

Impressie workshop 6: Flexwonen: Kans voor niet-vitale parken?

Rob van den Hazel, programmamanager programma Vitale Vakantieparken

Arjan Stokreef: projectleider ondermijningsproject Ariadne

Jan Henst: provinciale coördinator programma Vitale vakantieparken, moderator workshop

Deelnemers: gemeentebestuurders, provinciale/gemeentelijke ambtenaren, aanbieders flexibele woonoplossingen, uitzendbureaus arbeidsmigranten, corporatie.

Na een korte intro over het programma Vitale Vakantieparken (<http://www.vitalevakantieparken.nl>) en het ondermijningsproject Ariadne (<https://www.gelderland.nl/Landelijke-samenwerking-voor-vitalisering-vakantieparken>) in relatie tot wonen op vakantieparken, wordt ingegaan op de kansen van (flex)wonen voor vakantieparken.

Niet 1 oplossing, maar meerdere strategieën

- Per doelgroep/park verschillend
- Verschillende huisvestingsoplossingen realiseren
- Soms op het park, maar niet altijd geschikt/wenselijk (ligging, beheer, omvang etc.)
- Tijdelijkheid als oplossing (pauzepark, pauzewoningen)
- Ondertussen toewerken naar definitieve oplossingen (transformatie naar natuur, wonen, zorg).

Waarom is het zo moeilijk?

- Juridisch, bestemmingsplan
- Uitponding; er is niet sprake van 1 eigenaar maar hoogstens een vve of zelfs dat niet. Met wie ga je praten? Onduidelijkheid over de eigendomssituatie.
- Financieel/ethisch:
 - De waardevermeerdering komt ten goede aan persoon die willens en wetens niet legaal op een park is gaan wonen?
 - Afromen is complex (maar niet onmogelijk!)

Goed voorbeeld op de Veluwe:

Putten: eerst integraal en strikt handhaven en daarna kijken naar oplossingen. Een vakantiepark is getransformeerd van bestemming recreatie naar bos met voor 7 jaar de tijdelijke bestemming wonen waardoor de eigenaar de kans krijgt om voor die periode het park nog als woonpark voor arbeidsmigranten te exploiteren. Daarnaast zijn aanvullende voorwaarden gesteld, bv:

- Woningen moeten voldoen aan vereisten voor wonen
- Beheerder aanwezig
- Goede administratie

Was dit haalbaar voor de eigenaar? Wil de bank zo iets financieren? Klaarblijkelijk wel want de eigenaar heeft het opgepakt.

In dit geval betrof het een park met 1 eigenaar. Dat maakt het wel makkelijker. Er zijn ook gevallen met bv 150 huisjes en 151 eigenaren (1 parkbeheerder). Als je dan goed handhaaft blijven uiteindelijk de goedwillenden over waar je wat mee kunt. De projectleider Ariadne: "als je 500 mensen een beetje kunt helpen of 15 goed dan zou ik kiezen voor het laatste." En duidelijk onderscheid maken tussen partijen die het moedwillig niet goed doen en partijen die wel goedwillend zijn.

Gemeentebestuurder: Waarom moet je eerst de situatie op de parken goed in beeld hebben voordat je begint? Dat is toch niet nodig. Geef ons maar de instrumenten(koffer) dan gaan we aan de slag! Dat zou een slechte raad zijn. Zonder enig inzicht in de eigendomssituatie en de problematiek op het park kun je niet aan de slag of het gesprek aangaan met de eigena(a)r(en).

En vervolgens; er is geen simpel afvinklijstje voor de problematiek, maar sprake van complexe problematiek, die integraal opgepakt moet worden. Dit vergt deskundige inzet en goede samenwerking met veel betrokken actoren. De situatie is ook per park verschillend: 1 park 1 plan.

Waar bestaat de gereedschapskist van het programma VVP uit (zie site):

- Flexibele bestemmingsplannen
- Kansen kaart voor recreatiebedrijven
- Regionale regels voor herstructurering en herverkaveling
- Handreiking voor veilige vakantieparken
- Oplossingen voor mensen in een kwetsbare positie die op parken wonen
- Ideeën om nieuwe functies aan vakantieparken te geven

Voor 100 tot 150 van de ca 500 parken op de Veluwe moet naar schatting een andere functie gevonden. Het begint ermee dat de gemeente samen met de parkeigenaar om de tafel gaat over de toekomst. Lang niet alle plekken zijn geschikt voor wonen: te ver van bewoonde wereld, geen voorzieningen, in te kwetsbare natuur. Op de Veluwe mocht je nauwelijks woningen bouwen maar wel recreëren. Deze krapte op de woningmarkt heeft er wel aan bijgedragen dat mensen op recreatieparken zijn gaan wonen. Recreëren en wonen gaan vaak niet goed samen waardoor het recreëren in sommige gevallen is afgenomen. "De dynamiek van mensen die van hun werk terugkomen en recreanten is anders." Dat is niet goed voor de regionale economie en leefbaarheid. Feitelijk kun je voor de Veluwe de conclusie trekken dat er te veel parken zijn. Dus moeten we parken opruimen of van functie laten veranderen. Dan komt de maatschappelijke behoefte naar voren. Hoe kun je slim en praktisch combineren: enerzijds een maatschappelijk probleem oplossen en anderzijds een economisch probleem?

Wat gebeurt er over 7 jaar in het casusvoorbeeld van Putten?

- Belangrijk is dat je het (daarmee) uit de illegaliteit haalt!
- Je komt met de voorwaarden en de eis van het bieden van goede (tijdelijke) woningen tegemoet aan de belangen van de mensen die er gehuisvest worden.
- Hierdoor komen belangen en verhoudingen anders te liggen waardoor de kans veel minder groot is dat er weer een terugval optreedt.
- En in die tijdelijkheid tegelijkertijd blijven werken aan de definitieve oplossing.
- Vaak is er een groot nimby gehalte: de buurt wil het liever niet. Daar moet je ook een oplossing voor hebben.

Maar er zijn toch ook echt mensen die in hun gemeente/regio niet aan een woning kunnen komen? Die doe je moet handhaving onrecht.

Een mooi voorbeeld hoe daarmee omgegaan kan worden is Elburg.

Voor een park met ca 40 woningen gold:

- De doelgroepen zijn benoemd en afhankelijk ervan is er beleid op gezet.
- Er bleef groepje personen over die niet in een gewone buurt kunnen wonen; de gemeente is nu opzoek naar maatwerk met veel partijen voor deze 7 mensen (hoe deze toch onder een zeker toezicht in vrijheid kunnen leven).

Kort gezegd:

- Beleid (en inzet) per doelgroep
- Maatwerk voor de speciale gevallen

Zouden tiny houses kunnen werken in dit geval?

Huisvesting an sich is niet het probleem! Deze personen vinden alles goed, als ze maar op hun manier kunnen leven. Dat probeert de gemeente onder condities te leveren.