

Strijd om recreatiewoningen brandt los op gemeentelijk niveau

Minister Dekker lost niets op

HENK VOOGD

In tegenstelling tot de rest van de wereld, mag in ons land niet permanent in recreatiewoningen worden gewoond. Maar hoe bewijst je het bestaan van permanente bewoning als er wel het hele jaar door 'recreatief' in een vakantieverblijf mag worden gewoond?

Als bewoners zich niet inschrijven in de gemeente waar de recreatiewoning staat, is een bewijs dat 'permanent' wordt gewoond zeer moeilijk rond te krijgen. Verstandige gemeentebesturen beginnen hier dan ook niet aan en laten de bewoner rustig zitten, mede in de wetenschap dat zowel de lokale belastinginkomsten als de plaatselijke economie hiermee het beste zijn gedaan.

Er zijn ook gemeenten die het wonen in een recreatiewoning te duur en te zwaar bestrijden. Dit tot grote ergernis van mensen die vrijheid van wonen in een pand in eigendom een mensenrecht vinden, zoals de landelijke Vereniging Vrij Wonen (www.verenigingvrijwonen.nl). Langdurige gerechtelijke procedures zijn inmiddels gevoerd met hoge kosten en veel frustraties, zowel voor bewoners als voor gemeentebesturen.

Mede daarom heeft Minister Dekker van Vrom onlangs laten weten dat zij van plan is meer in de pas met Europa te gaan lopen en permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Voor veel permanente bewoners zullen deze krantenkoppen als muziek in de oren hebben geklonken. Maar het is voorlopig te vroeg gejuicht.

Een nauwkeurige lezing van de deze week verschenen brief van minister Dekker aan de Tweede Kamer leert dat zij niet zelf de knoop doorhakt, maar dat de uiteindelijke beoordeling toch weer bij gemeenten wordt gelegd. Deze moeten voor eind 2004 hebben vastgesteld of op 31 oktober 2003 'onrechtmatig bewoond' recreatiewoningen verder als gewone woningen beschouwd gaan worden of dat ze bewoning 'persoonsgebonden' (tijdelijk) gaan gedogen of toch nog juridisch gaan bestrijden. De datum van 31 oktober 2003 is cruciaal, omdat hierna toekomstige gevallen van permanente bewoning moeten worden uitgesloten.

De minister is dus van mening dat gemeenten het bestemmingsplan mogen aanpassen zodat recreatiewoningen een gewone woonbestemming krijgen, mits aan een aantal voorwaarden is vol-

Gemeenten moeten voortaan beslissen of recreatiewoningen binnen hun grenzen permanent mogen worden bewoond. Dat vindt minister Dekker van Vrom. Zij zadelt daarmee gemeenten met grote problemen op, en veroorzaakt een dilemma voor de huidige bewoners. Dat stelt Henk Voogd, hoogleraar planologie in Groningen.

daan: de recreatiewoning moet op bovengenoemde datum daadwerkelijk permanent worden bewoond; het pand moet bouwtechnisch geschikt zijn als woning; en het mag niet liggen in een door het rijk vastgesteld natuurgebied. Dit zijn gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur, gebieden waarvoor de Vogel- en Habitatrichtlijn geldt, Natuurbeschermingswetgebieden en nog nader door het rijk te bepalen (delen van) Nationale Landschappen en bufferzones.

Ook als slechts een paar woningen op een recreatiecomplex permanent worden bewoond ziet de minister geen reden om de bestemming van dit park te veranderen van recreatief naar wonen. Evenmin als het om een 'bedrijfsmatig geëxploiteerd complex' gaat, ofwel een recreatiepark waarvan woningen centraal worden verhuurd.

Voor recreatiewoningen die niet aan bovenstaande randvoorwaarden voldoen blijven de huidige problemen rond recreatiewoningen overeind. Minister Dekker geeft wel gemeenten de gelegenheid om ook voor deze recreatiewoningen permanente bewoning toe te staan, maar dan bij voorkeur via een zogenaamd persoonsgebonden gedoegbesluit. Daardoor komt volgens minister Dekker de recreatiewoning op termijn 'weer' beschikbaar voor vrije tijdelijke verhuur aan recreanten.

Naïef

Deze gedachte is ronduit naïef. Immers, de meeste recreatiewoningen die nu permanent worden bewoond zijn particulier eigendom en nooit in de vrije verhuur geweest! Het is zeer waarschijnlijk dat er na vertrek of overlijden van de gedoogde bewoners gekozen wordt voor verkoop van het pand en dat er daarna weer permanent wordt gewoond, al dan niet clandestien. Verhuur aan recreanten en toeristen is namelijk buiten de commerciële parken, zoals Center Parks, financieel volstrekt niet lovend. Zeker als de woning geïsoleerd staat in een gebied zonder voorzieningen is de recreatieve

verhuurbaarheid zeer slecht en verre van rendabel. Het huidige probleem waarvoor minister Dekker nu juist een oplossing zoekt, keert dan op termijn weer in volle omvang terug.

Toekomstige nieuwe problematiek wil de minister voorkomen door voor nieuwe complexen een bedrijfsmatig exploitatie voor te schrijven en de exploitant verantwoordelijk te stellen voor onrechtmatige bewoning. Een goede zaak, maar dit voorstel is niet nieuw. Het verleden leert dat de ingeroepen aan de pols moeten houden. Sommige gemeenten blijven in hun begeerigheid naar nieuwe investeringen door projectontwikkelaars deze voorwaarde gemakkelijk te 'vergeten'.

Enthousiasme

Tot zover de hoofdlijnen van het voorgestane beleid. Een deel van de huidige problematiek kan hierdoor zeker worden opgelost, mits gemeenten bereid zijn hieraan mee te werken. Dit zal niet alleen in ons land met evenveel enthousiasme gebeuren. Vooral op de Veluwe bevinden zich gemeenten die nu met een religieuze bevoleging permanente bewoning van recreatiewoningen bestrijden, waar ze nota bene in het verleden zelf hun woningzoekenden naar toe verwezen. In andere landsdelen, waaronder Fryslân, is overwegend coulanter met de problematiek omgesprongen. Verwacht mag worden dat gemeenten de richtlijnen van minister Dekkers verschillend zullen uitwerken, wat de vraag oproept of de rechtsgelijkheid hierdoor niet in het geding komt.

Werken gemeenten wel loyaal mee zoals de minister wil, dan mogen bewoners van recreatiewoningen die voldoen aan de technische specificaties van het nationale 'Bouwbesluit' verwachten dat zij er kunnen blijven wonen, zeker als het in een park is dat reeds de uitstraling van een gewone woonwijk heeft. Hetzelfde geldt voor bewoners van technisch goede recreatiewoningen die niet op een recreatiepark staan. Maar de minister geeft bewoners van recreatiewoningen

op commerciële parken, chalets en woonwagens geen enkele hoop op legalisering of een formeel gedogen. Voor deze groepen zal de huidige praktijk van 'stiekem wonen' voortduren.

Vaste bewoners van recreatiewoningen die liggen in officiële natuurgebieden mogen hoogstens hopen op een 'persoonsgebonden' gedogen. Maar in de meeste gemeenten zal voor recreatiewoningen in natuurgebieden waarschijnlijk aan de huidige situatie niets veranderen. Bemiddelde bewoners met een optrekje elders kunnen er blijven wonen, onbemiddelde bewoners worden verjaagd en vervangen door huishoudens die zich wel woonruimte elders kunnen veroorloven.

Dit onderdeel van de beleidsvoornemens van de minister verdient geen schoonheidsprijs. Het ware beter geweest om het beleid in ons land echt gelijk te schakelen met de rest van Europa, dus helemaal af te zien van het rare onderscheid 'onrechtmatig versus recreatief wonen'. Het ware beter om recreatiewoningen echt in alle opzichten gelijk te schakelen aan gewone woningen en een fonds te vormen waarmee gemeenten in staat worden gesteld om recreatiewoningen in natuurgebieden op te kopen. Deze kunnen dan afgebroken worden, zodat het probleem in deze kwetsbare gebieden niet meer speelt. Deze oplossing is in Gelderland in de praktijk reeds toegepast.

De voorname van de minister ten aanzien van recreatiewoningen zijn dus gecensuren een garantie dat hierna de huidige problemen zijn opgelost. Ze scheidt daarentegen wel een nieuw probleem door de bepaling dat recreatiewoningen op 31 oktober 2003 permanent bewoond moeten zijn om in aanmerking te kunnen komen voor legalisering. Voor huishoudens die officieel elders wonen om hun permanente bewoning te verhuizen, maar feitelijk wel permanent wonen, levert dit een duivels dilemma op. Moet men zich blootgeven als permanente bewoner, met als risico dat de gemeente dank zegt voor het felbegeerde 'bewijs van onrechtmatige bewoning' en alsnog een rechtszaak begint? Het alternatief is dat hun woning de status als 'gewone woning' zal missen, zeker als deze woning niet binnen het grotere geheel van een totale woonwijk kan worden meegenomen.

Prof. dr Henk Voogd is hoogleraar planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen