

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

4051

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het opkopen van vakantieparken* (ingezonden 27 juli 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 15 september 2021).

Vraag 1

Herkent u het beeld dat in Nederland een trend gaande is van «verroompotisering» van vakantieparken en campings waarbij (sta-)caravans, huisjes en chalets moeten wijken voor (duurdere) huisjes/resorts? Zo ja, kunt u dit cijfermatig onderbouwen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1

Ik kan niet bevestigen of er sprake is van bovengenoemde trend, omdat deze data niet voorhanden zijn. Wel is mij bekend dat ondernemers meebewegen met de vraag van consumenten, die aan verandering onderhevig is.

Vraag 2

Krijgt u ook uit het hele land signalen van eigenaren van (sta-)caravans, huisjes en chalets die te horen hebben gekregen dat hun huurcontract niet zal worden verlengd?

Antwoord 2

Het is ons bekend dat er eigenaren van (sta-)caravans, huisjes en chalets zijn waarvan de huurovereenkomst niet wordt verlengd.

Vraag 3

Krijgt u ook uit het hele land signalen dat mensen, die recent hebben geïnvesteerd, vooraf niet geïnformeerd zijn over de op handen zijnde verkoop van het park, waardoor hun investering in rook opgaat?

Antwoord 3

Het is mij bekend dat er eigenaren zijn van (sta-)caravans, huisjes en chalets waarvan het park tegen hun wil verkocht wordt. Verkoop van het park dient altijd te geschieden volgens de vigerende wet- en regelgeving.

Vraag 4

Herkent u het beeld dat buitenlandse investeerders campings en vakantieparken kopen? Zo ja, kunt u dit cijfermatig onderbouwen en hoeveel campings en vakantieparken zijn de afgelopen jaren verkocht en hoeveel aan buitenlandse partijen? Bij hoeveel parken is sprake van transformatie?

Antwoord 4

Het is mij en mijn collega van EZK bekend dat buitenlandse partijen op de markt verschijnen. In een open economie staat het buitenlandse investeerders vrij om campings en vakantieparken te kopen. Het is bij branchevereniging HISWA-RCERON onbekend om hoeveel campings en vakantieparken dit gaat en bij hoeveel parken er precies sprake is van revitalisering.

Vraag 5

Ziet u er een gevaar in dat wanneer buitenlandse investeerders geen interesse meer hebben in een Nederlandse camping of vakantiepark ze de markt weer verlaten en ziet u er een gevaar in dat transformatie juist kan zorgen voor meer leegstand?

Antwoord 5

Gezien de grote vraag naar recreatiewoningen, zoals door NVM omschreven in «De Nederlandse Markt voor Recreatiewoningen – 2020»¹ zie ik weinig reden tot zorg over leegstand van recreatiewoningen.

Vraag 6

Ziet u er een gevaar in dat er «eenheidsworst» ontstaat waarbij langs de kust en in andere gebieden overal dezelfde soorten parken staan en bent u van mening dat diversiteit en lokale verankering van campings en vakantieparken meerwaarde heeft?

Antwoord 6

Het is niet aan mij om een oordeel te vellen over de diversiteit in het aanbod van vakantieverblijven. De eigenaar van een vakantiepark is in beginsel vrij om het park te moderniseren of andere aanpassingen te doen, zolang dit in overeenstemming is met lokale regelgeving als het bestemmingsplan en mits de betrokken decentrale overheden de voor de aanpassingen vereiste toestemmingen, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het kappen van bomen, hebben verleend.

Vraag 7

Deelt u de angst dat het opkopen en transformeren zal leiden tot hogere prijzen en ziet u de zorgen van Nederlandse vakantiegangers die straks hun vakantie niet meer kunnen betalen?

Antwoord 7

Een eigenaar van een vakantiepark kan besluiten om, binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan daartoe biedt, het vakantiepark op te knappen en bepaalde prijzen te verhogen, voor zover de bestaande contracten met recreanten daaraan niet in de weg staan. Ik heb onvoldoende gegevens om te kunnen beoordelen in hoeverre dat ertoe leidt dat het voor Nederlandse vakantiegangers niet langer mogelijk is om hun vakantie op een dergelijk vakantiepark te betalen.

Vraag 8

Bent u bekend met het rapport «De gevolgen van verkoop en modernisering van vakantieparken en campings» gemaakt door recreanten zelf en herkent u het in dit rapport geschetste beeld?²

¹ Te raadplegen via: <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/recreatiewoningen/>

² Twitteraccount van «Actiegroep Ons Recreatieoord. Stop verkoop Hoek van Holland», <https://twitter.com/StopVerkoopHvH>, «De gevolgen van verkoop en modernisering van vakantieparken en campings. Een inventarisatie uitgevoerd door recreanten.»

Antwoord 8

Ik kan niet beoordelen of het in het rapport geschetste beeld correct is. Wel kan ik opmerken dat partijen zich bij overname, revitalisering en transformatie te houden hebben aan de geldende wet- en regelgeving.

Vraag 9

Herkent u dat voor de verkoop en transformatie van parken soms beloftes worden gedaan aan recreanten, zoals «niemand hoeft weg», die achteraf niet worden nagekomen en herkent u dat ook aan gemeenten soms beloften worden gedaan door (nieuwe) eigenaren van parken die niet altijd worden nagekomen waarna soms een lange juridische strijd volgt? Herkent u dat parken na verkoop en herstructurering soms veel leegstand kennen of worden verhuurd aan arbeidsmigranten?

Antwoord 9

Ik ben mij ervan bewust dat verkoop en revitalisering van parken voor eigenaren en bewoners grote gevolgen kan hebben. Partijen hebben zich bij overname, revitalisering en transformatie te houden aan de geldende wet- en regelgeving.

Vraag 10

Hebben gemeenten voldoende mogelijkheden om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden en zijn zij voldoende op de hoogte van de problemen die in andere gemeenten ontstaan door verkoop en modernisering? Hebben gemeenten voldoende mogelijkheden om recreanten te beschermen? Zo nee, wat gaat u hieraan doen? Zo ja, welke instrumenten kunnen gemeenten inzetten?

Antwoord 10

De Actie-agenda Vakantieparken 2018–2020 heeft een stevig netwerk tot stand gebracht tussen gemeenten, provincies en andere partners, waarbinnen kennis wordt uitgewisseld over de uiteenlopende vormen van problematiek die zich kunnen voordoen met betrekking tot vakantieparken. Daarnaast werk ik samen met mijn collegas in het kabinet om de problematiek gerelateerd aan economische vitaliteit, veiligheid en kwetsbare mensen op vakantieparken het hoofd te bieden.

Ook onder de Actie-agenda Vakantieparken 2020–2021 blijft kennisdeling een belangrijke doelstelling en worden handvatten geboden om uitdagingen onderling te bespreken en aan te pakken. Daarnaast vindt ook buiten de Actie-agenda overleg en kennisuitwisseling plaats tussen decentrale overheden.

Via het omgevingsbeleid en ruimtelijk instrumentarium bepalen gemeenten welke ontwikkelingen zij toelaten en welke niet, vanuit het perspectief van de goede ruimtelijke ordening. Hierop kunnen zij bijvoorbeeld sturen via het bestemmingsplan of door al dan niet een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan te verlenen. Is een gemeente zelf eigenaar van het vakantiepark, dan brengt dit aanvullende verantwoordelijkheden en bevoegdheden met zich. In dat geval heeft de gemeente namelijk ook privaatrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Besluit zij bijvoorbeeld om over te gaan tot verkoop aan of exploitatie door een private partij, dan kan zij ervoor kiezen om voorwaarden omtrent de belangen van recreanten te stellen in de aanbestedingsprocedure of de erfpacht- of exploitatieovereenkomst.

Vraag 11

Herkent u het beeld dat een deel van de Nederlandse campings en vakantieparken – zoals Recreatieoord Hoek van Holland – erfgoedwaarde hebben en bent u van mening dat deze beschermd dient te worden? Zo ja, hoe?

Antwoord 11

Campings en vakantieparken zijn deel van onze materiële en immateriële cultuur en kunnen dus ook erfgoedwaarde hebben. In het geval van het Recreatieoord Hoek van Holland heeft de gemeente Rotterdam inmiddels door een extern bureau een cultuurhistorische verkenning laten opstellen. Dit rapport bevat ook een waardering van de ter plaatse aanwezige immateriële

en materiële waarden (de laatste op de aspecten cultuurhistorie, architectuur historie, stedenbouw en landschap).

In het algemeen geldt dat gemeenten als eerste aan zet zijn bij het beschermen van cultureel erfgoed dat deel uitmaakt van de fysieke leefomgeving. Zij doen dit door bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. De meeste gemeenten kennen bovendien de mogelijkheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen.

Op nationaal niveau heeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de mogelijkheid om (gebouwde of aangelegde) monumenten aan te wijzen als rijksmonument. Het Rijk is echter zeer terughoudend bij de aanwijzing van rijksmonumenten, zoals vastgelegd in de *Beleidsregel aanwijzing rijksmonumenten en wijziging rijksmonumentenregister Erfgoedwet*. De aanwijzing van monumenten of archeologische monumenten als rijksmonument geschiedt bij voorkeur niet op incidentele basis, maar op grond van een aanwijzingsprogramma of verbeterprogramma.

Vraag 12

Herkent u dat de huurbescherming van huurders op vakantieparken ontzettend zwak is? Zo ja, wat wilt u hieraan doen? Zo nee, waarom niet? Kunt u de rechten en bescherming die huurders op campings en vakantieparken hebben uiteen zetten?

Antwoord 12

De precieze rechten van huurders op vakantieparken zijn afhankelijk van het huurcontract dat zij zijn aangegaan. Wanneer zij een stuk grond op een vakantiepark huren, waarop zij een eigen chalet of caravan plaatsen om in te recreëren, is geen sprake van de huur(prijs)bescherming die de wet toekent ingeval van de huur van woonruimte. Dat is ook niet wenselijk, alleen al omdat het hier recreatieve huur betreft, en geen bewoning. Ik ben daarom niet van voornemens om de huur(prijs)bescherming in dergelijke gevallen van toepassing te laten zijn. Huurders op vakantieparken worden in hun rechten beschermd op grond van het algemene contractenrecht. Dit volgt uit wetgeving en uit het specifieke contract dat de huurders zijn aangegaan.

Vraag 13

Welke mogelijkheden hebben huurders om in verzet te komen tegen de verkoop van een camping of vakantiepark?

Antwoord 13

Op grond van het eigendomsrecht staat het de eigenaar van een camping of vakantiepark in principe vrij om deze te verkopen. Wanneer het huurcontract van huurders hierdoor wordt geraakt, bijvoorbeeld omdat de eigenaar de huur wil verhogen of het contract wil opzeggen, kunnen huurders de rechten uitoefenen die zij op grond van de wet of het huurcontract hebben. Indien een huurder van mening is dat de verhuurder in strijd met de wet of het huurcontract het contract opzegt, kan dat door de rechter worden beoordeeld.

Vraag 14

Bent u van mening dat het eigendomsrecht van recreanten die de grond huren nu voldoende geborgd is en krijgt u ook signalen dat recreanten soms vele duizenden euro's schade lijden?

Antwoord 14

Het eigendomsrecht van recreanten die de grond huren heeft betrekking op het chalet of de caravan die daarop staat. Dit recht wordt te allen tijde geborgd door de wet.

Vraag 15

Bent u bereid de wet- en regelgeving te herzien zodat huurders bij verkoop meer rechten hebben en bent u bereid te bezien of huurders die langer op een park huren een langere opzegtermijn krijgen?

Antwoord 15

Zoals aangegeven in antwoord op vraag 12, zie ik geen aanleiding om het huur(prijzen)recht voor woonruimte op recreatiewoningen van toepassing te maken. Ook zie ik momenteel geen aanleiding om na te streven dat het algemene contractenrecht op dit punt wordt aangepast.