

Legaliseer permanente bewoning recreatieverblijven

Henk Voogd, Hoogleraar Planologie en Stadsgeografie, Rijksuniversiteit Groningen

Bronnen

Priemus, H. (2003), Vrij Wonen en Huisvestingspioniers, Woonnood: 3-8.
Tjittes, R.J. (2003), Recht – Zomerhuisje, Volkskrant, 17 december 2003
Voogd, H. (2003), Herziening nodig van beleid van recreatiewoningen, Woonnood: 9-26.
Ook: <http://www.henkvoogd.nl/nirovpap.pdf>.

In hun essay reiken Visser en Segeren vrijwel uitsluitend argumenten aan (vergelijk Voogd 2003) waaruit blijkt dat het huidige verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven op planologische gronden onverdedigbaar is. Pas aan het eind stellen ze dat legalisering niet moet worden toegestaan. Niet omdat permanente bewoning een grote aanslag op de kwetsbare gebieden doet dan recreatief gebruik. Eerder in hun verhaal merken de auteurs immers terecht op dat 'het permanent gebruik van de recreatiewoning niet meer schade aan natuur en landschap [zal] aanbrengen dan tijdelijk gebruik; wellicht zelfs minder.' Nee, de auteurs ontpoppen zich als moraalridders: 'Het kan en mag niet zo zijn dat illegaliteit wordt beloond met een waardestijging van de woning.' Niet mijn moraal!

Overheid beknot gebruik eigendom

Ik vind het principieel onjuist dat een overheid zich bemoeit met de keuze van de slaappleaats van haar burgers. Daar komt het probleem van permanente bewoning feitelijk op neer. Een overheid kan namelijk een eigenaar niet het recht ontzeggen om ten allen tijde in zijn of haar pand te zijn! Vandaar dat buitenlanders met verbazing kennisnemen van deze typisch Nederlandse problematiek. Veel eigenaren van recreatiewoningen vinden het dan ook niet eerlijk dat ze door een overheid in het gebruik van hun eigendom beknot worden. Dit is een mensenrecht dat een overheid alleen om 'zeer dringende redenen van algemeen belang' mag schenden. Zoals ook Visser en Segeren in hun stuk glashelder aangeven, juist die dringende inhoudelijke redenen ontbreken in het geval van permanent bewoonde recreatieverblijven!

Middel erger dan kwaal

De auteurs uiten zich helaas niet over de slechte handhaafbaarheid van 'recreatieve' bewoning via het bestemmingsplan. Ter plekke kan een controleur niet vaststellen dat het betreffende planvoorschrift wordt overtreden, waardoor het in mijn ogen een onbruikbaar voorschrift is. Mijn collega Hugo Priemus (2003) noemt daarom het handhaven van het verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen 'een klassiek geval van het middel dat erger is dan de

(veronderstelde) kwaal.' De door sommige gemeenten gebruikte controlemethoden, die onvermijdelijk inbreuk doen op privacy en huisvrede, duiden volgens Priemus op slecht beleid en inadequate regelgeving. Mensen die officieel staan ingeschreven in een andere gemeente, dus met woonruimte elders, kunnen namelijk wel legaal in hun recreatiewoning verblijven. Het hele jaar door, want tijdslimiterende bepalingen in bestemmingsplannen zijn door de bestuursrechter ongelukkig verklaard. Gemeenten boeken tot op heden alleen juridische successen bij mensen die om principiële redenen, of uit onwetendheid, nalaten deze 'truc' toe te passen. Ik betwijfel overigens of dit verwerkt is in de door Visser en Segeren genoemde cijfers.

Het vertrouwen van Visser en Segeren in de handhavende werking van het bestemmingsplan komt naïef over. De auteurs lijken een deel van de discussie te hebben gemist. Hun conclusie dat een bedrijfsmatige exploitatie via het bestemmingsplan kan worden afgedwongen, lijkt voorbarig. Hoe moet bijvoorbeeld worden omgegaan met een exploitant die een recreatiecomplex aantoonbaar niet rendabel kan exploiteren? Gaat hij met een beroep op de bekende 'toverformule' in het bestemmingsplan (cf. artikel 10, lid 1, WRO) alsnog over tot het 'meest doelmatige gebruik': wonen? Of zal hij, indien de gemeente dit afwijst, via de civiele rechter (cf. hoogleraar civiel recht Tjittes, 2003) met kans op succes een forse schadeclaim indienen?

Corrigeren planologische blunders

Ieder verstandig mens is het ermee eens dat in kwetsbare natuurgebieden geen woningen behoren te staan. Dat er thans wél woningen staan, ligt overigens niet aan de bewoners, maar aan de vergunningverlenende overheid! Opkopen en afbreken verdient daarom veruit de voorkeur boven een 'persoonsgebonden gedogen', zoals de minister voorstelt. Uiteraard met een goede schaderegeling én een passende andere woning voor de bewoners. Alleen dan corrigeer je planologische blunders uit het verleden en help je de natuur echt.

Om dit laatste te stimuleren zou een fonds gevormd kunnen worden, waaruit gemeenten voor dergelijke aankopen kunnen putten. Dit fonds zou kunnen worden gevuld via een belastingheffing op de eventuele waardevermeerdering die de recreatiewoning oplevert bij verkoop na legalisering. De gedachte van 'baatafromingsprincipes', die Visser en Segeren opperen, vind ik dus een nadere bestudering waard. Dit vraagt wel een koppeling met het daadwerkelijk opkopen van recreatiewoningen in kwetsbare gebieden, zodat het geld niet verdwijnt in de gemeentelijke 'algemene middelen'. Dit zou de gemeenten immers belonen voor hun falend planologisch beleid en daar ben ik mordicus tegen. Die beloning zou mij meer storen dan de door Visser en Segeren betwiste beloning van een jong echtpaar dat dankzij een waardevermeerdering

vanuit hun kleine recreatiewoning kan overstappen naar een duurdere reguliere woning. Overigens is de haalbaarheid van een dergelijke belasting twijfelachtig. Het is geen 'baatbelasting' als gevolg van een gemeentelijke investering. Alleen het feit van een veranderende regelgeving lijkt me uit het oogpunt van rechtsgelijkheid onvoldoende grond om huishoudens extra te belasten.

Onrechtmatige bewoning in Gelderland

Theo Peters, Gedeputeerde RO, provincie Gelderland

Met het huidige streekplan heeft de provincie Gelderland sinds 1996 een helder en eensluidend beleid voor de onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. De afgelopen jaren hebben achtereenvolgende ministers en staatssecretarissen een poging gewaagd om eenzelfde duidelijkheid te verschaffen. Tot op heden met onvoldoende resultaat.

Zo ook minister Dekker. Bij het door haar voorgestelde beleid geldt als uitgangspunt dat de handhavingslast voor gemeenten moet afnemen. Hiermee wordt het in de toekomst echter alleen maar moeilijker om te handhaven. Het massaal afgeven van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen eist van gemeenten dat ze de levensloop van de 'gedoogde' bewoners op de voet volgen. Dit brengt veel werk met zich mee. Daarom ben ik van mening dat de minister de problematiek op deze wijze voor zich uitschuift en geen duurzame oplossing biedt.

Luxe verblijven

Waarom kiezen mensen voor permanente bewoning van een recreatieverblijf? Visser en Segeren noemen als reden de hoge kwaliteit van de woonomgeving en de locatie van de woning. Dat klopt. Maar nog veel meer speelt mee dat de kwaliteit van het recreatieverblijf is toegenomen en inmiddels vergelijkbaar is met die van een 'gewone' woning.

De huidige verhuurmarkt van recreatiewoningen, en stacarvans, vraagt om steeds luxere verblijven. Recreanten verlangen dezelfde luxe als thuis of zelfs meer. Exploitanten van verouderde parken hebben dan ook steeds meer moeite het hoofd boven water te houden. Om aan de vraag te kunnen voldoen, worden de kleinere, eenvoudige, recreatieverblijven afgebroken. De nieuwe recreatiewoning wordt groter en de stacaravan wordt vervangen door een chalet, vaak anderhalf keer zo groot als die stacaravan. Hierdoor heeft de verhuurmarkt steeds meer oppervlakte nodig. Komen de woningen beschikbaar die nu bezet

worden door onrechtmatig permanent gebruik, dan zal de claim op het benodigde ruimtebeslag kunnen verminderen. Op deze wijze wordt een verdere verstening van het landschap voor een deel voorkomen.

Lokale middenstand

Het argument dat permanente bewoners een positief effect hebben op de leefbaarheid van het platteland, gaat maar voor een deel op. Allereerst behoren de bewoners lang niet altijd tot de autochtone bevolking; vaak ook zoeken zij bij hen geen aansluiting. Hun bestedingspatroon bij de lokale ondernemers is veelal beperkt; inkopen doen zij bij de dichtstbijzijnde supermarktketen in een grotere kern.

Vakantiegangers echter kijken vaak niet op een eurodubbeltje. Ze kopen vooral eerste levensbehoeften, en gaan daarvoor naar de lokale middenstand. Deze lokale ondernemer heeft zo een grote omzet in korte tijd, waardoor hij de winterperiode kan overbruggen. Voor recreatieparken die beschikken over binnenvoorzieningen, geldt dat zij tegenwoordig vrijwel het gehele jaar door bezoekers krijgen, hetgeen een navenant positieve uitstraling heeft naar de lokale ondernemers.

Afstemmen vraag en aanbod

Naar verwachting zal in het nieuwe streekplan Gelderland niet meer gestuurd worden op aantallen woningen maar op kwaliteit. Een afstemming van vraag en aanbod is hierbij belangrijk. In veel gemeenten is er momenteel een grote vraag naar woningen voor starters en ouderen; daarvoor zal dus gebouwd moeten worden. De vraag naar vrijstaande bungalows – duur en veelal bewoond door ouderen die kleiner willen gaan wonen – is aanzienlijk minder en zal vaak niet in verhouding staan tot het aanbod dat vrijkomt wanneer de permanente bewoning van recreatiewoningen wordt gelegaliseerd.

Belonen van illegaliteit

Belonen van slecht gedrag is mij altijd een doorn in het oog geweest. Dat zal ook spelen in die uitzonderlijke gevallen waarbij toch gelegaliseerd wordt. De prijs van het betrokken verblijf zal hierdoor hoger worden. De vorige minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, de heer Kamp, heeft eind 2002 een onderzoek laten instellen naar mogelijkheden om bij legalisering te komen tot een verevening; de resultaten van dit onderzoek zijn overigens nog niet bekend. Tot voor kort is in een deel van Nederland de 'Ruimte-voor-Ruimteregeling' van kracht geweest. De afwerking daarvan is op dit moment nog in volle gang. Wellicht kan bewoners van gelegaliseerde recreatiewoningen in deze geest een heffing worden opgelegd over de ontstane overwaarde, om buitensporige waardevermeerderingen enigszins te ondervangen. Bewoners kunnen daar weinig moeite mee hebben. De waarde-

vermeerdering van de woning stelt hen immers in staat de heffing te financieren, en banken zullen daartoe ook bereid zijn.

Functieverandering landelijk gebied

Verhoudingsgewijs mag de soep dan weliswaar niet zo heet gegeten worden als ze wordt opgediend, in Gelderland echter staat het overgrote deel van de recreatiewoningen in de categorie 'kwetsbare gebieden'. Doordat het belang van de landbouw als de belangrijkste economische drager afneemt, is de functie van het landelijk gebied aan het veranderen. Wonen is één van de meest kansrijke mogelijkheden om die functie over te nemen. Het wegvallen van de agrarische bebouwing zou in de niet-kwetsbare gebieden kunnen worden vervangen door de woonbestemming. Dat moet echter uitdrukkelijk plaatsvinden binnen hetzelfde bouwvolume en afgestemd zijn op de vraag: starters en ouderen. Hierbinnen is nauwelijks plaats voor, voormalige, recreatiewoningen.

Legalisering: foute boel!

Marjolein van Tiggelen, manager communicatie RECRON

Waar gaat het nu eigenlijk om bij permanente bewoning van recreatiebungalows en stacaravans? Visser en Segeren stellen in hun artikel terecht deze vraag. Is de discussie die belanghebbende eigenaren voeren niet een oneigenlijke discussie? Men beroept zich op verworven rechten, gedoogbeleid van gemeenten, geloofwaardige verkooppraatjes van makelaars en projectontwikkelaars, enzovoort. Maar over de eigen verantwoordelijkheid, de zelfstandige keuze voor het bewonen van een recreatieverblijf wordt niet gesproken. Het wordt hoog tijd dat permanente bewoners van recreatiewoningen erkennen dat zij een gok gewaagd én verloren hebben. Zijn zij eerlijk tegenover zichzelf, dan zal vrijwel iedere permanente bewoner moeten erkennen dat ze eigenlijk wel wisten dat ze iets deden wat niet klopt.

Grond onttrokken aan recreatiesector

Het probleem van de permanente bewoning van recreatieverblijven is volgens Visser en Segeren kwantitatief gezien niet groot. Voor RECRON (de brancheorganisatie van recreatieondernemingen in Nederland) is de omvang van het probleem slechts een relatief begrip. Het aantal gevallen van permanente bewoning is desalniettemin substantieel van omvang. Bovendien werden meer en meer gronden aan de recreatiesector onttrokken en werden potentiële uitbreidingslocaties voor recreatiebedrijven tegen hoge prijzen weggekocht door project-

ontwikkelaars. RECRON wil niet verhullen dat een kleine groep recreatieondernemers met dergelijke projectontwikkelaars in zee is gegaan; meestal omdat er voor het eigen bedrijf geen toekomstperspectief was.

Om het gevaar van permanente bewoning tegen te gaan worden vaak oneigenlijke beperkingen opgelegd, onder andere aan de maatvoering van de recreatiebungalow. Dit maakt het moeilijk voor een recreatiebedrijf om op een marktconforme wijze te bouwen en tegemoet te komen aan de luxe eisen van de toerist/recreant. Het is een foute veronderstelling om de verluxing van de recreatiewoning als een oorzaak van de permanente bewoning te zien. Zou de kwaliteitsontwikkeling van de recreatiesector dan in de kiem moeten worden gesmoord? De toerist stelt het immers op prijs wanneer de recreatiebungalow over minimaal eenzelfde comfort beschikt als de eigen woning.

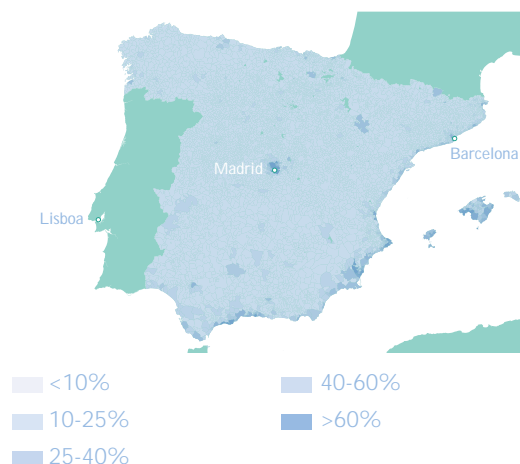
Landelijk wonen en recreatieparken

Terecht stellen Visser & Segeren dat het cruciaal is de functie van de woning of het terrein waarop de woning is gelegen, te bepalen in het vigerende bestemmingsplan of de bouwvergunning. Het ordenen van de ruimte in Nederland is een noodzakelijk instrument voor een acceptabel evenwicht tussen de functies wonen, werken en recreëren; in relatie met een goede kwaliteit van de (natuurlijke) omgeving. Er lijkt nu enige ruimte te komen ('Nota Ruimte') voor wonen in het landelijke gebied. Indien dit zorgvuldig gebeurt, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, is dit voor RECRON geen probleem. Ook functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied kan tegemoet komen aan de mensenwens om buiten te wonen. Wel is het noodzakelijk een onderscheid te maken tussen nieuwe recreatiewoningen (complexen) en nieuwe 'tweede woningen' die geen onderdeel zijn van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatiepark. In het eerste geval mogen de woningen in principe wel in natuur (gevoelige) gebieden worden gerealiseerd. In het tweede geval mag dit alleen nog op die locaties waar ook reguliere woonhuizen kunnen worden gebouwd.

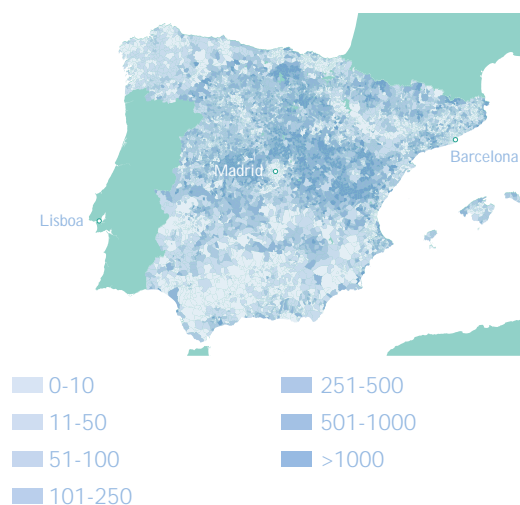
Houd recreatiesector gezond

RECRON stelt zich achter het principe dat legaliseren van permanente bewoning niet moet plaatsvinden. Soms echter moeten principes tijdelijk aan de kant worden gezet om te komen tot een situatie die handhaafbaar is. Sanering van de huidige permanente bewoning van recreatiwoonverblijven moet nu dan ook stevig ter hand worden genomen. Om de recreatiesector gezond te houden is het in ieder geval van belang dat vervolgens paal en perk gesteld wordt aan de bouw van grote nieuwe recreatiebungalowprojecten. Gedoseerde uitbreiding en vernieuwing op en bij bestaande locaties verdient de voorkeur.

Duitse ingezetenen in Spanje (2001)



Tweede huizen als percentage van het totale woningbestand in Spanje (2001)



Bron: Instituto Nacional de Estadísticas, eigen bewerking RPB

Niet alle tweede woningen in ons land zijn in het bezit van Nederlanders. Ook buitenlanders bezitten hier een tweede woning voor recreatief gebruik. Omgekeerd staan ook veel tweede woningen van Nederlanders in het buitenland. Kortom: tweede woningen zijn een grensoverschrijdend fenomeen. Hieronder volgt een beperkte internationale vergelijking: om hoeveel tweede woningen gaat het, in wat voor gebieden staan ze en hoe zal het fenomeen zich in de toekomst ontwikkelen?

Omvang fenomeen

Visser en Segeren geven in hun artikel aan dat van de Nederlandse woningvoorraad van 6,5 miljoen woningen zo'n 140.000 bestaat uit recreatiewoningen (2%). Inclusief stacaravans en chalets (120.000) is dat dus bij elkaar zo'n vier procent van de reguliere woningvoorraad. Een klein deel daarvan (18.000 woningen) wordt al dan niet ten onrechte permanent bewoond. Alleen in Denemarken komt een enigszins vergelijkbare situatie voor. Naast 2,4 miljoen eerste woningen kent Denemarken zo'n 200.000 recreatiewoningen (8,3%), waarvan er zo'n 13.000 permanent worden bewoond. Volgens het West-Vlaams Economisch Studiebureau beschikt 7,9 procent van de Belgen over een tweede woning voor recreatieve doeleinden (1998).

In de wat zuidelijker gelegen landen is het aandeel tweede woningen veel groter. In 1999 is 83 procent van de Franse woningvoorraad (28,7 miljoen woningen) in gebruik als eerste woning, tien procent als secundair

verblijf en zeven procent staat leeg (INSEE 1999). In Spanje is een op de zes woningen in gebruik als tweede woning; dit komt neer op zo'n 3,3 miljoen woningen. Italië spant de kroon met 6 miljoen tweede woningen op een voorraad van 32 miljoen (19%).

Locatie

De Nederlandse tweede woningen liggen vooral in toeristisch attractieve gebieden. Maar is dat ook in het buitenland het geval?

In Spanje geldt dit in ieder geval voor de buitenlanders die er permanent zijn gaan wonen. Over de grootste groep – Duitsers – zijn per Spaanse gemeente gedetailleerde gegevens bekend, hetgeen overigens aangeeft dat er vraag is naar deze gegevens. In de kaart is het aantal Duitsers per Spaanse gemeente weergegeven. De Costa's en de Balearen – vooral Mallorca – domineren het beeld. Daarnaast kennen alleen enkele grote steden, zoals Madrid en Zaragoza, noemenswaardige populaties. Van Nederlanders is alleen de woonprovincie in Spanje bekend; dit geeft hetzelfde beeld als bij de Duitsers die in Spanje wonen.

Een geheel ander beeld biedt het tweede kaartje. Kijken we naar het aandeel tweede woningen als percentage van de Spaanse woningvoorraad, dan domineert het grote Spaanse platteland. Dit komt door de leegloop van de dorpen daar. De vrijkomende huizen blijven echter in de familie en worden door de Spanjaarden als tweede woning gebruikt. In sommige gemeenten overtreft het aantal tweede woningen dan ook het aantal hoofdwoningen.

Toekomst

In de economische en demografische overdrukgebieden van Europa zal de vraag naar recreatieve woningen nog stevig toenemen. De betere verbindingen per auto, hogesnelheidstrein en low-cost vliegtuig maken het bereik steeds groter. Daarbij komt dat de babyboom generatie zich al op haar pensioen instelt. Deze zal in toenemende mate permanent vertrekken naar klimatologisch, landschappelijk en qua joie-de-vivre aantrekkelijke streken. Een deel van de huidige tweede woningen blijkt in deze ontwikkeling een vooruitgeschoven post (Legrand 2004).

De onderdrukgebieden van Europa zullen het in veel gevallen nog moeilijker krijgen. De verdere rationalisaties in de landbouw, het wegvallen van voorzieningen en de demografische teruggang die geheel Europa te wachten staat, liggen hieraan ten grondslag. Een deel van de verlaten woningen zal in gebruik blijven als tweede woning, maar een toenemend aantal zal naar verwachting leeg komen staan en vervallen. Het zal hierbij gaan om miljoenen woningen. De huidige discussie in Nederland over de 18.000 permanent bewoonde recreatiewoningen zal tegen die tijd wel in het historisch rariteitenkabinet zijn weggezet.

Bronnen

Legrand, Corinne (2004), *Mes nouveaux voisins européens*, Village 66, janvier/février 2004: 19-33.
INSEE (1999) *France en bréf*.



Buitenplaats Hofwijk te Voorburg,
tekening van Christiaan Huijgens

In de zestiende eeuw was Antwerpen de machtigste stad van de lage landen. Hij was ook een bondgenoot van Nederland in de opstand tegen de Spanjaarden. Toch kwam het de Hollandse gewesten niet slecht uit dat deze stad in 1585 werd veroverd; de bondgenoot was immers een geducht concurrent. De tragische val van Antwerpen bracht het noorden een lange tijd van voorspoed en verstedelijking.

De nieuwe welvaart veranderde ook het platteland, dat zich aanpaste aan de vraag uit de steden. De veiligheid nam er toe en investeringen in de landbouw werden lucratief. Om het risico van hun gewaagde internationale handelsexpedities te spreiden, belegden de regenten een deel van hun vermogen in droogmakerijen en boerderijen. Deze zogenoemde hofsteden werden verpacht aan boeren. Een speciale herenkamer bleef echter gereserveerd voor de stadse eigenaar die af en toe langs kwam om zijn belegging te inspecteren.

Ook anderszins ontstond een behoefte aan rust en aan de 'soetigheydt des buytenlevens' (Hondius 1621). De steden werden gaandeweg voller, en de stadsboerderijen en kruidentuinen die de stad van toen nog een landelijk karakter gaven, werden naar buiten de stadsmuren verdrongen. Het buitenleven kreeg een eigen plaats in het leven van de regenten. De functie van de hofstede veranderde. Comfort werd belangrijk.

Hiermee begon een langdurige fascinatie van de politieke elite voor de romantiek van

het platteland, die zich uitte in een bijzondere culturele traditie: het hofdicht. Een populaire dichtvorm die op een moralistische wijze de boosaardige stad plaatst tegenover het 'gelucsalighen ende gherustmoedighen' landleven. Zo dichtte Constantijn Huygens in 1653 in een ode aan zijn Voorburgs buitenhuis Hofwyck:

Ick bann den heelen Haegh,
Met all sijn achter-klapp, ik ban de vuyle
plaegh,
Van loose pleiterij, ick ban d'onstuygheden
Van over-heerigh volck in ongeruste Steden.

Namen als Hofwyck, Buitenrust en Sorghvlied (van Jacob Cats) onderstrepen dat de buitenplaatsen veelal een ontspannende functie hadden. Ze moesten ver verwijderd zijn van het lawaai van de stad, maar toegankelijk blijven voor het sociale en politieke leven. Ze moesten niet liggen nabij een moeras of aan zee, want die werden als ongezond beschouwd. Ligging aan een rivier als de Vecht en de Vliet daarentegen was favoriet, vanwege de goede bereikbaarheid en het fraaie uitzicht. Van juni tot oktober, als het stadsbestuur het toeliet, hield men daar verblijf.

Geleidelijk aan werden hofsteden tot lusthoven, grote buitenplaatsen waar de elite bij elkaar kwam, staatszaken deed en huwelijken smeedde. De huizen werden omringd met fraaie tuinen, voorzien van prieeltjes, thee-koepels, sterrenbossen, vijvers en doolhoven. Huygens liet op zijn buitenplaats zelfs een berg aanleggen, op de plek waar zich nu station Voorburg bevindt. Vandaar kon hij

Den Haag in de verte zien liggen. De lusthof werd een statussymbool, een uiting van het groeiende standsbewustzijn van een burgerelite die een machtige republiek vertegenwoordigde en zich bewoog tussen de hoogste adel van Europa. In hun drang zich te spiegelen aan de aristocratie kocht men zelfs vervallen kastelen, die in de oude luister werden teruggebracht.

Natuurlijk werd er tegen de uitbundige weeldezucht van de regenten geprotesteerd. En ook zelf waren de regenten zich bewust van de grote verschillen tussen arm en rijk. Zo figureert in het hofdicht van Huygens een jaloerse 'Kakelaar', die moppert op de levenswijze van de nieuwe rijken: 'Siet die verweende gecken, sie walghen vande Stadt'. En Pieter de la Cour van der Voort, die in 1737 een handboek schreef voor het aanleggen van buitenplaatsen, waarschuwt zijn klanten voor al teveel 'blootelijke ostentatie' en voor 'geldspillende cieraden' in hun tuin. Ook aristocratische allures moeten binnen de burgerlijke perken blijven.

De bloeitijd van de buitenplaatsen lag tussen 1650 en 1780. Langzamerhand veranderde de verhouding tussen de sociale klassen en verminderden de welvaartsverschillen. Inmiddels is een bescheiden buitenhuisje voor een groot deel van de bevolking bereikbaar geworden en is de afgunst verdwenen. Of klinkt in het debat over tweede woningen ook de stem van Kakelaar weer door?

Bronnen

Schmidt, Kees (1978), *Hollandsch buitenleven in de zeventiende eeuw*, *Amsterdams Sociologisch Tijdschrift*: 434-449.

Putten, Hilde van der (2003), *De Lusthoven der voornaamste Heeren Gebouwen in Hollandt. Lofdichten op buitenplaatsen in het manuscript Seep*, in P.J. Verkruijsse (red), *Claas Seep. Dichter bij gelegenheid*, Manuscript van een werkgroep Historische Nederlandse Letterkunde van de Faculteit der Geesteswetenschappen van de Universiteit van Amsterdam. (http://cf.hum.uva.nl/nhl/ClaasSeep/commentaar_lusthoven.htm)

Permanent Recreëren

20

Het voortdurende gevecht tegen permanente bewoning van recreatiewoningen heeft geleid tot een sterk restrictief beleid van de overheden. Restrictief ten aanzien van inhoud, oppervlakte en goothoogten. In de praktijk zien we dat de grootte, de hoeveelheid woningen per locatie en de toeristische aantrekkingskracht van de locatie een grote rol spelen bij de mogelijkheden om de woning te 'vermarkten'. Marketing, exploitatie en beheer zijn van groot belang om een recreatiewoning voor de eigenaar rendabel te houden. Kleine woningen worden in verhouding vaker permanent bewoond, net als woningen in toeristisch minder aantrekkelijke gebieden. Locaties met kleine aantallen, onder de 250, zijn professioneel niet rendabel te exploiteren. Een advertentie in plaatselijke krantjes is de enige vorm van vermarkting. Het gevolg is dat deze woningen ter beschikking komen van plaatselijke starters op de woningmarkt. Zo wordt de richting naar permanente bewoning langzaam ingezet.

In de parken van professionele beheer- en verhuurorganisaties als Roompot Recreatie, Grandorado, Landal of Hogeboom is permanente bewoning geheel uitgebannen. Dat is niet zo vreemd. Deze organisaties hebben belang bij een zo hoog mogelijke huuropbrengst van de woningen; zo ook de woning-eigenaren waarvoor zij de woningen verhuren. Het huidige restrictieve beleid werkt dan ook averechts. Het werkt de realisatie van kleine, niet professioneel te exploiteren woningen in de hand. En het levert een belangrijke bijdrage aan meer van hetzelfde: de 4-tot-6-persoonswoning. Bovendien staat het haaks op de wensen van de markt. Immers, daar groeit de vraag naar grote woningen voortdurend: de minder seizoens-

gebonden familiewoningen voor 16 tot 24 personen, geschikt voor seizoenonafhankelijke uitjes voor families of personeelsfeesten. Maar 24 personen op 70m² is een absurde gedachte. Dat niet alle grote vakantieparken naar het inzicht van vandaag de schoonheidsprijs verdienen, kan ik onderschrijven. Maar de principes van grote aantallen, year-round-exploitatie, verhuurgaranties, marketing en beheer zijn wel de ingrediënten die de permanente bewoning de kop in drukken.

De parken uit de jaren tachtig en negentig hebben mede door het uitpanden van de woningen geleid tot monoculturen. Dat moet anders! In de toekomst moeten we veel meer toe naar een integratie van verblijfsrecreatie met natuur of permanente woningbouw. We moeten diverser bouwen en de 'vakantiedorpen' meer betekenis geven voor hun omgeving. Nieuwe parken kunnen door middel van een CV-constructie gefinancierd worden: een Commanditaire Venootschap. Doordat beleggers investeren in het onroerend goed, zal het uitpanden van vrijstaande woningen tot het verleden gaan behoren. Dit biedt nieuwe kansen voor grootschalige ontwikkelingen. Kansen ook om de verblijfs- en dagrecreatie in landelijke gebieden een impuls te laten geven aan de economie. Dat betekent wel dat de overheid de regels en doelen goed op elkaar moet afstemmen. De regels moeten ruimte bieden aan luxe, royale en goed te verhuren recreatiewoningen, gericht op de vraag vanuit de markt. Dan volgt het doel vanzelf: permanent recreëren.

Jan-Paul Bron

Directeur Zeelenberg Architectuur te Ouddorp