

Verslag Striks Erve, 19-02-2024

Aanwezig namens Striks Erve:

- [redacted] J sinds aantal weken nieuwe voorzitter van de VvE
- [redacted] J bestuurslid secretaris en werkgroep
- [redacted] J beheerder en werkgroep (als deskundige)
- [redacted] J en [redacted] J werkgroep

Aanwezig namens de gemeente:

- [redacted] J
- [redacted] J

De gemeente licht eerst de globale planning voor alle parken toe. In 2024 (na de zomer) wil de gemeente in gesprek met de huurders en de eigenaren van die woningen: wanneer gaan de huurders er uit, wat zijn de plannen; wat wil de eigenaar vervolgens met de woning doen? In 2025 wil de gemeente in gesprek met de permanente bewoners: op dat moment kijken we wie er dan nog wonen, en wat hun plannen zijn.

In de tussentijd is er een mogelijkheid tot het aanvragen van een persoonsgebonden omgevingsvergunning; dit is voor eigenaren, niet voor huurders.

Op dit moment staan er bij de gemeente 18 woningen ingeschreven, dit zijn 32 personen.

Striks Erve geeft aan dat een deel hiervan (ca. 10 woningen) een gedoogverklaring heeft. Die pakt de gemeente al op.

Een deel is nu langverhuur, die kunnen straks mee in de korte verhuur. 2 willen dat sowieso, 1 moet dan nog wel veel doen, 1 twijfelt wat te doen. Stuk of 3 willen wel mee.

In verband met de (kortere) langverhuur heeft men wel behoefte aan duidelijkheid: wie mag er nu wel wonen en wie niet? Welke regels zijn er.

De gemeente licht toe dat de gedoogverklaring voorlopig blijft. Die zorgt ervoor dat sommigen voor een periode van 6 maanden op het park kunnen verblijven. Maar dan is er altijd zicht op iets anders, het is tijdelijk. Men mag hier niet wonen (hoofdverblijf hebben).

Het park is hier tevreden mee. Dat kan voor sommigen aantrekkelijk zijn om ook te verhuren.

Er zijn 3 echte langverhuurders. [redacted] J

De gemeente gaat na de zomer met deze mensen in gesprek: Wat willen ze, wat is de planning? En wat willen de eigenaren? Dit gesprek zal de gemeente van tevoren aankondigen en in overleg met het bestuur inplannen.

De rest van de verhuur gaat allemaal via [redacted] J dus dat is goed in beeld. Dat loopt veelal via gedoogverklaring en een maximale termijn (in principe 6 maanden). En vooral de in winterperiode.

De eigenaren die er zelf wonen, dat is ca. 15%. Dat percentage wil het park voorlopig graag aanhouden. Dat zijn 6 woningen. Waarvan 3 woningen die een vergunning kunnen krijgen waarschijnlijk. Dus blijven er 3 over die dat niet hebben.

Het park wil het liefst een sterfhuiskonstructie voor deze 6 woningen. Voor controle op het

park en calamiteiten etc. is het prettig als er een aantal permanente bewoners is. Liever dan een sterfhuisconstructie hebben ze dus eigenlijk een vast percentage van 15% bewoning.

De gemeente geeft aan dat dit laatste ingaat tegen de wens van de gemeente. Het lijkt goed om regelmatig te evalueren hoe het er voor staat: wie woont er nog, wie verhuurt etc. en hoe staat het met de controle op het park.

De gemeente checkt half april wat de inschrijvingen zijn; als het goed is, is dan een heel deel weg i.v.m. de gedoogverklaringen.

Het park vraagt wat de gemeente doet aan stimuleren van toerisme. De gemeente geeft aan dat er een bijeenkomst is geweest i.s.m. Ontdek Staphorst voor de gehele sector. Een afvaardiging van Striks Erve is hier bij aanwezig geweest. Daarnaast wordt dit jaar een toeristische visie opgesteld. Ontdek Staphorst is actief bezig met de promotie en productontwikkeling. En de gemeente pakt meer en meer regionaal op.

Striks Erve zit de verhuur nu wat stilvallen en is bang voor een terugval. Ze moeten het hebben van mensen die nog eens terugkomen, herhaalbezoek. Ze zijn bezig met een nieuwe website. Ze zijn wel wat beperkt in budget om echt grootse dingen op te pakken. Ze zien graag dat er meer wintervoorzieningen zijn/komen in Staphorst.

In een volgende afspraak praten we hier graag over door.

Striks Erve geeft nog aan dat de communicatie op dit moment via het bestuur naar de leden loopt. Er is geen onrust op het park, de communicatie loopt tot nu toe goed.

28-05-2024

Aanwezig namens Striks Erve:

- [redacted] voorzitter van de VvE
- [redacted] bestuurslid secretaris en werkgroep
- [redacted] beheerder en werkgroep (als deskundige)
- [redacted] en [redacted] werkgroep

Aanwezig namens de gemeente:

- [redacted]
- [redacted]

M.b.t. het plan:

Striks Erve geeft aan dat ze 15% bewoning acceptabel vinden en hebben hier argumenten voor. En verder sterfhuisconstructie. Verder fijn dat de mogelijkheid tot langere verhuur er is, via gedoogverklaring.

Stavaza: 19 inschrijvingen, 14 woningen. Deel nog met gedoogverklaringen (7 mensen). 6 mensen zijn eigenaar en bewoner. 6 mensen langhuur.

Duidelijkheid over status plan

De vraag vanuit het park is of er een 'klap' op het plan gegeven kan worden. Want nu is er veel onzekerheid. De gemeente bespreekt dit in de stuurgroep en komt daar op terug.

Er zijn nu namelijk *6 personen die permanent wonen*, waarvan 2 a 3 voldoen aan de criteria, maar de rest niet. Voldoen die dan aan de term 'bijzondere omstandigheden'? En zo niet, wat moet er dan gebeuren? En belangrijk hierbij: wat houdt ook juridisch stand? Hier denken we als gemeente verder over na. Wellicht kan een gezamenlijke aanpak goed zijn, want het is nog wel onduidelijk hoe dit precies in zijn werk gaat en wat het kost.

Mbt de langhuurders: daarmee willen we na de zomer in gesprek gaan om te bepalen wat de plannen zijn en wat het verhaal is. Voor 2025 staat op de planning om de permanente bewoners te spreken.

De communicatie hierover zal de gemeente zelf oppakken. Maar de gemeente zal altijd bij het bestuur/ de werkgroep aangeven wanneer dit zal zijn. Dan zijn zij op de hoogte en kunnen ze eventueel de eigenaren laten weten dat dit er aan komt.

Overige zaken

Mbt de gedoogverklaring: als de termijn van 6 maanden is verstreken en iemand heeft een goede reden dat er nog geen andere woning is gevonden, dan is verlenging mogelijk. Diegene moet dit bij de gemeente aanvragen.

Verhuur; [redacted] geeft aan dat de verhuur goed gaat en voorloopt op voorgaande jaren. De verwachting was dat het iets in zou zakken maar Striks Erve heeft er nog geen last van. Verhuur van de hoeveelheid huizen blijft ongeveer gelijk. Als er straks meer huizen in de verhuur komen, moeten we goed monitoren of de bezetting goed blijft. Er is een nieuwe website, de promotie loopt goed. Daar zijn ze tevreden mee.

Sfeer: de sfeer op het park is goed, maar er is wel onzekerheid bij sommige mensen. Een tijdspad zou een deel van de onzekerheid weg kunnen halen.

27 augustus 2024, verslag Striks Erve, reactie op het ingediende plan

Het doel van het overleg is om de reactie op het plan van aanpak te bespreken. Wethouder Brinkman vertelt ter wille van gelijkheid aanwezig te zijn bij alle gesprekken bij de parken. Op hoofdlijnen wordt de reactie op het plan besproken.

Het plan gaat duidelijk in op de twee sporen. Zowel op het spoor van toerisme als op het spoor van de permanente bewoning.

Spoor Toerisme

Er bestaat ook nog steeds een licht grijs gebied over wanneer een woning permanent bewoond wordt. Dit heeft te maken met het vestigingsadres en met name het gebruik van de bewoner.

Korte verhuur of een tweede woning wordt gezien als recreatief gebruik.

Er worden al de volgende stappen gemaakt:

- Aanleg routepaaltje
- Wegmarkering van het fietspad.
- Ook wordt het fietspad gefinaliseerd.

Graag willen we het gesprek aangaan met de eigenaren van de lange verhuur. Wij zullen hen zelf benaderen, eventueel in overleg met J

Spoor Permanente bewoning

Lange verhuur van max een jaar naar max een halfjaar vanuit park Het Striks Erve.

3 aflopende huurders in november, hoe gaan we om met mensen die druk op zoek zijn. Mensen zouden dan willen verlengen want ze hebben niks anders. Volgens het park is het geen probleem, maar hoe kijkt de gemeente en het projectteam ernaar?

- Ⓟ Gedoogverklaring geldig tot de genoemde datum daarop; meestal is dat de datum waarop de huurovereenkomst afloopt. Via J aanvragen van verlenging.

Gesprekken met de lang verhuurders gaan ook zorgen voor verduidelijking van beide kanten.

De vraag is of de beheerder J bereid is om de eigenaren te benaderen om in gesprek te gaan met de gemeente. Mits bestuur akkoord is. Dit is vanuit de gemeente iets persoonlijker dan dat de gegevens uit de systemen worden gehaald en direct contact opgenomen wordt met de eigenaren. Maar het is uiteindelijk wel een zaak tussen gemeente en eigenaren.

J bespreekt dit met J

Doel van 0% permanente bewoning heeft eventueel als gevolg dat zaken als veiligheid en bezetting in gevaar komen. De gemeente geeft aan dat dit een continu proces wordt van monitoring. Met de sterfhuisconstructie en de persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt het percentage 0% ook niet gehaald en dat is begrijpelijk maar het streven is wel naar totaal recreatief gebruik.

Door in gesprek te gaan zijn de grenswaarden/voorwaarden van de persoonsgebonden omgevingsvergunning niet geheel in beton gegoten. Urgentie kan belangrijker zijn dan duur. Kortom het komt aan op maatwerk en rekening houden met persoonlijke omstandigheden.

Er wordt aangegeven dat in de vorige notulen mist dat we als gemeente openstaan voor een sterfhuisconstructie.

- Ⓟ We hebben aangegeven dat we dit bespreekbaar willen maken, maar dat hiervoor de daadwerkelijke gesprekken met de eigenaren nodig zijn. We moeten eerste elke situatie weten.

Mbt de persoonsgebonden omgevingsvergunning is er een vraag over het Bouwbesluit; hoe dat opgepakt moet worden.

- Ⓟ We zijn nog bezig met het uitzoeken wie die de check aan het bouwbesluit kunnen uitvoeren.

De gesprekken die we gaan voeren met langverhuurders of bewoners gaat via de eigenaren. In sommige gevallen kan het zijn dat J meer weet over de verhuur dan de verhuurder zelf. Maar in principe spreken we de eigenaren aan.

Vraag vanuit Striks Erve is of de positieve medewerking met de gemeente uniek is in het project Vitale Vakantieparken of dat alle parken deze verstandshouding hebben?

- Ⓟ Per park is dit anders. We zijn erg blij met de positieve houding van Striks Erve.

Andere vraag is of met ieder park ingezet moet worden op recreatieve verhuur? Is dat wel realistisch?

- Ⓟ Voor alle parken geldt dat ingezet moet worden op recreatief gebruik; dat kan ook tweede woning zijn.

Meer en meer zal de vraag komen hoe lang je in de vakantiewoning zelf mag verblijven. Ook voor mensen die het wel willen verhuren.

- Ⓟ Het is van belang dat mensen sowieso elders ingeschreven staan. En verder hun hoofdverblijf niet op het park hebben. Indien zij ook gaan verhuren is de verwachting dat zij zelf niet hun hoofdverblijf op het park hebben. Maar er zijn altijd randgevallen.

Verslag 13 december 2024

Aanwezig namens Striks Erve:

- [REDACTED] sinds aantal weken nieuwe voorzitter van de VvE
- [REDACTED] bestuurslid secretaris en werkgroep
- [REDACTED] werkgroep

Aanwezig namens de gemeente:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Vragen over toezicht houden

In de media vervelende berichten. Terwijl wij juist per park een eigen aanpak hanteren. Bij Striks Erve hebben we een goed beeld, gesprekken gevoerd. Bij andere parken is dat anders, dan is toezicht nodig.

We lichten toe: brief naar De Witte Bergen en Veldhuijs m.b.t. toezicht houden. En Striks Erve en Reestdal een brief voor eigenaren m.b.t. langverhuur.

Vragen over meer duidelijkheid

Kan een uitsterfconstructie wel of niet? Kunnen we duidelijkheid krijgen op korte termijn?

Het is moeilijk om dingen toe te zeggen. Omdat het maatwerk is.

Als er een aanvraag is: eerst via projectteam, eventueel met procesregisseur Zorg en Veiligheid gemeente, en dan gaat het naar de Omgevingskamer en het college neemt het uiteindelijke besluit.

Zowel bij positief als negatief besluit krijgt iemand dit op papier en kan er bezwaar gemaakt worden.

Nu gesproken met langverhuurders, volgende stap is om de permanente bewoners te spreken.

Kun je iets met de rol die mensen hebben op het park? Dat die dusdanig groot en voordelig is, dat je diegene hier wilt laten wonen? Wat is daarin mogelijk?

Datum juli 2026 waar komt die vandaan?

De datum is nooit eerder in gesprekken of verslagen genoemd. Maar wel ineens verschenen in de pers en in de reactie op het plan.

Een datum geeft wel een prikkel af. Daarom gekozen om wel een datum te noemen.

We streven ernaar dat mensen zelf actief op zoek gaan naar iets anders, of de gemeente benaderen m.b.t. vergunning, gedoogverklaring of anders. Dit voorkomt handhaving.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen