

Beleidsregel tijdelijke bewoning recreatiewoningen vakantieparken

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg; gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht; artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Artikel 4, elfde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

overwegende dat het gewenst is om een integrale beleidsregel vast te stellen voor de hele gemeente Elburg,

besluiten: vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel tijdelijke bewoning recreatiewoningen vakantieparken van de gemeente Elburg 2023

Hoofdstuk 1. Inleiding

Artikel 1 Inleiding

Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatieve doeleinden, maar we hebben als gemeente ook te maken met doelgroepen die vanwege uiteenlopende redenen hun toevlucht nemen tot een dergelijke woning (te denken valt aan echtscheiding of andere schrijnende situaties) omdat ze op dat moment geen andere (reguliere) woning kunnen betrekken. Gemeente Elburg streeft naar een structurele oplossing van dit probleem, buiten de vakantieparken. Zolang die oplossing echter nog niet is gevonden, is het onder strikte voorwaarden mogelijk om met een omgevingsvergunning tijdelijk te wonen op een vakantiepark.

Artikel 2. Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. BRP: Basisregistratie Personen
2. VVE: Vereniging van Eigenaren
3. Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De officiële (noodzakelijke) toestemming van een overheidsorganisatie (in dit geval het college van b&w van de gemeente) om bepaalde activiteiten te verrichten (in deze beleidsregel gaat het om een omgevingsvergunning voor het tijdelijk bewonen van een recreatiewoning).
4. Overbruggen: een persoon die vanwege verkoop eigen woning ter overbrugging met spoed andere woonruimte nodig heeft
5. Regio Noord-Veluwe: gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten
6. Recreatiewoning: een gebouw, dat dient als recreatieverblijf, niet voor permanente bewoning is bestemd, en dat dient als periodiek verblijf voor (groepen van) recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.
7. Spoedzoeker: een persoon die vanwege echtscheiding/relatiebreuk, huisuitzetting/gedwongen verkoop, psychische of sociale problemen of vanwege verkoop eigen woning ter overbrugging met spoed andere woonruimte nodig heeft. Voor de laatste categorie (overbrugging wegens verkoop, hierna benoemd als 'overbruggers') geldt echter wel een beperking op de maximale verblijfsduur, waarover hieronder meer.
8. Parkplan: Document dat door de parkeigenaar of VVE ingeleverd dient te worden op het moment dat parkeigenaar of VVE van de beleidsregel tijdelijke bewoning recreatiewoningen vakantieparken gebruik wenst te maken. Het parkplan geeft een overzicht van de in te zetten recreatiewoningen in relatie tot de plannen voor de komende jaren omtrent kwaliteitsverbetering. Het parkplan is meerdere jaren geldig, met een maximum van 5 jaar. Na deze periode, of tussendoor als de plannen wijzigen, moet er opnieuw een (herzien) plan ingeleverd worden.

Artikel 3. Partijen en rollen

1. Gemeente Elburg: verleent de vergunningen, houdt toezicht en handhaaft waar nodig op naleving van beleid.
2. Recreatieondernemer: stelt een parkplan op bij interesse in tijdelijke verhuur, vraagt vergunning aan en rapporteert aan gemeente over tijdelijke bewoning op het park.
3. Toekomstige bewoner: vraagt toestemming van recreatieondernemer, dient aanmeldformulier in bij parkeigenaar en gemeente, schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen van gemeente Elburg, zoekt actief naar reguliere huisvesting.

Hoofdstuk 2. Voorschriften

Artikel 4. Voorschriften recreatieondernemer

- 1) De gemeente maakt met de parkeigenaar of VVE afspraken over het maximaal aantal objecten dat ingezet wordt voor tijdelijke bewoning. Dit maximum is een harde eis en mag niet worden overschreden.

2) Er geldt een richtlijn van maximaal 20% van het totaal aantal eenheden op het park. Bij een gewenste overschrijding van deze 20% dient de recreatieondernemer een onderbouwing van de noodzaak daarvan te geven. Deze onderbouwing dient aan te tonen dat maximaal 20% inzet van de eenheden op het park onvoldoende is om het doel dat men daarmee wil bereiken te realiseren. Deze overschrijding is alleen tijdelijk toegestaan.

3) Alleen objecten van het park zelf mogen ingezet worden voor niet-recreatieve tijdelijke verhuur, dus niet de objecten waarvan het eigendom in handen is van derden. Dit om (verdere) uitponing van parken tegen te gaan en handhaving beheersbaar en overzichtelijk te houden. Bij volledig uitgeponde parken kan een VVE één gezamenlijk verzoek indienen.

4) Recreatieondernemer is verantwoordelijk voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de tijdelijke bewoning.

5) Recreatieondernemer levert minimaal één keer per kwartaal (aan het eind van elk kwartaal) een overzicht van welke objecten worden bewoond en door wie, aan bij de gemeente Elburg. Mochten er tussentijdse wijzigingen plaatsvinden dan worden deze wijzigingen zo spoedig mogelijk aan de gemeente Elburg doorgegeven.

6) Recreatieondernemer dient jaarlijks een jaarverslag af te geven aan het college van B&W van de gemeente Elburg waarin staat welke huisjes verhuurd zijn en hoe de middelen zijn ingezet voor kwaliteitsverbetering.

Artikel 5. Voorschriften tijdelijke bewoner

1) De aanvrager (en diens eventuele mede-aanvrager) moet behoren tot de doelgroep "spoedzoeker", zoals gedefinieerd in artikel 2.

2) De aanvrager dient meerderjarig te zijn.

3) De aanvrager moet zich laten inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) van gemeente Elburg.

4) De tijdelijk bewoner is verantwoordelijk voor het invullen en versturen van het aanmeldformulier [formulier gemeente Elburg - melding tijdelijke bewoning recreatiewoning] naar parkeigenaar en de gemeente Elburg. Het formulier is te vinden op de website van gemeente Elburg.

5) Aanvragers moeten actief op zoek naar een reguliere woning (dus niet op een ander vakantiepark) door zich als woningzoekende in te schrijven bij de lokale woningenstichtingen en het Regionale Woonruimteverdeelsysteem (in 2023 is dit: www.hurennoordveluwe.nl), met uitzondering van de doelgroep 'overbruggers'

6) De regeling geldt voor een periode van maximaal twaalf maanden, met de mogelijkheid om eenmalig bij de gemeente een gemotiveerd verzoek te doen tot verlenging met zes maanden. Na verloop van deze termijn kan niet aaneensluitend opnieuw een aanvraag voor een nieuwe termijn ingediend worden. Als de termijn genoemd in deze beleidsregel is verlopen, kan handhavend worden opgetreden.

7) Voor 'overbruggers' tussen twee woningen geldt een maximale duur van zes maanden, zonder de mogelijkheid tot verlenging.

8) 'Overbruggers' dienen bij de aanvraag een bewijsstuk te overleggen (bijvoorbeeld een kopie van de huur- of koopovereenkomst of de leveringsakte) waaruit de datum van oplevering/overdracht alsmede het toekomstige woonadres blijkt.

9) Er moet sprake zijn van maatschappelijke- of economische binding met regio Noord-Veluwe.

- Economische binding: als u voor uw inkomen een redelijk belang heeft zich in gemeente Elburg te vestigen. Dit wil zeggen dat u minimaal 50% van uw verzamelinkomen uit arbeid of uitkering ontvangt in de regio Noord-Veluwe.

- Maatschappelijke binding: hiervan is sprake als een persoon in de voorgaande tien jaren tenminste zes jaar onafgebroken in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Elburg of een andere gemeente in Noord-Veluwe ingeschreven is geweest, of de afgelopen twee jaar onafgebroken ingeschreven heeft gestaan in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Elburg of een andere gemeente in Noord-Veluwe.

Hoofdstuk 3. Parkplan en handhaving

Artikel 6. Afwegingsproces parkplan

Benadrukt wordt dat een vakantiepark allereerst bedoeld is voor recreatief gebruik. Bovendien leent niet elk park zich voor tijdelijke huisvesting. Criteria als kenmerken van het park, ligging en beheer worden meegenomen in de afweging of een park geschikt is.

De recreatieondernemer dient een parkplan aan te leveren waaruit duidelijk blijkt dat er aan de hiervoor omschreven voorschriften recreatieondernemer voldaan wordt. Daarnaast moeten in het parkplan de volgende punten staan:

1. Algemene gegevens:
 1. Situatietekening van het park en alle recreatieverblijven
 2. Kenmerken van het park (oppervlak, totaal aantal eenheden, eigendomssituatie)
 3. Ligging (ten opzichte van andere recreatiebedrijven, dorpskernen en OV-haltes)

4. Gegevens, tekeningen/foto's van de in te zetten recreatieverblijven. Hieruit moet voldoende aannemelijk zijn dat de (recreatie)woningen voldoen aan de minimale eisen die het Bouwbesluit stelt aan gebouwen die worden bewoond.
 5. Beheer situatie (dagelijks toezicht, onderhoud van park en huisjes)
2. Het parkplan:
1. Hoe wil het park de opbrengsten besteden aan de verbetering van het park.
 2. Onderbouwing dat het inzetten van tijdelijke bewoning geen onevenredige fysieke en recreatieve impact heeft op de omgeving.

Alle parken die gebruik willen maken van de regeling tijdelijke bewoning recreatiewoningen vakantieparken en voldoen aan de voorschriften voor de recreatieondernemer (zoals in artikel 4 omschreven) mogen een parkplan indienen.

Gemeente Elburg heeft momenteel met enkele parken afspraken over het aantal objecten dat zij mogen inzetten voor tijdelijke bewoning door één van de doelgroepen. Na inwerkingtreding van deze beleidsregel gaat voor deze parken een overgangsperiode van één jaar in. In deze periode zal het park een parkplan moeten indienen op basis waarvan nieuwe afspraken gemaakt worden met de gemeente. Parken waarmee de gemeente geen afspraak heeft gemaakt, mogen geen objecten inzetten voor tijdelijke bewoning.

Artikel 7. Toezicht en handhaving

Om een goed overzicht te houden van de tijdelijke bewoning in onze gemeente houden we toezicht door middel van steekproefsgewijze controles, meldingen die binnenkomen en aan de hand van de uitgegeven vergunningen.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd één of meer artikelen van deze beleidsregel buiten toepassing te laten of daarvan af te wijken, voor zover toepassing naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt.

Hoofdstuk 4. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 december 2023
2. Voor parken waar op het moment van in werking treden bestaande afspraken zijn over tijdelijke bewoning is er een overgangsregeling. Parken dienen zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van deze beleidsregel een parkplan in, doch uiterlijk een jaar na het in werking treden, 1 december 2024. Recreatiewoningen waar tijdelijke bewoners in zitten met een lopende omgevingsvergunning zullen vanaf het inwerking treden uitgefaseerd worden.
3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel tijdelijke bewoning recreatiewoningen vakantieparken van de gemeente Elburg 2023

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg in de vergadering van 3 oktober 2023

De burgemeester, ir. J.N. Rozendaal
De secretaris, A. van der Maat-Bosma