ouderen echt aan, ze vinden het een prettige omgeving én het werkt tegen de vereenzaming.’

Niet voor het snelle geld

Al enkele jaren is Città Romana in gesprek met het gemeentebestuur, vooral nog zonder resultaat. Er is discussie over de grote woningaantallen, dat het niet past binnen het bestemmingsplan, en de mogelijk snelle waardevermeerdering. ‘Dat laatste snap ik wel. We zijn daarom bereid de overwaarde deels in een fonds stoppen waaruit de gemeente

de voorzieningen op peil kan houden. We doen dit niet voor het snelle geld, maar voor de continuïteit van ons bedrijf.’

Inmiddels probeert het bedrijf de afzonderlijke fracties in de gemeenteraad over te halen het bestemmingsplan te wijzigen. Ook is het in gesprek met het ministerie van Binnenlandse Zaken, dat over wonen gaat, sinds de Tweede Kamer Minister Ollongren heeft opgedragen om als experiment van een park een seniorenwijk te maken. Sievers hoopt dat het ministerie deze pilot toewijst aan Città Romana. Het ministerie is er nog niet over uit waar de pilot komt, aldus een woordvoerder.

Het gaat allemaal erg langzaam, zegt Sievers. ‘Een kantoor of kerk mag je ombouwen voor permanente bewoning, maar onze huisjes niet. Alles werkt en alle infrastructuur is aanwezig. Ouderen kunnen hier gewoon prima wonen. Verzin het maar.’ Sievers houdt desondanks hoop. Hij wijst op Harderwijk. ‘Vijf jaar geleden was de wethouder daar faliekant tegen permanente bewoners op een vakantiepark. Nu mag het wel. Wellicht kan het straks in Hellevoetsluis ook.’

Parken trekken te weinig toeristen ...

Uit onderzoek blijkt dat een derde van de parken **geen toekomst** heeft omdat toeristen wegblijven. Ze zouden moeten worden gerenoveerd of zelfs gesloten. Daar is niet altijd geld voor. Soms is een park in handen van meerdere eigenaren. Ook dat houdt vernieuwing tegen.

... en kiezen voor andere inkomsten ...

Als toeristen wegblijven kiezen eigenaren ervoor hun huisje te verkopen of verhuren aan **tijdelijke bewoners of seizoenarbeiders**. Zo blijven parken rendabel. Dat is tegen het zere been van gemeenten, die liever zien dat toeristen voor inkomsten zorgen.

... maar de overheid wil anders

Eind 2018 sloegen minister Ollongren, gemeenten, provincies en sector de handen ineen om vakantieparken op te knappen. Ze willen overlast en verloedering tegengaan. **‘Alleen daar waar het nodig is en verantwoord’**, krijgt een park de bestemming wonen.