

Nieuwsbrief 46 / 12 november 2021

Beste leden van Duinrand samen Sterk,

Weet u nog? In juni dit jaar wonnen we een pitch bij het journalistieke onderzoeksplatform Follow the Money (FTM). Sindsdien verricht dit platform onderzoek naar herstructureringen van campings in Nederland. Het gaat dan met name over de monopolisering van de kuststrook en andere recreatiegebieden door grote investeerders waaronder Roompot. FTM heeft nu hierover een eerste verslag gepubliceerd. Hieronder vatten wij de inhoud van het verslag in enigszins verkorte vorm samen:

Het publiek in het hele land maakt zich steeds meer zorgen over de omvorming van campings tot luxe vakantieparken. Dit was ook het geval in het televisieprogramma "Kassa". U kunt dit programma bekijken via de volgende link:

https://www.npostart.nl/kassa/06-11-2021/BV_101406866

Traditionele camping- en caravanparken worden steeds meer omgetoverd tot luxe recreatievoorzieningen, waardoor gasten met een kleine portemonnee moeten wijken voor het grote geld. In Zeeland pakten de afgelopen vijf jaar ruim 1.300 jaarplaatshouders hun spullen – gedwongen door de komst van Roompot.

Wat is er aan de hand?

- Tientallen Nederlandse campings moeten momenteel wijken voor de bouw van luxe villaparken. Vaste gasten worden verdreven voor een 'proseccopubliek' en blijken na een jarenlang, of zelfs na een decennialang verblijf zelf nauwelijks rechten te hebben.
- De vier grootste vakantieaanbieders – Roompot, Landal Greenparks, Europarcs en Center Parcs – exploiteren samen een gebied zo groot als het Waddeneiland Schiermonnikoog.
- Deze vakantieaanbieders zijn eigendom van buiten-
info@duinrandsamensterk.eu

Liebe Mitglieder von Duinrand Samen Sterk,

Erinnern Sie sich? Im Juni dieses Jahres haben wir einen Pitch bei der journalistischen Rechercheplattform Follow the Money (FTM) gewonnen. Seitdem führt diese Plattform Untersuchungen zur Umstrukturierung der Campingplätze in den Niederlanden durch. Es geht vor allem um die Monopolisierung des Küstenstreifens und anderer Erholungsgebiete durch Großinvestoren wie Roompot. Die FTM hat nun ihren ersten Bericht zu diesem Thema veröffentlicht. Im Folgenden fassen wir den Inhalt des Berichts etwas gekürzt zusammen:

Die Öffentlichkeit im ganzen Land setzt sich immer mehr mit der Veränderung von Campingplätzen zu Luxus Ferienpark auseinander. So auch in der Fernsehendung „Kassa“. Diese Sendung kann man sich unter folgendem Link anschauen:

https://www.npostart.nl/kassa/06-11-2021/BV_101406866

Traditionelle Camping- und Caravanparks verwandeln sich in luxuriöse Chaletdörfer, Gäste mit kleinem Portemonnaie müssen dem großen Geld Platz machen. In Zeeland packten in den vergangenen fünf Jahren mehr als 1.300 Stellplatz-Mieter ihre Habseligkeiten – erzwungen durch Roompot.

Was ist los?

- Dutzende niederländische Campingplätze müssen dem Bau von Luxusvillenparks weichen. Stammgäste werden für ein "Prosecco-Publikum" ausgewiesen und scheinen nach jahrelangem Aufenthalt kaum Rechte zu haben.
- Die vier größten Ferienanbieter – Roompot, Landal Greenparks, Europarcs und Center Parcs – betreiben zusammen eine Fläche von der Größe der Watteninsel Schiermonnikoog.
- Die größeren Ferienanbieter befinden sich im Besitz

landse investeerders, voor wie de Nederlandse campings en vakantieparken een onontgonnen, lucratieve goudmijn zijn. Zo komen de mooiste plekken van Nederland in handen van internationale durfkapitalisten.

- 'Machtsgreep in de kustrecreatie: wie is gebaat bij de #verroompottisering?' wordt een serie waarvan dit artikel het eerste deel is.
- Samen met het tv-programma Radar van AVROTROS onderzoeken we de gevolgen van de 'verroompottisering'

Largo, een dochteronderneming van het recreatiebedrijf Roompot Vakantieparken, wordt – naar het zich laat aanzien – verantwoordelijk voor het verkopen en verhuren van de nieuwe 'villa's'. Het verdriet op de camping is groot. 'Hij wil de boel gewoon upgraden voor een proseccopubliek,' zegt Van der Maarel. Samen met andere vaste gasten heeft hij zich verenigd in de actiegroep Duinrand Samen Sterk. 'Blom wil ons eind dit jaar weg hebben, maar we vechten onze opzegging aan bij de Raad van State. We hebben een prima zaak.'

Of dat zo is valt nog maar te bezien. De traditionele campinggast staat niet zo stevig tegenover het grote geld, zo blijkt.

Van der Maarels zorg dat de kust in handen komt van investeerders uit het buitenland, is niet uit de lucht gegrepen. Van de vier grootste aanbieders is alleen Europarcs nog in Nederlandse handen. Roompot is eigendom van de beruchte Amerikaanse beleggingsfirma KKR.

Voormalig eigenaar Henk van Koeveringe verkocht Roompot in 2016 voor 600 miljoen aan de Franse investeerder PAI Partners, en die verkocht het in 2020 weer door aan KKR – voor 1 miljard euro.

Center Parcs – ooit opgericht door de Rotterdamse zakenman Piet Derksen – werd in 2001 onderdeel van Pierre & Vacances. En in 2006 nam de Amerikaanse durfkapitalist Blackstone voor 630 miljoen euro aan vastgoed over van Center Parcs.

Roompot: van Zeeuwse camping tot multinational

De bakermat van Roompot ligt in Zeeland. In Kamperland begint Piet Kortekaas in 1965 een simpele familiecamping, aan de vaargeul 'Roompot' in de Oosterschelde. Wanneer schoonzoon Henk van Koeveringe de camping vijf jaar later overneemt, begint Roompot aan een snelle groeispurt.

ausländischer Investoren, für die die niederländischen Campingplätze und Ferienparks eine unerforschte, lukrative Goldmine sind. Auf diese Weise landen die schönsten Orte in den Niederlanden in die Hände internationaler Risikokapitalgeber.

- "Machtergreifung im Küstentourismus: Wer profitiert von der #verroompottisering?" wird eine Serie sein, von der dieser Artikel der erste Teil ist.
- Gemeinsam mit der AVROTROS TV-Sendung Radar untersuchen wir die Folgen der "Verroompottisierung".

Largo, eine Tochtergesellschaft des Freizeit-Unternehmens Roompot Vakantieparken, ist verantwortlich für den Verkauf und die Vermietung der neuen "Villen". Die Traurigkeit auf dem Campingplatz ist groß. "Er will nur Dinge für ein Prosecco-Publikum aufwerten", sagt Van der Maarel. Zusammen mit anderen Stammgästen hat er sich in der Aktionsgruppe Duinrand Samen Sterk zusammengeschlossen. "Blom will, dass wir bis Ende dieses Jahres weg sind, aber wir fechten unsere Kündigung beim Raad van State an. Wir haben gute Argumente."

Ob das der Fall ist, bleibt abzuwarten. Der traditionelle Campinggast ist nicht so standhaft gegen das große Geld, wie sich herausstellt.

Van der Maarels Sorge, dass die Küste in den Händen von Investoren aus dem Ausland sein wird, kommt nicht aus heiterem Himmel. Von den vier größten Anbietern ist nur noch Europarcs in niederländischer Hand. Roompot gehört der berühmtesten amerikanischen Wertpapierfirma KKR.

Der ehemalige Eigentümer Henk van Koeveringe verkaufte Roompot 2016 für 600 Millionen an den französischen Investor PAI Partners, der es 2020 an KKR verkaufte – für 1 Milliarde Euro.

Center Parcs – einst vom Rotterdamer Geschäftsmann Pete Derksen gegründet – wurde 2001 Teil von Pierre & Vacances und 2006 Teil des amerikanischen Risikokapitalgeber Blackstone für Immobilien im Wert von 630 Millionen Euro.

Roompot: Vom zeeländischen Camping zum Multinationalen Unternehmen

Die Wiege von Roompot befindet sich in Zeeland. In Kamperland gründet Piet Kortekaas 1965 einen einfachen Familiencampingplatz auf dem Fairway "Roompot" in der Oosterschelde. Als Schwiegersohn Henk van Koeveringe fünf Jahre später den Campingplatz übernimmt, startet Roompot ein rasantes Wachstum.

De campingnaam verandert in Roompot Beach Resort, en Van Koeveringe begint met de overname en aanleg van nieuwe parken. Eerst alleen in Zeeland, later door het hele land.

Inmiddels is Roompot een multinational met 13 miljoen overnachtingen per jaar en een omzet van 400 miljoen euro. Met het Amerikaanse KKR als eigenaar is er weinig over van zijn imago van Zeeuws familiebedrijf. Roompot is nog wel dominant in Zeeland: van de 175 Nederlandse Roompot-parken liggen er 35 in de zuidelijke kustprovincie.

Van Zeeuws-Vlaanderen tot Texel, overal worden campings opgeheven en jaarplaatsen opgezegd voor de komst van grote spelers als Roompot en Europarcs. De 'verroompottisering' is een ontwikkeling die zich voordoet in heel Nederland.

Opvallend veel tips komen uit Zeeland, de provincie waar Roompot de meeste parken heeft. In de afgelopen vijf jaar zijn op vijf Zeeuwse parken 1366 jaarplaatsen opgezegd: 600 op Duinrand, 250 op De Veerhoeve, 27 op De Nolle, 200 op Zeebad en 289 voor de bouw van Noordzee Beach Village. Alle opzeggingen zijn ingegeven door de komst van Roompot – als tenminste ook Blom van Duinrand definitief met deze partij tot een deal komt. Waar jaarplaatsen worden opgezegd, wordt vervolgens flink verbouwd, zoals hier bij de Veerse Kreek.

2005



Voor de houders van jaarplaatsen komt het nieuws vaak als donderslag bij heldere hemel. Ze zitten vaak al jaren op campings die ook al jaren dezelfde eigenaar hebben. Eigenaar Blom bijvoorbeeld erfde Duinrand in 2008 van zijn ouders, en ook De Veerhoeve heeft al dertien jaar dezelfde baas. Lange tijd is er weinig veranderd, tot de vaste gasten plotseling horen dat ze niet langer welkom zijn.

Der Name des Campingplatzes ändert sich in Roompot Beach Resort und Van Koeveringe beginnt mit dem Erwerb und Bau neuer Parks. Zuerst nur in Zeeland, später im ganzen Land.

Roompot ist heute ein multinationales Unternehmen mit 13 Millionen Übernachtungen pro Jahr und einem Umsatz von 400 Millionen Euro. Mit dem amerikanischen KKR als Eigentümer ist von seinem Image als zee-ländisches Familienunternehmen wenig übriggeblieben. Roompot ist nach wie vor dominant in Zeeland: Von den 175 niederländischen Roompot-Parks befinden sich 35 in der südlichen Küstenprovinz.

Von Zeeuws-Vlaanderen bis Texel werden überall Campingplätze geschlossen und jährliche Stellplätze für die Ankunft großer Akteure wie Roompot und Europarcs gestrichen. Die "Verroompottisierung" ist eine Entwicklung, die sich in den gesamten Niederlanden stattfindet.

Eine auffallende Anzahl von Tipps kommt aus Zeeland, der Provinz, in der Roompot die meisten Parks hat. In den letzten fünf Jahren wurden 1366 jährliche Stellplätze in fünf Parks in Zeeland geräumt: 600 in Duinrand, 250 in De Veerhoeve, 27 in De Nolle, 200 in Zeebad und 289 für den Bau des Noordzee Beach Village. Alle Stornierungen werden durch Roompot verwaltet – zumindest wenn Blom von Duinrand auch zu einem endgültigen Deal mit Roompot kommt. Wo Jahresplätze abgesagt werden, wird schnell gebaut, wie hier in Veerse Kreek.

2020



Für die Inhaber von Jahresplätzen kommen die Nachrichten oft wie ein Blitz aus heiterem Himmel. Sie sind oft seit Jahren auf Campingplätzen, die seit Jahren auch den gleichen Besitzer haben. Besitzer Blom zum Beispiel hat Duinrand 2008 von seinen Eltern geerbt, und De Veerhoeve hat seit dreizehn Jahren den gleichen Chef. Lange Zeit hat sich wenig geändert, bis die Stammgäste plötzlich hören, dass sie nicht mehr willkommen sind.

Goudmijn

Waarom kiezen ondernemers ervoor om hun camping om te toveren tot een luxe chaletpark? 'Het verdienmodel achter de recreatiemarkt is in korte tijd veel veranderd,' zegt Jörg Wenzel, onderzoeker bij het European Tourism Futures Institute in Leeuwarden. 'Vroeger wilde je als campingeigenaar zoveel mogelijk plekken bezetten voor een grotere omzet, maar tegenwoordig verdien je meer geld met minder, maar luxere plekken.'

Dat de vraag naar recreatiewoningen in rap tempo is toegenomen, blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM). In 2010 werden er in Nederland rond de 1500 vakantiewoningen verkocht. In 2020 ruim 7.300 – een stijging van maar liefst 70 procent ten opzichte van 2019.

Volgens Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie aan de Tilburg University, zijn de kopers vooral babyboomers met geld op de bank. 'De rente is laag. Voor hen is een huisje een investering waarin je ook vakantie kunt vieren met de kinderen en kleinkinderen. 'Campingeigenaren die mee willen profiteren gaan in zee met een grote, kapitaalkrachtige partij. Maar of het slim is? Brounen: 'Ik ben op een zaterdagochtend eens naar een inloopdag geweest van zo'n chaletjesverkoper in Brabant. Het waren net tweedehands-autoverkopers. Die huisjes zijn soms zo goedkoop gebouwd dat ze over tien jaar alweer minder waard zijn.'

Campingeigenaren die mee willen profiteren van de groeiemarkt doen er goed aan in zee te gaan met een grote, kapitaalkrachtige partij. Dat heeft Machiel Blom, de campingbaas van Duinrand, in 2018 ook in de gaten. Hij begint Leisure 2B met vastgoedondernemer Hein van der Ploeg, en dan gaat het snel. Het duo koopt camping De Veerhoeve in Wolphaartsdijk (gemeente Goes) en Ben Mandemakers, topman van de gelijknamige keukengigant, treedt toe als investeerder. Met de ontwikkeling van De Veerhoeve is volgens de Zeeuwse krant *PZC* een investering van 140 miljoen euro gemoeid.

De vaste gasten van Duinrand in Burgh-Haamstede krijgen drie jaar de tijd om te vertrekken. Op De Veerhoeve in Wolphaartsdijk zegt Blom de jaarcontracten per direct op. Vervolgens huurt Bloms Leisure 2B het Bosnische bouwbedrijf Savox in voor de bouw van 281 luxe villa's op de locatie van voorheen De Veerhoeve en doopt die om tot Veerse Kreek. De transformatie van De Veerhoeve naar Veerse Kreek

Goldmine

Warum entscheiden sich Unternehmer dafür, ihren Campingplatz in einen Luxus-Chaletpark zu verwandeln? "Das Erlösmodell hinter dem Freizeitmarkt hat sich in kurzer Zeit stark verändert", sagt Jörg Wenzel, Forscher am Europäischen Institut für Tourismus Zukünfte in Leeuwarden. "Früher wollte man als Campingplatz-Besitzer so viele Plätze wie möglich für einen größeren Umsatz belegen, aber heute verdient man mehr Geld mit weniger, aber luxuriöseren Plätzen."

Dass die Nachfrage nach Freizeitimmobilien rasant gestiegen ist, zeigen Zahlen des niederländischen Verbandes der Immobilienmakler und Gutachter (NVM). Im Jahr 2010 wurden in den Niederlanden rund 1500 Ferienhäuser verkauft. Im Jahr 2020 mehr als 7.300 – ein Plus von nicht weniger als 70 Prozent im Vergleich zu 2019.

Laut Dirk Brounen, Professor für Immobilienökonomie an der Tilburg University, sind die Käufer vor allem Babyboomer mit Geld auf der Bank. "Die Zinsen sind niedrig. Für sie ist ein Haus eine Investition, in der man auch mit den Kindern und Enkelkindern Ferien verbringen kann." Campingplatzbesitzer, die davon profitieren wollen, schließen sich mit einem großen, wohlhabenden Partner zusammen.

Aber ist es schlau? Brounen: "Ich war einmal an einem Samstagmorgen bei einem Tag der offenen Tür eines solchen Chalet-Verkäufers in Brabant. Sie waren wie Gebrauchtwagenverkäufer. Diese Häuser sind manchmal so billig gebaut, dass sie in zehn Jahren weniger wert sein werden."

Campingbesitzer, die vom Wachstumsmarkt profitieren wollen, täten gut daran, mit einem großen, wohlhabenden Partner zusammenzuarbeiten. Machiel Blom, der Campingchef von Duinrand, bemerkte dies 2018 ebenfalls. Er startete Leisure 2B mit Immobilien-Unternehmer Hein van der Ploeg, und dann geht es schnell. Das Duo kauft den Campingplatz De Veerhoeve in Wolphaartsdijk (Gemeinde Goes) und Ben Mandemaker, CEO des gleichnamigen Küchenriesen, tritt als Investor bei. Laut der zeeländischen Zeitung *PZC* ist die Entwicklung von De Veerhoeve mit einer Investition von 140 Millionen Euro verbunden.

Die Stammgäste von Duinrand in Burgh-Haamstede haben drei Jahre Zeit, um zu gehen. Bei De Veerhoeve in Wolphaartsdijk kündigt Blom die Jahresverträge mit sofortiger Wirkung. Bloms Leisure 2B beauftragt daraufhin das bosnische Bauunternehmen Savox mit dem Bau von 281 Luxusvillen auf dem Gelände des ehemaligen De Veerhoeve und benennt sie in Veerse Kreek um. Die Umwandlung von De Veerhoeve in Veerse Kreek ver-

illustreert het nieuwe verdienmodel van campingbazen en vakantieaanbieders. Een plaats op de oude camping kostte rond de 2.100 euro per jaar, wat met 250 plekken neerkwam op 525.000 euro.

Roompot werkt met het zogenoemde *subscription model*: de Veerse Kreek blijft eigendom van Blom en zijn compagnons maar de vakantiehuizen-met-grond worden verkocht aan particulieren, voor wie het vaak een interessante belegging is. De eigenaren van het park – in dit geval Blom, Van der Ploeg en Mandemakers – verdienen hier goud geld aan. De huizen op de Veerse Kreek kosten 281.100 tot 586.700 euro, wat Leisure 2B tussen de 78 en 164 miljoen euro oplevert.

Na de verkoop van de huisjes is het park min of meer van Roompot, bevestigt Hein van der Ploeg. 'Wij hebben een contract met Roompot voor de verhuur en exploitatie van het park.'

De koper-eigenaar van een vakantiehuis mag daar zelf maximaal drie maanden per jaar gebruik van maken. De rest van het jaar wordt het door Roompot verhuurd. Volgens een brochure van Roompot levert die verhuur tussen de 23.000 en 47.000 euro per jaar op, afhankelijk van het woningtype. Daarvan is 79 procent voor de huiseigenaar. De overige 21 procent incasseert Roompot, dat met 281 villa's jaarlijks tussen de 1,4 en 2,8 miljoen opstrijkt.

Anneke Schraa had in 2018 samen met haar man net twee jaar een vaste plek op camping De Veerhoeve. Ze zegt dat ze goed kan begrijpen dat een ondernemer als Blom 'zijn zakken vult' maar de manier waarop vindt ze 'onacceptabel'. 'Blom vroeg ons naar de kantine te komen, en vertelde dat we het park af moesten. Er werd gehuild en geschreeuwd. Sommige mensen stonden er al meer dan twintig jaar.'

De sfeer op het park is de daaropvolgende weken grimmig. Schraa ziet Blom zelfs met bewakers over het terrein lopen. 'Hij zei dat hij aangifte had gedaan bij de politie wegens bedreigingen. Later heeft hij wel toegegeven dat hij het niet zo netjes had aangepakt met ons. In een persoonlijk gesprek bood hij alsnog zijn excuses aan en uiteindelijk heeft hij ook bijgedragen aan onze afscheidsbarbecue.'

Schraa en haar man willen zich niet neerleggen bij de gang van zaken en begonnen de actiegroep 'Vuist maken tegen Blom': 'Van de gemeente tot het provinciehuis, we hebben van alles geprobeerd. Maar uiteindelijk was de conclusie dat er niks tegen te doen was. Een ondernemer mag met de grond doen wat hij wil.

deutlicht das neue Erlösmodell von Campingchefs und Urlaubsanbietern. Ein Platz auf dem alten Campingplatz kostete rund 2.100 Euro pro Jahr, was bei 250 Plätzen 525.000 Euro betrug.

Roompot arbeitet mit dem sogenannten *Subscriptions-Modell*: Veerse Kreek bleibt Eigentum von Blom und seinen Partnern, aber die Ferienhäuser mit Grundstück werden an Privatpersonen verkauft, für die es oft eine interessante Investition ist. Die Besitzer des Parks – in diesem Fall Blom, Van der Ploeg und Mandemakers – verdienen damit ein Vermögen. Die Häuser auf Veerse Kreek kosten 281.100 bis 586.700 Euro, die Leisure2B zwischen 78 und 164 Millionen Euro Umsatz einbringt.

Nach dem Verkauf der Häuser ist der Park mehr oder weniger Roompot, bestätigt Hein van der Ploeg. "Wir haben einen Vertrag mit Roompot über die Vermietung und den Betrieb des Parks."

Der Käufer-Eigentümer eines Ferienhauses darf es maximal drei Monate im Jahr selbst nutzen. Den Rest des Jahres wird es von Roompot vermietet. Laut einer Broschüre von Roompot bringt diese Miete je nach Haustyp zwischen 23.000 und 47.000 Euro pro Jahr ein. Davon sind 79 Prozent für den Hausbesitzer. Die restlichen 21 Prozent sammelt Roompot, das mit 281 Villen jährlich zwischen 1,4 und 2,8 Millionen erhält.

Im Jahr 2018 hatten Anneke Schraa und ihr Mann nur zwei Jahre einen festen Platz auf dem Campingplatz De Veerhoeve. Sie sagt, sie kann verstehen, dass ein Unternehmer wie Blom "seine Taschen füllt", aber sie findet, dass der Weg dahin "inakzeptabel" ist. 'Blom bat uns in die Kantine zu kommen, und sagte uns, dass wir den Park verlassen müssten. Es wurde geweint und geschrien. Einige Leute waren seit mehr als zwanzig Jahren dort.'

Die Atmosphäre im Park ist in den folgenden Wochen düster. Schraa sieht sogar, wie Blom mit Sicherheitskräften über das Gelände läuft. "Er sagte, er habe der Polizei gemeldet, dass er bedroht wird. Später gab er zu, dass er es nicht so genau nahm. In einem persönlichen Gespräch entschuldigte er sich und am Ende trug er auch zu unserem Abschiedsgrillen bei."

Schraa und ihr Mann wollten sich mit dem Stand der Dinge nicht abfinden und gründeten die Aktionsgruppe 'Vuist maken tegen Blom' (*Faust gegen Blom machen*): "Von der Gemeinde bis zur Provinzregierung haben wir alles versucht. Aber am Ende war die Schlussfolgerung, dass nichts dagegen getan werden konnte. Ein Unter-

Gelukkig hebben we inmiddels een plek gevonden op een camping in Brabant.'

Een nieuwe plek is meestal moeilijk te vinden

Het lukt lang niet alle voormalig jaarplaatshouders om een nieuwe plek te vinden. John en Elly de Reeper hebben al zeventien jaar een vaste plaats op camping De Nolle in Vlissingen wanneer ze in 2017 van de eigenaar te horen krijgen dat ze moeten vertrekken.

Net als Blom blijkt die een samenwerking met Roompot te zijn aangegaan. 'We kregen een maand om onze spullen te pakken,' vertelt Elly. 'Omdat we halsoverkop moesten vertrekken, hebben we een groot deel van onze spullen moeten achterlaten.' 'Er is geen plek meer voor mensen zoals wij, de ene na de andere camping wordt schaamteloos opgedoekt'. Elly wil verhaal halen bij de voormalige eigenaar, maar die blijkt daar niet op te zitten wachten. 'Hij stuurde me gelijk door naar zijn advocaat.'

Inmiddels staan er twee Roompot-parken op de plek van het voormalige De Nolle: Largo Noordzee Resort Vlissingen en Strandpark Zeeland. Een nieuwe vaste stek heeft de familie Reeper niet kunnen vinden: 'Er is geen plek meer voor mensen zoals wij. We zien Zeeland compleet veranderen. De ene na de andere camping wordt schaamteloos opgedoekt.'

Van gemeenten hoeven campinggasten niet veel te verwachten, zegt ook Diana Korteweg Maris van het HZ Kenniscentrum Kusttoerisme. Toerisme is een belangrijke inkomstenbron. In Zeeland hebben gemeenten de afgelopen jaren talloze bestemmingsplannen gewijzigd – om schaalvergroting te faciliteren.

'Vaak zijn ze blij met de komst van een grote partij als Roompot. De parken zien er na een overname vaak keurig uit. Daarbij helpt de centrale verhuur criminaliteit en permanente bewoning tegen te gaan.'

'Als het bestemmingsplan eenmaal is goedgekeurd kun je niks meer doen'

Saskia Verheij, destijds assistent van de D66-fractie in Goes, vertelt dat de oude eigenaar van camping De Veerhoeve in 2016 vroeg om wijziging van het bestemmingsplan. Zijn terrein zou toe zijn aan een opknapbeurt, en hij wilde het park graag uitbreiden. Dat plan werd goedgekeurd maar kort daarna komt de camping in handen van Leisure 2B. 'Dat was een vreemd gezelschap, Blom en zijn compagnons, die snel geld wilden verdienen. Die Machiel wilde de hele boel

nehmer kann mit dem Land machen, was er will. Zum Glück haben wir jetzt einen Platz auf einem Campingplatz in Brabant gefunden."

Ein neuer Standplatz ist meist nicht zu finden

Nicht alle ehemaligen Jahresplatzhalter schaffen es, einen neuen Platz zu finden. John und Elly de Reeper haben seit siebzehn Jahren einen festen Platz auf dem Campingplatz De Nolle in Vlissingen, als ihnen der Besitzer 2017 mitteilt, dass sie gehen müssen.

Genau wie Blom scheint er eine Zusammenarbeit mit Roompot eingegangen zu sein. "Wir hatten einen Monat Zeit, um unsere Sachen zu packen", sagt Elly. "Weil wir kopfüber gehen mussten, mussten wir einen großen Teil unserer Sachen zurücklassen." "Es gibt keinen Platz mehr für Leute wie uns, ein Campingplatz nach dem anderen ist schamlos geschlossen worden." Elly will mit dem ehemaligen Besitzer ins Reine kommen, aber es stellt sich heraus, dass er nicht darauf wartet. "Er schickte mich sofort zu seinem Anwalt."

Auf dem Gelände des ehemaligen De Nolle gibt es heute zwei Roompot-Parks: Largo Noordzee Resort Vlissingen und Strandpark Zeeland. Die Familie Reeper hat keinen neuen festen Platz gefunden: "Für Menschen wie uns ist kein Platz mehr. Wir sehen, dass sich Zeeland komplett verändert. Ein Campingplatz nach dem anderen wird schamlos geschlossen."

Campinggäste müssen von Kommunen nicht viel erwarten, sagt Diana Korteweg Maris vom HZ-Wissenszentrum für Küstentourismus. Der Tourismus ist eine wichtige Einnahmequelle. In Zeeland haben die Kommunen in den letzten Jahren zahlreiche Bebauungspläne geändert – um Skaleneffekte zu ermöglichen.

"Sie sind oft glücklich mit der Ankunft einer großen Firma wie Roompot. Die Parks sehen nach einer Übernahme oft ordentlich aus. Dabei hilft die zentrale Vermietung der Kriminalität und der ständigen Nutzung entgegenzustehen.

Sobald der Bebauungsplan genehmigt ist, können Sie nichts mehr tun"

Saskia Verheij, damals Assistentin der D66-Fraktion in Goes, sagt, dass der alte Besitzer des Campingplatzes De Veerhoeve 2016 um eine Änderung des Bebauungsplans gebeten habe. Sein Gelände würde einer Umgestaltung bedürfen, und er wollte den Park erweitern. Dieser Plan wurde genehmigt, aber kurz darauf kam der Campingplatz in die Hände von Leisure 2B. "Das war eine seltsame Firma, Blom und seine Partner, die schnell Geld verdienen wollten. Machiel wollte das Ganze sanieren",

saneren,' aldus Verheij.

De lokale Partij voor Goes stelde nog voor om de wijziging van het bestemmingsplan terug te draaien. Onmogelijk, besluit het college, juridisch geen grond voor. Verheij: 'Als het bestemmingsplan eenmaal is goedgekeurd, kun je niks meer doen. Heel treurig voor de mensen die worden weggestuurd. Inmiddels zijn de huisjes allemaal verkocht aan mensen die het als investering zien, en die geen binding hebben met het dorp.'

De wet biedt huurders van onbebouwde grond ook al geen bescherming. De risico's zijn voor de eigenaar van de stacaravan, het chalet of het huisje: die kan worden weggestuurd en opdraaien voor de bijbehorende ont-ruimingskosten. 'Inmiddels zijn de huisjes allemaal ver-kocht aan investeerders zonder binding met het dorp'.

De branchevereniging HISWA-RECRON, de ANWB en de Consumentenbond stelden in 2016 wel een reeks spelregels op. Daarin staat onder meer dat een ondernemer de huur niet van de ene op de andere dag mag opzeggen. Pas wanneer hij een 'concreet en uitvoerbaar' plan heeft, plus de nodige vergunningen, mag hij opzeggen met een termijn van een jaar.

Advocaat Marcel van Wezel, specialist in huurrecht, ziet het aantal zaken van jaarplaatshouders tegen campingeigenaren toenemen. 'Opzegging is aan te vechten, bijvoorbeeld als er nog geen concreet of uitvoerbaar plan ligt. Maar uiteindelijk verliezen chalet-en caravaneigenaren de strijd bijna altijd, omdat de ondernemer zijn herstructureringsplannen net zo lang mag aanpassen tot ze zijn goedgekeurd.'

De investeringen die de recreant deed, kunnen een argument zijn. Maar alleen voor eigenaren van vaste huisjes, en niet voor die van chalets of stacaravans die verplaatsbaar zijn, zegt Van Wezel.

Geld kwijt

Contractopzegging is vaak een financiële klap voor de jaarplaatshouder. De spelregels van HISWA-RECRON schrijven een maximale vergoeding voor van 2.233 euro, terwijl de schade vaak veel groter is. Van Wezel: 'Op Duinrand in Burgh-Haamstede doorgaans tussen de 10.000 en 80.000 euro. Sommige mensen hebben al hun spaargeld of pensioen in die huisjes geïnvesteerd.' Dat geld zijn ze dus kwijt, samen met hun vaste vakantie-stek. Ergens anders opnieuw de tenten opslaan? Een traditionele familiecamping is haast niet meer te vinden.

sagt Verheij.

Die lokale Partei für Goes schlug auch vor, die Änderung des Bebauungsplans rückgängig zu machen. Unmöglich, entscheidet das Kollegium, rechtlich besteht keine Grundlage dafür. Verheij: "Sobald der Bebauungsplan genehmigt ist, gibt es nichts, was man tun kann. Sehr traurig für die Men-schen, die abgewiesen werden. In-zwischen sind die Häuser alle an Menschen verkauft worden, die es als Investition sehen und keine Verbin-dung zum Dorf haben."

Das Gesetz bietet Mietern von unbebauten Grund-stücken auch keinen Schutz. Die Risiken liegen bei den Besitzern von Mobilheimen, Chalets oder Cottages: Sie können weggeschickt werden und die damit verbunden-en Räumungskosten bezahlen. "Inzwischen wurden alle Häuser an Investoren ohne Bezug zum Dorf verkauft".

Der Berufsverband HISWA-RECRON, die ANWB und der Verbraucherverband haben 2016 eine Reihe von Regeln aufgestellt. Darin heißt es unter anderem, dass ein Un-ternehmer den Mietvertrag nicht von einem Tag auf den anderen kündigen darf. Nur wenn er einen "konkreten und machbaren" Plan plus die notwendigen Genehmigungen hat, kann er mit einer Frist von einem Jahr kün-digen.

Rechtsanwalt Marcel Van Wezel, Fachanwalt für Miet-recht, sieht, dass die Zahl der Fälle von jährlichen Platz-haltern gegen Campingbesitzer zunehmen. "Die Kündi-gung kann angefochten werden, zum Beispiel, wenn es noch keinen konkreten oder machbaren Plan gibt. Aber am Ende verlieren Chalet- und Caravan-besitzer fast immer den Kampf, weil der Unternehmer seine Restruk-turierungspläne anpassen kann, bis sie genehmigt sind."

Die Investitionen, die der Urlauber getätigt hat, können ein Argument sein. Aber nur für Besitzer von permanen-ten Häusern und nicht für die von Chalets oder Mobil-heimen, die beweglich sind, sagt Van Wezel.

Verlorenes Geld

Die Vertragsbeendigung ist oft ein finanzieller Schlag für den jährlichen Platzhalter. Die Regeln von HISWA-RECRON schreiben eine maximale Entschädigung von 2.233 Euro vor, während der Schaden oft viel größer ist. Van Wezel: "Bei Duinrand in Burgh-Haamstede meist zwischen 10.000 und 80.000 Euro. Manche Menschen haben all ihre Ersparnisse oder Renten in diese Häuser investiert." Also haben sie dieses Geld verloren, zusam-men mit ihrem permanenten Urlaubsort. Die Zelte wo-anders wieder aufstellen? Es ist fast unmöglich, einen traditionellen Familiencampingplatz zu finden.

Is er eigenlijk nog wel plek voor recreanten met een kleinere portemonnee?

Follow the Money vroeg meerdere organisaties in de toerisme- en recreatiesector om cijfers van het kampeeraanbod, maar die blijken er niet te zijn. De Zeeuwse gemeenten houden ook geen overzicht bij van de verschillende recreatievormen op hun grondgebied, zo blijkt.

Uit antwoord op Kamervragen van de SP, van minister Kajsa Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), blijkt dat ook zij geen idee heeft. De sector is overgelaten aan de markt – en aan internationale kapers op de kust: 'In een open economie staat het buitenlandse investeerders vrij om campings en vakantieparken te kopen.'

Gibt es eigentlich noch Platz für Erholungssuchende mit einem kleineren Portemonnaie?

Follow the Money fragte mehrere Organisationen im Tourismus- und Freizeitsektor nach Zahlen des Campingangebots, aber sie scheinen nicht da zu sein. Die zeeländischen Gemeinden haben auch keinen Überblick über die verschiedenen Formen der Erholung auf ihrem Territorium, wie sich herausstellt.

Aus den Antworten auf parlamentarische Anfragen der SP, durch Ministerin Kajsa Ollongren (Inneres und Königreichsbeziehungen), scheint auch sie keine Ahnung zu haben. Der Sektor wird dem Markt überlassen – und internationalen Piraten an der Küste: "In einer offenen Wirtschaft steht es ausländischen Investoren frei, Campingplätze und Ferienparks zu kaufen."

Follow the Money verrichtte dit onderzoek samen met [Radar](#) (AVROTROS): 'Verroompottisering van Nederland: helpt recreatiegebied in handen van grote investeerders'.

Auteur: [Margaux Tjoeng](#) Onderzoeksjournalist. Richt zich voor FTM op de Noordzee. *Gevolgd door 48 leden*

Auteur: [Nikki Brands](#) Freelance journalist. Richt zich bij FTM op de wooncrisis. *Gevolgd door 51 leden*

Auteur: [Dimitri Tokmetzis](#) Onderzoeksjournalist, leider van FTM's datateam en stiekeme nerd. *Gevolgd door 2053 leden*

Overigens:

FTM kan worden ondersteund. Deze journalisten hebben onze hulp nodig. Bezoek de website en meld je aan!

Übrigens:

FTM kann man unterstützen. Diese Journalisten benötigen unsere Hilfe. Besuchen Sie die Website und melden sich an!

Herziening Algemene Vergadering (ALV) van 16.10.

Op 16.10.2021 vond onze Algemene Ledenvergadering (ALV) plaats in het Dorpshuis te Burgh-Haamstede. Ongeveer 100 leden woonden deze bijeenkomst bij. Ongeveer 40 andere leden hebben online aan deze vergadering deelgenomen. Het was technisch en organisatorisch een grote uitdaging om beide soorten evenementen samen te brengen. Maar het werkte goed. In hoofdzaak werden twee agendapunten

Nachlese Mitgliederversammlung (ALV) vom 16.10.

Am 16.10.2021 fand unsere Mitgliederversammlung (ALV) im Dorpshuis in Burgh-Haamstede statt. Etwa 100 Mitglieder nahmen an dieser Veranstaltung teil. Etwa 40 weitere Mitglieder nahmen online an diesem Treffen teil. Es war technisch und organisatorisch eine große Herausforderung, beide Arten von Veranstaltungen zusammenzubringen. Aber es hat gut funktioniert. Im Wesentlichen wurden zwei Tagesordnungspunkte in-

intensief behandeld:

1. een online deelname van onze advocaat Marcel van Wezel, die veel tijd nam om onze vragen te beantwoorden. Onze advocaat voor privaatrecht gaf een uiteenzetting over de stand van de privaatrechtelijke procedure en beantwoordde onze vragen. Hij is positief over het verloop van de procedure en de uitkomst ervan. De hoorzitting voor de rechtbank zal waarschijnlijk in het voorjaar van 2021 plaatsvinden. Het uitspraak wordt dan verwacht in mei/juni 2022.

2. Aftredende en nieuwe leden van de bestuur. Het bestuur heeft verschillende oproepen gedaan om meer leden te werven voor werk in de werkgroepen en in het bestuur. Aangezien er momenteel weinig leden uit Oost deelnemen aan de werkgroepen en het bestuur, hebben wij onze oproepen in de eerste plaats gericht tot leden uit Duinrand Oost. Om het proces van voortdurende personeelwisselingen in de raad van bestuur te versnellen, hebben twee leden van de bestuur om persoonlijke redenen hun ontslag ingediend en stellen zij hun verantwoordelijkheidsgebieden ter beschikking van nieuwe leden van de bestuur. Wij danken

- **Jos van der Maarel en**
- **Peter Gelens**

voor hun creatieve en vormende ideeën in de opbouw-fase van onze vereniging en hun sterke optreden op de gebieden die onder de verantwoordelijkheid van het bestuur vallen.

Tijdens de ALV werden de volgende personen met eenparigheid van stemmen verkozen tot nieuwe leden van de raad:

- **Ad van der Leer, Duinrand Oost**
- **Cock van Bruggen, Duinrand Oost**

Wij heten de twee nieuwe bestuursleden van harte welkom en zien uit naar een goede en vertrouwensvolle samenwerking.

Met hartelijke groet, namens vereniging Duinrand Samen Sterk,

Bestuur Duinrand Samen Sterk

tensiv behandelt:

1. Eine Online-Teilnahme unseres Anwalts Marcel van Wezel, der sich viel Zeit genommen hat, um unsere Fragen zu beantworten. Unser Anwalt für Privatrecht hielt einen Vortrag über den Stand der privatrechtlichen Verfahren und beantwortete unsere Fragen. Er sieht dem Verlauf des Verfahrens und seinem Ausgang positiv entgegen. Die Anhörung vor dem Gericht wird voraussichtlich im Frühjahr 2021 stattfinden. Das Urteil ist dann im Mai/Juni 2022 zu erwarten.

2. Ausscheidende und neue Mitglieder des Vorstandes. Der Vorstand hat mehrfach dazu aufgerufen, weitere Mitglieder für die Arbeit in den Arbeitsgruppen und im Vorstand zu gewinnen. Da derzeit wenig Mitglieder aus Ost in den Arbeitsgruppen und im Vorstand mitwirken, haben wir unsere Appelle vor allem an Mitglieder aus Duinrand Ost gerichtet. Um den Prozess der kontinuierlichen, personellen Veränderungen im Vorstand zu forcieren, sind zwei Vorstandsmitglieder aus persönlichen Gründen zurückgetreten und stellen ihre Verantwortungsbereiche für neue Vorstandsmitglieder zur Verfügung. Wir danken

- **Jos van der Maarel und**
- **Peter Gelens**

für ihre kreativen und prägenden Ideen in der Aufbau-phase unseres Verbandes und ihre starke Leistung in den Verantwortungsbereichen des Vorstandes.

Während der ALV wurden die folgenden Personen einstimmig als neue Mitglieder des Vorstandes gewählt:

- **Ad van der Leer, Duinrand Ost**
- **Cock van Bruggen, Duinrand Ost**

Wir heißen die beiden neuen Vorstandsmitglieder herzlich willkommen und freuen uns auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit herzlichen Grüßen namens Duinrand Samen Sterk

Vorstand Duinrand Samen Sterk