

Verslag overleg 12 augustus 2020 met bestuur C.V.v.-Bungalow Eigenaren Eldoradopark U.A., de heer Goosen en de heer Van der Reest

Locatie: gemeentehuis Alphen

Aanwezig:

Eigenaar recreatiewoningen en lid van C.V.v.-Bungalow Eigenaren Eldoradopark U.A.

de heer Goosen, partner mevrouw Andi

Van der Reest advies: de heer Van der Reest

Bestuursleden bestuur C.V.v.-Bungalow Eigenaren Eldoradopark U.A.

Voorzitter: de heer Postma

Secretaris: mevrouw Kluiters

Penningmeester: de heer Wijers

Adviseur: mevrouw Postma

Juridisch adviseur: de heer Boomaars

ABG-organisatie:

Medewerker Toerisme en Recreatie, tevens projectondersteuner: Mevrouw Hillebrand

Juridisch beleidsmedewerker handhaving: mevrouw Sanders

Projectleider programma Veilig en Gastvrij recreëren Alphen-Chaam: Mevrouw Huynen

Te bespreken punten

1. Voorstelronde met korte introductie door aanwezigen

- *Welke onderwerpen wil men bespreken*
- *Wat is de verwachting van deze bijeenkomst*

Bestuursleden bestuur C.V.v.-Bungalow Eigenaren Eldoradopark U.A. (*hierna Bestuur C.V.v.E. genoemd*) geven aan benieuwd te zijn naar de toelichting van de heer Goosen en de heer Van der Reest en hopen op duidelijkheid.

De heer Goosen en de heer Van der Reest zijn aanwezig om de ontwikkelingen van het Vitaliteitsrapport van ZKA te verwoorden en om duidelijkheid te scheppen. Gesprek is voor hen geslaagd wanneer het gezelschap met elkaar tot de conclusie komt dat het niet over een vitaal park gaat zoals het onderzoek schetst en dat het bedrijf verschillende gebruiksfuncties moet hebben.

2. Samenwerkingstraject: vitaliteitsonderzoek en conclusies

Gemeente ligt het traject toe.

Gemeente Alphen-Chaam is al een aantal jaar onderweg met een tiental recreatieve parken en bedrijven om samen te werken aan kwaliteitsverbetering. Doel van het traject is een sterke en vitale vrijetijdsbranche. Dit gebeurt op basis van gelijkwaardig optrekken met elkaar, met respect voor elkaars rollen en belangen.

Het traject werd in 2019 afgesloten met een vitaliteitscan, die uitgevoerd is op kosten van gemeente Alphen-Chaam. De aangesloten parken ontvingen hiermee een objectief advies. De scan is een externe kijk op eventuele ontwikkelingen of verbeterpunten. De gemeente heeft niet gestuurd op de uitkomst. Ieder park heeft gelegenheid gehad om op het concept van deze scan te reageren.

Inzoomend op Eldorado zijn er vanuit de scan twee opmerkingen:

1. Afbreuk wat betreft bewoning. Bewoning is niet toegestaan. Gemeente Alphen-Chaam heeft een lik op stuk beleid dat uitgerold wordt. Veiligheid en legitimiteit heeft de gemeente hoog in het vaandel staan.

2. Uitstraling harmoniseren. Meer eenheid creëren door regels te verbinden aan de uitstraling van het park. De uitstraling is een kwestie van beleid van het Park.

ZKA heeft aanbevolen te kijken naar wat de (toeristisch-recreatieve)markt wenst en waar kansen liggen voor de parken. De gemeente kan hierbij helpen, bijvoorbeeld in de vorm van co-creatie. De gemeente heeft in het verleden een leefstijlanalyse laten uitvoeren die daarbij behulpzaam kan zijn.

Naar aanleiding van de toelichting vindt een korte reactie ronde plaats. Onderwerpen van gesprek zijn:

Vitaal versus niet vitaal

Bestuur C.V.v.E. geeft aan het gevoel te hebben dat er veel aandacht is voor niet vitale parken en minder voor vitale parken.

Gemeente licht toe dat vitaliteit altijd op de agenda van de gemeente heeft gestaan, samen met de thema's veiligheid en legitimiteit. Om te voorkomen dat de gemeente enkel gaat focussen op niet vitale locaties, geeft de gemeente aandacht aan alle parken met het oogmerk om alle parken op een vitaal niveau te krijgen.

Handhaving permanente bewoning

Bestuur C.V.v.E. geeft aan dat permanente bewoning in de praktijk op alle parken problemen oplevert en geeft aan daar scherp op toe te zien. De gemeente is na een geruime tijd van waarschuwen en voorlichting geven, overgegaan tot het uitrollen van een handhavingsaanpak. In het 'lik-op-stuk' beleid ligt de focus op nieuwe bewoners die een korte termijn krijgen om de bewoning te staken en zich elders te vestigen. Alle onrechtmatige bewoning op parken wordt aangepakt, maar niet alles tegelijk.

Dubbele bestemming

Er heerst onduidelijkheid over het eventueel toekennen van een dubbel bestemming voor niet vitale parken. Indien een park of bedrijf is bestempeld als 'niet vitaal' betekent dit niet dat de gemeente een beslissing heeft genomen om daar permanente bewoning toe te laten. Dit is geen reden voor een dubbel bestemming. Wel kijkt de gemeente of het realistisch is om het bedrijf een 'vakantiepark' te blijven noemen, daarin kijkt de gemeente welke parken wel of niet toekomstbestendig zijn.

Het bestuur C.V.v.E. benadrukt dat Eldoradopark geen bedrijf is.

Situatie op nationaal niveau

Op nationaal niveau staat het huisvestingsvraagstuk hoog op de agenda. Daar is gesignaleerd dat vakantieparken een sluitstuk lijken te zijn voor wat betreft woonvoorzieningen voor allerlei doelgroepen (spoedzoekers, arbeidsmigranten, etc.).

3. Wensen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De dubbelbestemming wordt nogmaals aangehaald, waarin het volgende wordt besproken:

Dubbelbestemming / multifunctioneel gebruik

De heer Van der Reest vraagt aandacht voor de mogelijkheid te streven naar een park waar multifunctioneel gebruik mogelijk is. Eldoradopark is zijn inziens niet vitaal. Een park dat vitaal is wil in zijn ogen zeggen dat het toerisme stimuleert. Dit betekent dat het park een puur verblijf recreatieve bestemming krijgt en dat daar in geïnvesteerd moet worden. Eldoradopark is een park met verschillende gebruikers; eigenaren met tweede woningen, mensen die er wonen, mensen die hun woning verhuren en bedrijfsmatige exploitatie. Dit is de huidige situatie en ook het toegangsperspectief, wat het géén vitaal park maakt.

Bungalowparken van deze aard kunnen niet rond komen van toerisme. Om het zowel in de winter als in de zomer vitaal te houden moet ander soort gebruik toegestaan worden.

Als het bedrijf toeristisch gezien iets moet betekenen voor de gemeente, dan moeten de parken die toeristisch zijn in de lucht gehouden worden. Dan moet meervoudig gebruik toegestaan worden; tijdelijk, niet permanent, zo schetst de heer Van der Reest.

Het Bestuur C.V.v.E. reageert dat Eldoradopark nooit een commercieel-recreatief bedrijf is geweest. Het Bestuur C.V.v.E. is niet afhankelijk van verhuur en heeft hier niets aan verdient. Het Bestuur C.V.v.E. haalt enkel inkomsten uit contributie. Er is genoeg geld in de kas om aan alle verplichtingen te voldoen en daarmee is het bestuur vitaal.

Er is in de loop der jaren grootverhuur ontstaan. Wanneer er geen groot verhuur is, blijft het park alsnog bestaan. ZKA haalt de transformatieladder aan die de stappen in kaart brengt om naar een andere bestemming te gaan. Hier wil de C.V.v. niet aan meewerken omdat dit als te bedrijfsmatig wordt beschouwd. In de statuten staat beschreven dat er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend, aldus het Bestuur C.V.v.E.

Gemeente geeft op beide opmerkingen reactie. Eldoradopark is een tweede woning park met recreatief karakter. De projectmatige aanpak van recreatieparken heeft geen oogmerk om duizenden meer toeristen te trekken, maar onderstreept het streven om een gezonde verblijfsrecreatieve gemeente te zijn. Het is aan het park (leden en bestuur C.V.v.E.) om, zo gewenst, de mogelijkheden te ontdekken welke andere opties er zijn om het park draaiende te houden in goed overleg met elkaar. Iedereen op het park heeft er belang bij dat er in de winter een veilige situatie is en af en toe gebruik van een recreatiewoning bevordert dat, maar niet in de vorm van permanente of tijdelijke bewoning. Dat geldt voor alle parken in Alphen-Chaam.

Gemeente geeft aan de opmerking over het niet kunnen voorkomen van tijdelijke bewoning mee te nemen. Aangegeven wordt ook dat men een vakantie woning mag verhuren, maar dat het niet het hoofdverblijf mag zijn. Dat is niet toegestaan. Het mag alleen gebruikt worden als tweede woning. Of er sprake is van woningnood en hoe de gemeente dat oppakt, is aan het gemeentebestuur.

Permanente bewoning

Het Bestuur C.V.v.E. vraagt of de gemeente woningen beschikbaar heeft voor mensen die al geruime tijd op het park wonen. Zij vinden dat ze niet kunnen zeggen dat zij er uit moeten.

De heer Goosens geeft aan dat er geen recreanten te vinden zijn in de winter. Recreatieve voorzieningen op het park verdwijnen, zoals de wasmachine, weinig water voor de vissers en achterstallig onderhoud. Zorgen worden geuit over het wegblijven van toeristen. Deze blijven nu weg in verband met Corona, maar later wellicht door voorzieningen die verdwijnen.

De heer Goosens vraagt zich ook af wanneer het handhavingstraject gaat beginnen en of hij eventueel uitstel krijgt in verband met Corona (*noot: dit voorjaar is de handhaving tijdelijk stilgelegd vanwege Corona*)

De heer Van der Reest neemt het standpunt in dat de het Bestuur C.V.v.E. en Goosens het niet met elkaar oneens zijn. Wanneer de gemeente zich vast houdt aan hun handhavingstraject verwacht hij niet dat dit goed komt. Wil als afsluiter de volgende vraag meegeven: voor welk probleem wordt een oplossing geboden als de gemeente zegt dat tijdelijk niet-recreatief gebruik niet mag?

Gemeente stelt dat het probleem met jaren lange bewoning reeds had kunnen worden opgepakt en dat de gemeente het Bestuur en de leden tijdens een voorlichtingsbijeenkomst op de hoogte heeft gebracht over regels en aanpak. Ook zijn mensen door de jaren heen aangeschreven dat wonen niet is toegestaan. Mensen hebben al jaren de kans gehad om op zoek te gaan naar een andere woning. Ervaring in andere gemeenten leert dat legaliseren van een aantal situaties geen oplossing van het probleem geeft.

4. Samenvatting en afspraken

Gemeente vat samen dat verschillende belangen en invalshoeken zijn besproken en uitgewisseld. Men heeft oog voor elkaars belangen. De gemeente is gebonden aan wet- en regelgeving en kijkt binnen de gegeven kaders mee naar oplossingen voor de langere termijn.

De gemeente blijft focussen op een vitale verblijfsrecreatieve branche en adviseert de heren Van der Reest en Goosens om op zoek te gaan naar een verdienmodel met recreatief oogmerk voor de wintermaanden. De recreatieve functie van het park staat centraal. Daarnaast wordt geadviseerd dat het bestuur van C.V.v.E. en de heer Goosen gezamenlijk in gesprek gaan over de besproken punten.

De gemeente gaat terug naar het bestuur met alle opmerkingen ter verdere bespreking.

Afgesproken wordt om nogmaals bij elkaar te komen.

Noot 1 na de vergadering, naar aanleiding van het verslag

Informatiebron: de heer Goosen

De heer Goosen geeft aan, dat er vanaf de oprichting van het park in de zeventiger jaren, sprake is geweest van verhuur van vakantiewoningen aan derden. In de eerste jaren nadat de Vereniging van eigenaren is opgericht, draaiden de meeste bungaloweigenaren mee in de 'verhuur-pool'.

Deze gemeenschappelijk verhuurpool (met verhuurcommissie) werd in de jaren '90 gerund door de familie Goosen.

De heer Goosen heeft dit vervolgens van zijn ouders overgenomen.

De gezamenlijke verhuurcommissie is in 1999 opgeheven.

Noot 2

Tijdens de vergadering is gesproken over de mogelijkheid van commerciële verhuur van vakantiewoningen. Commerciële verhuur is volgens het bestemmingsplan toegestaan (Beheer verordening recreatieterreinen).

Reactie bestuur

De parkstatuten bepalen anders en alle leden mogen recreatief verhuren.

Noot 3

Informatiebron: de heer Van der Reest, de heer Goosen

N.a.v. opmerking op pagina 1 onder punt 2 Vitaliteitsonderzoek en conclusies Laatste zin, 2^e alinea: 'Ieder park heeft gelegenheid gehad om op het concept van deze scan te reageren'.

Volgens de heren van der Reest en Goosen heeft het Bestuur C.V.v.E hiervan geen gebruik gemaakt en heeft het concept ook niet ter bespreking aan de leden voorgelegd.

Het is echter de vraag, of er geen contact is geweest tussen het bestuur en ZKA naar aanleiding van het vitaliteitsonderzoek en het opgeleverde concept.

Reactie bestuur

Alle leden hebben het rapport van ZKA in de mail gehad en staat ook al sinds maart op onze website. Daar kwam toen geen enkele reactie op.

Het bestuur heeft het concept wel besproken met ZKA.