



INSPIRATIEGIDS AANPAK  
PERMANENT WONEN OP  
WEEKENDVERBLIJVEN EN  
CAMPINGS





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Historiek permanent wonen .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Beleidsplan weekendverblijven	6
<b>3</b>	<b>Juridisch kader permanent wonen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Het federale niveau	8
3.2	Het Vlaamse niveau	9
3.2.1	Omgeving	9
3.2.2	Wonen	12
3.2.3	Toerisme	14
3.3	Het provinciale niveau	14
3.4	Het lokale niveau	14
<b>4</b>	<b>Permanent wonen in de praktijk.....</b>	<b>16</b>
4.1	Ruimtelijke praktijk	16
4.1.1	Uitdovend woonrecht	16
4.1.2	Een diverse provinciale aanpak	17
4.1.3	Ruimtelijk beleid en afstemming met (sociaal) woonbeleid: een diverse gemeentelijke aanpak	20
4.2	Sociale huisvesting	22
4.2.1	Enkele aandachtspunten bij herhuisvesting	23
4.2.2	Instrumenten om met voorrang toe te wijzen	25
4.3	Handhaving en woningkwaliteit	27
4.3.1	Rode draad	27
4.3.2	Handhavingstools	28
4.3.3	Woningkwaliteit	28
<b>5</b>	<b>Besluit.....</b>	<b>30</b>

# 1 INLEIDING<sup>1</sup>

In Vlaanderen wonen heel wat mensen permanent op campings of in weekendverblijven. Mede door de lange historiek en de veelheid en diversiteit aan beleidsinitiatieven is de problematiek van het permanent wonen op weekendverblijven en campings veelzijdig. In het verleden was de aandacht doorgaans meer gericht op weekendverblijven dan op campings, maar op het vlak van ruimtelijke ordening is er weinig verschil: in beide gevallen gaat het om een wijziging van de recreatieve functie naar wonen of een strijdigheid met de voorschriften uit het gewestplan of een RUP.

Een kleine bloemlezing:

## **Zonevreemdheid**

Weekendverblijven zijn gebouwen die kunnen worden bewoond, maar in principe niet geschikt zijn voor permanente bewoning. Ze dienen dan ook als ‘buitenverblijf’ of ‘tweede woning’. Veel vakantiehuisjes die we vandaag nog in de Vlaamse bossen aantreffen dateren van voor de opmaak van de gewestplannen in de jaren zeventig: bouwen mocht toen nog met een goedkeuring door het gemeentebestuur, en werd daarmee dus vergund geacht. De gewestplannen van de jaren zeventig deelden Vlaanderen in bestemmingsgebieden in, en van de ene op de andere dag werden die constructies zonevreemd. Enkel zonevreemde huizen die daarna werden rechtgetrokken in niet-recreatief bestemmingsgebied zijn illegaal<sup>2</sup>. Er wordt vandaag misschien niet meer bijgebouwd, maar er wordt ook nauwelijks nog afgebroken.

## **Permanent wonen**

Doorheen de jaren zijn sommige eigenaars hun weekendverblijf of hun plek op de camping gaan gebruiken als vaste verblijfplaats en woning. De bestemming voor recreatie laat dat niet toe. Dit fenomeen is een belangrijk handhavingsthema geworden. Sommige campings zijn ingericht als een woonpark en worden soms volledig permanent bewoond. De coronacrisis bracht aan het licht dat nogal wat personen in feite ‘wonen’ op erkende campings, maar officieel elders gedomicilieerd zijn. De redenen hebben niet altijd te maken met de problematiek van kwetsbare groepen, maar evenzeer met stadsbewoners die de ‘samenlevingsproblemen’ in centrumsteden wensen te ontvluchten of gewoon op zoek zijn naar rust in het groen.

## **Goedkoop wonen**

Een perceel grond in een weekendverblijfzone is goedkoper dan een perceel bouwgrond in woonzone. Mensen die op zoek zijn naar goedkope bouwgrond komen soms terecht in een verkaveld recreatiegebied dat nauwelijks te onderscheiden is van een woongebied. Het is bekend dat rond dergelijke zones misleidende publicatie wordt gevoerd. Veel eigenaars stellen dat ‘ze niet wisten dat ze hier niet mochten wonen, daar heeft de verkoper/notaris niets van gezegd, op de gemeente zei men dat het toegelaten wordt’. Vaak kochten de mensen een chalet op de camping zonder te weten of ze dat perceel in eigendom hebben.

---

<sup>1</sup> [https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Nota%20Weekendverblijven\\_versie\\_19122018.pdf](https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Nota%20Weekendverblijven_versie_19122018.pdf)

<sup>2</sup> [HBVL | Zonevreemde Vakantiehuisjes - Het Belang van Limburg](#)

### **Sociaal aspect**

Het fenomeen van permanent wonen is ook een gevolg van een tekort aan betaalbare woningen. Mensen met financiële en sociale problemen kiezen soms noodgedwongen voor een woning op een camping of in een weekendverblijfzone. Vaak gaat het dan ook om verblijven met een slechte woningkwaliteit, of de mensen wonen er 'strategisch' gedurende tien jaar om daarna te kunnen kopen. Uiteraard zijn er ook vrijbuiters actief. De problematische huisvesting op campings en recreatieparken heeft in veel gevallen ook te maken met specifieke arbeidsmigratie.

Deze inspiratiegids wil gemeenten tools en goede voorbeelden aanreiken om met deze complexe problematiek om te gaan. Samenwerking tussen alle actoren (gemeenten, provincie, IGS, CAW, Wonen-Vlaanderen, Departement Omgeving, Toerisme Vlaanderen, provincie, opbouwwerk.....), een duidelijke visie en de gezamenlijke inzet van middelen moeten daarbij helpen om tot duurzame oplossingen te komen.

In deze gids ligt de klemtoon op de instrumenten binnen het beleidsveld wonen die lokale besturen kunnen inzetten bij de aanpak van deze problematiek.



## 2 HISTORIEK PERMANENT WONEN

### 2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS<sup>3</sup>

De hier geschetste ontstaansgeschiedenis is beknopt. Een meer uitgebreide historiek van het permanent wonen in weekendverblijven vindt u in [het beleidsplan Problematiek weekendverblijven](#). Een meer uitgebreide historiek van het permanent wonen op campings vindt u in [de brochure over het sociale woonproject Solarium Zemst](#).

De aanvang van de problematiek is te situeren in de jaren 60 en 70. Het verwerven van een tweede verblijf in bos- of natuurgebied raakte na de jaren 50 hoe langer hoe meer ingeburgerd en de plaatselijke overheden lieten de bouw van dergelijke constructies oogluikend toe. Bovendien was het wettelijk mogelijk om gronden te verdelen zonder verkavelingsvergunning en werden potentiële kopers van een weiland- of bosperceel vaak verkeerd ingelicht over de bouw mogelijkheden op dergelijke percelen. Voor men het werkelijk besepte, woekerde het probleem van illegale weekendhuisjes.

Terwijl in de jaren 60 en 70 het probleem van illegale weekendverblijven de kop opstak, kreeg men vanaf het einde van de jaren 80 met een nieuw fenomeen te maken: de permanente bewoning in weekendverblijven. Het illegaal bouwen van nieuwe tweede verblijven nam geen grote proporties meer aan, maar steeds meer weekendverblijven werden permanent bewoond. Dat had deels te maken met de veroudering van de betrokken eigenaarsgroep, maar ook met de economische crisis. Het betrekken van een weekendverblijf was financieel immers interessant wegens de betaalbare grond, en vormde voor velen dus een handige oplossing om goedkoper te kunnen wonen. Dat oefende vooral aantrekkingskracht uit op minder begoede gezinnen, ouderen en alleenstaanden.

Tot halverwege de jaren 90 was er geen echt herstelbeleid rond bouw misdrijven: de overheid trad niet consequent op tegen illegale constructies en veroordelingen tot herstel in de oorspronkelijke staat bleven onuitgevoerd.

Ook permanent wonen op campings is geen recent fenomeen. In de loop der jaren verhuisden heel wat mensen naar een camping, als bewuste keuze of uit noodzaak. De overheid liet dit oogluikend toe. Dat gedoogbeleid gaf campingbewoners jarenlang een vals gevoel van woonzekerheid.

### 2.2 BELEIDSPAN WEEKENDVERBLIJVEN<sup>4</sup>

Op 10 mei 2000 keurde het Vlaams Parlement een resolutie goed waarin de Vlaamse Regering werd verzocht voor het einde van het jaar 2000 een beleidsplan voor te leggen rond de weekendverblijven, uitgaand van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid).

<sup>3</sup> <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1018476>

<sup>4</sup> <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1018476>

Naar aanleiding van deze resolutie werkte de Vlaamse administratie voorstellen uit om een antwoord te bieden op de verzuchtingen ervan. Op 27 juni 2002 werd een 'Beleidsplan Problematiek Weekendverblijven' ingediend bij het Vlaams Parlement. Daarin werd gepleit voor een planmatige aanpak per cluster van weekendverblijven, het betrekken van de drie beleidsniveaus (gemeente, provincie en Vlaamse overheid), een nieuw verordenend kader en een realistisch handhavingsbeleid. Samen met een stappenplan werd dus een voorstel uitgewerkt voor een algemene stedenbouwkundige verordening, die een regularisatie van weekendverblijven in gebieden voor recreatie of verblijfsrecreatie mogelijk zou maken. Het handhavingsluik bevatte voorstellen voor de opsporing en vervolging van bouwovertradingen, de tenuitvoerlegging van vonnissen en arresten en begeleidende sociale maatregelen voor permanente bewoners.

Het Vlaams Parlement keurde dit beleidsplan goed, en op 15 januari 2003 nam het ook een nieuwe resolutie aan over de problematiek van de weekendverblijven. Dat document bevat een aantal krachtlijnen voor een concreet beleid op basis van het beleidsplan. Binnen het kader van de ruimtelijke ordening en met respect voor de voorschriften ervan werd gestreefd naar rechtszekerheid en gezocht naar een zo goed, correct en sociaal mogelijke oplossing. Zo werden de gemeenten verplicht om mee te werken aan de opmaak van een inventaris, werd in beperkte gevallen ook een planologische oplossing mogelijk voor clusters van weekendverblijven gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, en was er voor permanente bewoners voor wie geen planologische oplossing bestond (en van wie het weekendverblijf dus moest verdwijnen) sprake van een uitdovend woonrecht tot herhuisvesting mogelijk was.

Al die initiatieven tonen hoe er reeds decennia lang wordt gezocht naar antwoorden op de problematiek. De huidige regeling over de permanente bewoning van weekendverblijven is vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009. Die regeling voorziet voor permanente bewoners, die voldoen aan bepaalde voorwaarden, een tijdelijk woonrecht in afwachting van een planologische oplossing.



## 3 JURIDISCH KADER PERMANENT WONEN

### 3.1 HET FEDERALE NIVEAU

Het federale niveau heeft geen bevoegdheden meer op het vlak van ruimtelijke ordening. Een belangrijke bevoegdheid binnen de federale context betreft wel nog de bevolkingsregisters. Elke gemeente is sinds 1991 verplicht om iedereen die een hoofdverblijfplaats binnen de gemeente heeft in te schrijven in het bevolkingsregister. De hoofdverblijfplaats is de plaats waar een gezin of een alleenstaande gewoonlijk leeft. De bepaling van de hoofdverblijfplaats is dus gebaseerd op een feitelijke situatie (dus de plaats waar het gezin of de alleenstaande het grootste deel van het jaar effectief verblijft).

Tot eind 2015 werd een inschrijving in het register definitief wanneer een gemeente naliet binnen drie maanden na de aanvraag een administratieve of gerechtelijke procedure op te starten om een einde te maken aan de onregelmatige toestand. De inschrijving werd ook definitief wanneer de gerechtelijke instantie of de administratieve overheid, als de gemeente wel de procedure inzette, naliet binnen drie jaar na de inschrijving de maatregelen te nemen om aan de betwiste toestand een einde te stellen.

Sinds januari 2016 kan een persoon, met als hoofdverblijfplaats een verblijf dat een inbreuk vormt op de ruimtelijke ordening, enkel nog via een voorlopige inschrijving worden geregistreerd. De omzendbrief van 22 december 2015 m.b.t. de Wet houdende diverse bepalingen Binnenlandse Zaken – Aanpassingen van de reglementering over het houden van de bevolkingsregisters, bepaalt daarover het volgende:

*“De voorlopige inschrijving heeft, enerzijds, tot doel de vertrouwelijkheid van de gegevens uit de bevolkingsregisters te waarborgen wat de werkelijkheid van de hoofdverblijfplaats betreft en, anderzijds, tot doel te vermijden dat de personen die permanent verblijven op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, maatschappelijk worden gemarginaliseerd bij gebrek aan een inschrijving. Deze bepaling maakt het bijgevolg mogelijk om de situaties van een feitelijke hoofdverblijfplaats, die een inbreuk vormen op de regels van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening, vast te stellen en hieraan de registratie te koppelen wat de voorlopige inschrijving in de bevolkingsregisters betreft, zonder daarom deze situaties te regulariseren of gelijk wie aan te moedigen om hierop een inbreuk te plegen.”*

Een inschrijving betekent echter geenszins een legalisering van de situatie, al blijken veel mensen dat in de praktijk wel zo te interpreteren: de gemeente schrijft me in, dus ik mag er blijven wonen. Het is aan de gemeenten om daar van in het begin zeer duidelijk over te communiceren. Ook na de inschrijving kunnen gerechtelijke en administratieve procedures steeds worden ingezet of voortgezet. Evenmin ontslaat de voorlopige of definitieve inschrijving de betrokkenen van hun strafrechtelijke aansprakelijkheid.

De inschrijving in het bevolkingsregister is dus een administratieve regeling. Ze heeft tot doel te vermijden dat personen zonder adres vallen, waardoor ze onbereikbaar zijn voor de sociale diensten (kinderbijslag, leefloon of uitbetaling van pensioenen). De ratio legis bij de FOD Binnenlands Bestuur is dat de mensen steeds gelokaliseerd moeten kunnen worden. Die federale wetgeving op de bevolkingsregisters kan conflicteren met de Vlaamse regelgeving rond ruimtelijke ordening.





[https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Nota%20Weekendverblijven\\_versie\\_19122018.pdf](https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Nota%20Weekendverblijven_versie_19122018.pdf)

### **Hoe definieert de VCRO een 'weekendverblijf' (art. 5.4.1.)?**

Een weekendverblijf is een al dan niet verplaatsbare en vanuit bouwfysisch oogpunt hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens de stedenbouwkundige voorschriften niet tot permanente bewoning kan worden bestemd, en die voldoet aan alle volgende voorwaarden:

- a) zij heeft een maximaal bouwvolume van 300 m<sup>3</sup>;
- b) zij voldoet aan de woningkwaliteitsnormen (art. 3.1, §1 Vlaamse Codex Wonen);
- c) zij is niet gelegen in een natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (plan van aanleg of RUP).

### **Wat is een hoofdzakelijk vergunde constructie?**

Volgens art. 4.1.1., 7° VCRO zijn "constructies slechts hoofdzakelijk vergund indien ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht, ook wat de functie betreft".

### **Hoe wordt het bouwvolume van 300m<sup>3</sup> berekend?**

Het bouwvolume (art. 4.1.1., 2° VCRO) is het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

### **Wat wordt verstaan onder 'permanente bewoners' (art. 5.4.1.)?**

'Permanente bewoners' moeten aan beide hiernavolgende voorwaarden voldoen:

- a) op 31/08/2009 reeds een jaar een weekendverblijf als hoofdverblijfplaats betrekken, zulks blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- b) zij hebben geen andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

### **Wanneer kunnen permanente bewoners het woonrecht invoeren?**

Indien de voorwaarden verbonden aan de begrippen 'weekendverblijf' en 'permanente bewoners' cumulatief zijn vervuld, geldt ten persoonlijke titel een tijdelijk woonrecht vanaf de inwerkingtreding van de VCRO (01/09/2009).

Enkel de voorwaarde van de woningkwaliteitsnormen moet op 01/09/2009 niet zijn vervuld als de tekortkomingen daarna in overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen tijdig worden geredieerd (zie hoger onder 'weekendverblijf').

### **Hoe lang geldt het woonrecht?**

Het tijdelijk woonrecht geldt tot een ruimtelijk uitvoeringsplan in werking is getreden. Als het ruimtelijk uitvoeringsplan geen planologische oplossing biedt, dan geldt een aanvullend woonrecht tot en met 31 december 2029. Het ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in artikel 5.4.2 VCRO, kan het aanvullend woonrecht verlengen, uiterlijk tot en met 31 december 2039.

### **Wanneer vervalt het woonrecht?**

Het woonrecht vervalt van zodra de permanente bewoner:

- niet ingaat op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege;
- het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, blijkens een voorlopige of definitieve inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente;
- een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft;
- een met het weekendverblijf gerelateerd stedenbouwkundig misdrijf pleegt (oud art. 6.1.1. VCRO/thans art. 6.2.1 en 6.2.2 VCRO vanaf 1 maart 2018) na 1 september 2009.

Ook als het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de woningkwaliteitsnormen (art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen) vervalt het woonrecht.

### **Vallen de gezinsleden ook onder het woonrecht?**

Het woonrecht is een 'persoonsgebonden' recht en is dus niet overdraagbaar. Niettemin is voorzien dat tijdens het woonrecht van de permanente bewoner, ook diens gezinsleden gerechtigd zijn tot permanente bewoning van het weekendverblijf. Eenmaal het woonrecht van de permanente bewoner echter vervalt, kunnen de gezinsleden zich niet langer op het woonrecht beroepen.

### **Wat is een negatief declaratief attest?**

Het negatief declaratief attest stelt vast dat het woonrecht niet of niet langer bestaat. Dat attest kan worden verstrekt na een aanvraag voor een attest van woonrecht. Daarnaast kan dergelijk attest ambtshalve worden afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. Ook de stedenbouwkundige inspecteur, de wooninspecteur en de gewestelijke ambtenaar, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, zijn bevoegd om een negatief declaratief attest af te geven.

Het negatief declaratief attest wordt overgemaakt aan alle bewoners van het weekendverblijf van wie het woonrecht is vervallen, met de vermelding dat de wet- en decreetgeving, de reglementering en de stedenbouwkundige voorschriften zich verzetten tegen een permanente bewoning.

Het attest vermeldt de redenen waarom niet of niet langer aan een of meer van de in de VCRO bepaalde toepassingsvoorwaarden is voldaan, en vermeldt dat de permanente bewoning aanleiding kan geven tot de decretaal bepaalde strafsancities, gerechtelijke herstelmaatregelen en/of administratieve stakingsbevelen. Het attest verwijst tevens naar de in artikel 5.4.3, §6, van de VCRO bepaalde bevoegdheid van de burgemeester om woonverboden uit te spreken en alle nuttige maatregelen te nemen om dat woonverbod te doen naleven.

Voor meer informatie: [Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.](#)

### **Wat zijn de (rechts)gevolgen van het woonrecht (art. 5.4.3. §3)?**

Het woonrecht houdt in dat de permanente bewoners en hun gezinsleden het recht hebben om het weekendverblijf permanent te bewonen gedurende de periode waarbinnen het woonrecht geldt. De gezinsleden genieten geen eigenstandig woonrecht en bouwen daartoe geen rechten op. Gedurende de uitoefening van het woonrecht kan de permanente bewoning van het weekendverblijf geen aanleiding geven tot gerechtelijke vervolging of tot bestuurlijke beboeting. Ook de uitvoering van de herstelmaatregelen met betrekking tot het permanente gebruik worden geschorst.

### **Wat wordt verstaan onder hoofdverblijfplaats?**



De bepaling van een hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie. Het is dus de plaats waar het gezin of de alleenstaande gedurende het grootste deel van het jaar effectief verblijft. De vaststelling daarvan gebeurt op basis van verschillende elementen:

- de plaats waar u na het werk naartoe gaat
- de plaats waar de kinderen naar school gaan
- het energieverbruik en de telefoonkosten
- het gewone verblijf van de partner of van de andere leden van het gezin
- ...

### 3.2.2 Wonen

Het recht op wonen is verankerd in internationale verdragen en de Grondwet. De Vlaamse Wooncode van 1997, die sinds 1 januari 2021 is opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen, werkt dit grondrecht verder uit. Voor de realisatie van het recht op wonen is het belangrijk dat het wordt afgestemd op de doelstellingen van het ruimtelijke ordeningsbeleid, met bijvoorbeeld de verdichting van dorps- en stadskernen en het vrijwaren van de open ruimte.

Daarnaast kan het woonbeleid ook niet los worden gezien van het welzijnsbeleid. Het recht op kwaliteitsvol wonen is voor tal van gezinnen en alleenstaanden moeilijk realiseerbaar door armoede of andere welzijnsproblemen. Die samenhang raakt aan de complexiteit van de problematiek van de permanente bewoning van weekendverblijven en campings.

#### 3.2.2.1 Woningkwaliteitsbewaking<sup>5</sup>

Het grondrecht op wonen omvat ook het recht op een kwaliteitsvolle woonst. De Vlaamse regering stelde daarom in uitvoering van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 1 januari 2021, aan de hand van technische verslagen, minimale kwaliteitsvereisten vast. Elke woning moet voldoen aan die minimale kwaliteitsnormen, en moet onder meer:

- ✓ Voldoen aan bepaalde oppervlakenormen voor de woongedeelten, rekening houdend met het type woning en de functie;
- ✓ Over een toilet beschikken in of aansluitend bij de woning;
- ✓ Over een wasgelegenheid met stromend water beschikken die is aangesloten op een afvoerkanaal en geen geurhinder veroorzaakt in de woning;
- ✓ Gekoeld kunnen worden tegen een redelijke energiekost of de mogelijkheid hebben om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
- ✓ Een zekere norm halen inzake thermische isolatie en winddichtheid van de woning;
- ✓ Over voldoende ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden beschikken in verhouding tot de grootte en de functie van de betreffende ruimte;

---

<sup>5</sup> [www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit](http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)

- ✓ Over voldoende en veilige elektrische installaties voor verlichting en het veilig gebruik van apparaten beschikken;
- ✓ Gasinstallatie(s) hebben die voldoende veilig zijn;
- ✓ Bouwfysisch in goede staat zijn (funderingen, daken, buiten- en binnenmuren, draagvloeren en het schrijnwerk);
- ✓ Een aantal minimale energetische prestaties halen;
- ✓ Voldoende toegankelijk zijn met respect voor de persoonlijke levenssfeer;
- ✓ Over de toevoer van drinkbaar water beschikken;
- ✓ Voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid;
- ✓ Qua omvang beantwoorden aan de woonbezetting;
- ✓ Uitgerust zijn met een of meer rookmelders.

### 3.2.2.2 [Het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 5, Deel 5, Titel 1](#)

Dit Besluit bepaalt dat indien de woning ligt op een vergunde camping die al sinds 2001 als hoofdverblijfplaats dient, de huurder in aanmerking komt voor de Vlaamse huursubsidie als hij verhuist naar een nieuwe kwalitatief goede woning of een SVK-woning, en uiteraard aan alle eigendoms- en inkomensvoorwaarden voldoet.

### 3.2.2.3 [Het bindend sociaal objectief \(BSO\)](#)

Het bindend sociaal objectief (Boek 2, Deel 3, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen) kan voor gemeenten een aanleiding zijn om oplossingen te zoeken voor de problematiek van de permanente bewoning van campings of weekendverblijven. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen sociale woonprojecten met een kleinschalig karakter realiseren of sociale verhuurkantoren (SVK's) kunnen kleinschalige woningen in huur nemen voor deze specifieke doelgroep.

### 3.2.2.4 [Het Besluit Vlaamse Codex Wonen Boek 6 \(het oude Kaderbesluit Sociale Huur\)](#)

Artikelen 6.27 en 6.29 van dit Besluit geven de mogelijkheid aan de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband om een doelgroepenplan op te maken voor bv. permanente bewoners op de camping. Die bewoners krijgen dan voorrang bij de toewijzing van een sociale woning. Uiteraard moet dat gebeuren in nauw overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren, moet de specifieke nood worden aangeduid en is er een specifieke begeleiding nodig (onder meer via het inschakelen van sociale diensten).

### 3.2.2.5 [Het lokaal woonoverleg](#)

De hele problematiek van het permanent wonen op campings en weekendverblijven wordt ook best geagendeerd op het lokaal woonoverleg. Aangezien alle woon- en welzijnsactoren eraan deelnemen behoudt het lokale woonoverleg een vinger aan de pols.

### 3.2.3 Toerisme

Het vernieuwde Logiesdecreet van 1 april 2017 zet in op veiligheid en kwaliteit. De administratieve regels worden vereenvoudigd voor wie toeristen tegen betaling laat overnachten. Voor elk logies gelden dezelfde basisnormen in verband met (brand)veiligheid, verzekering en hygiëne, aangevuld met meer specifieke uitbatingsnormen per type logies. De toeristische vergunningsplicht werd afgeschaft. In de plaats daarvan kan men het logies wel vrijwillig laten erkennen door Toerisme Vlaanderen, al dan niet met een comfortclassificatie (sterren).

Wettelijk gezien mag men niet wonen op campings. De uitbaters van campings of eigenaars van weekendverblijven gedogen soms het verblijf omdat ze hun verouderde patrimonium een beter en verzekerd rendement kunnen geven door er mensen te laten wonen. Er zijn ook campingeigenaars die er bewust een verdienmodel van maken, inspelend op het gebrek aan betaalbare huurwoningen in de regio. Zij vormen doelbewust hun camping om tot een woonpark, met goede constructies die ze als woning verhuren. Op campings zonder recreatief potentieel, met een niet aantrekkelijk of verouderd verblijfsconcept en gebrek aan visie en investeringskracht verblijven mensen met beperkte financiële middelen, vaak kansarme alleenstaanden, die al tevreden zijn met een minimum aan voorzieningen.

Vroeger controleerde Toerisme Vlaanderen de campings op permanente bewoning. De campinguitbaters kregen dan geen vergunning. Dat handhavingssluik is inmiddels weggefallen.

Tegen eind 2020 ging een evaluatie van het vernieuwde Logiesdecreet van start.

## 3.3 HET PROVINCIALE NIVEAU

Het provinciale niveau bouwt op het vlak van ruimtelijk beleid verder op het Vlaamse niveau. De opdracht is bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Hoofdstuk IV 'aanpak permanente bewoning weekendverblijven', Afdeling 2 'Planologisch oplossingskader'. De provincies zijn mee bevoegd om een oplossing te zoeken voor de problematiek. Ze krijgen de taak om een visie uit te werken op de gewenste ontwikkeling van iedere cluster weekendverblijven en op basis daarvan ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) op te stellen voor de clusters in kwestie.

## 3.4 HET LOKALE NIVEAU

Het beleidsplan 'Problematiek Weekendverblijven' droeg de gemeenten op een inventaris op te maken van de weekendverblijven op hun grondgebied. Daarnaast legt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de gemeentelijke bevoegdheden vast op het vlak van ruimtelijke ordening:

- Planning  
De gemeente maakt verschillende plannen waarop ze haar ruimtelijk beleid en vergunningsverlening baseert. Ze stelt o.m. een ruimtelijk structuurplan op voor het hele grondgebied en ruimtelijke uitvoeringsplannen voor delen van de gemeente.

- Vergunningverlening  
De gemeente is bevoegd voor het verlenen van omgevingsvergunningen (vroegere stedenbouwkundige vergunning of bouwvergunning).
- Handhaving  
Bij klachten of inbreuken op de ruimtelijke ordening is de gemeente het eerste aanspreekpunt. Indien nodig zal de gemeente de Omgevingsinspectie van het departement Omgeving inschakelen.

Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de problematiek van de weekendverblijven de vrijheid om al dan niet een beleid te voeren rond tweede verblijven. Een gemeente kan ze opsporen, registreren en/of belasten. Die gemeentelijke autonomie is verankerd in artikel 170, par.4 van de Grondwet.



## 4 PERMANENT WONEN IN DE PRAKTIJK

### 4.1 RUIMTELIJKE PRAKTIJK

#### 4.1.1 Uitdovend woonrecht

De toelichting bij de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt dat “het de uitdrukkelijke wens is dat de verschillende overheden (provincies en gemeenten) verder blijven werken aan planologische oplossingen en keuzes maken voor een definitieve regularisatie (woongebied, recreatief woongebied...) c.q. een uitdoofscenario (ruimtelijk kwetsbaar gebied).” De provincies gelden als het aangewezen bestuursniveau om een planologisch oplossingskader uit te werken. In nagenoeg alle Vlaamse provincies werden daartoe al stappen gezet.

Bij het zoeken naar een planologische oplossing voor deze problematiek ging men steeds uit van clusters van weekendverblijven. Dat zijn minimaal vijf weekendverblijven op een onderlinge afstand van maximaal 100 meter. De verspreid liggende weekendverblijven worden dus niet behandeld. Ook de openlucht-recreatieve terreinen (campings, vakantieparken, kampeerautoterreinen en verblijfparken, zoals opgenomen in het vorige Logiesdecreet) worden niet behandeld. Zij vormen een onderdeel van de toeristische infrastructuur, met als doelgroep de (kampeer)toerist.

In 2009 heeft de Vlaamse overheid in het VCRO een oplossingskader uitgewerkt voor het permanent wonen in bestaande weekendverblijven. De codex stimuleert zoveel mogelijk een planologische oplossing, met een vooropgestelde timing: in eerste instantie moest onderzocht worden of een oplossing via een planproces mogelijk is. Dat onderzoek moest afgerond zijn tegen 30 april 2012. Het decreet Ruimtelijke Ordening stelde voorop dat de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de aanpak van de permanente bewoning uiterlijk 30 april 2015 definitief moesten zijn vastgesteld. Ook na die datum kunnen zowel provincies als gemeenten ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken voor weekendverblijven, maar vanaf dan is het bijkomende woonaanbod dat ontstaat door de invoering van een zone waar permanent verblijf is toegelaten, wel mee te rekenen in de gemeentelijke woonquota. Ook zal een plan niet langer verlenging van het woonrecht tot 31 december 2039 kunnen voorzien.<sup>6</sup>

Permanente bewoning in weekendverblijven is in bepaalde gevallen toegelaten tot 31 december 2029. De RUP's goedgekeurd na 30 april 2015 kunnen dus geen verlenging van het woonrecht van 31 december 2029 tot 31 december 2039 meer voorzien. In de praktijk nemen de RUP's dat aspect echter zelden op. Er wordt planologisch gekozen voor hetzij een permanente bewoning, hetzij een herbestemming naar open ruimte. Aan het decretaal voorziene woonrecht tot 2029 wordt zelden geraakt, het blijft dus ook na april 2015 onverkort van toepassing onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De VCRO heeft in artikel 5.4.3 §1. een woonrecht ingeschreven voor permanente bewoners van een weekendverblijf, dat start bij de inwerkingtreding van de VCRO op 9 september 2009 en principieel loopt

---

<sup>6</sup> Schriftelijke Vraag nr. 478 van Matthias Diependaele aan Joke Schauvliege, Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw dd. 20 februari 2015: <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/schriftelijke-vragen/958536>



tot de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, opgemaakt als uitvoering van het planologisch kader dat de VCRO opneemt in titel 5 van hoofdstuk 4.

Het declaratief attest van woonrecht is geen voorwaarde voor het bestaan van een woonrecht. Het decreet heeft het woonrecht rechtstreeks en automatisch laten ontstaan, zonder dat de begunstigde daartoe enige procedurele stap hoeft te zetten. De begunstigde van een woonrecht heeft dus geen attest nodig om te genieten van dit woonrecht.<sup>7</sup> Het attest laat wel toe het bestaan en het verval van zo'n woonrecht vast te stellen. In die zin voegt het geen bijkomende rechten toe, maar geeft het wel een vorm van duidelijkheid aan de permanente bewoner(s).

De permanente bewoner kon zulk declaratief attest aanvragen bij de gemeente waar zijn weekendverblijf gelegen was. Aanvragen daarvoor konden worden ingediend tot 31 maart 2011. Het college van burgemeester en schepenen levert dit attest conform de voorwaarden van het VCRO en neemt het op in zijn vergunningenregister.

Met dit uitdovend woonrecht hoopt de Vlaamse overheid binnen afzienbare tijd een definitief einde te maken aan het permanent wonen in zones waar het eigenlijk niet mag. De meeste attesten zijn verkregen door mensen die in weekendverblijven wonen, veelal in de West-Vlaamse kustgemeenten en de Antwerpse Kempen.<sup>7</sup>

Permanente bewoners van weekendverblijven zijn verplicht op een passend voorstel tot herhuisvesting in te gaan, ook al hebben ze een (positief) declaratief attest gekregen. De lokale sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte te brengen wanneer een bewoner een aanbod tot herhuisvesting weigert. In dat geval kan het college een verval van het woonrecht uitspreken.

## 4.1.2 Een diverse provinciale aanpak

### 4.1.2.1 Provincie Antwerpen

De provincie Antwerpen gaf het beleidskader aan en liet de planologische oplossing over aan de gemeenten. Er is een verschil in benadering tussen weekendverblijven en campings; in de Antwerpse Kempen vormen weekendverblijven het zwaartepunt van de problematiek.

De ruimtelijke provinciale uitvoeringsplannen voor weekendverblijven van de (piloot)gemeenten Wuustwezel, Essen en Herselt dd. 7 februari 2012 bieden de bewoners rechtszekerheid. Het zijn formele plannen die de bestemming van een gebied wijzigen en duidelijk aangeven welke soort weekendhuisjes wel en niet toegelaten zijn en onder welke voorwaarden ze kunnen worden bewoond. Er werd samengewerkt tussen de provinciale diensten, de federale overheidsdienst Binnenlandse Zaken, de Vlaamse overheid en het Nationaal Comité van Weekendverblijvers en Vaste bewoners (NKWV). In Herselt ging het bv. over 65 permanent bewoonde verblijven en een 170-tal weekendverblijven, verspreid over kleinere groepen in een gebied van 50 ha. Het noordelijke deel van het gebied moest bouwvrij landbouwgebied blijven. De recreatiegebieden bleven behouden, met uitzondering van de delen die in

---

<sup>7</sup> Antwoord van Minister Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, op vraag nr. 151 dd. 30 november 2012 van Wilfried Vandaele: <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/schriftelijke-vragen/751595>

aanmerking komen voor natuurherstel. De gemeente Herselt zocht naar een nieuwe locatie voor de permanente bewoners die hun woning moesten verlaten.

#### 4.1.2.2 Provincie Limburg

In de provincie Limburg waren er op 30 april 2015 geen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Twee Limburgse gemeenten hebben wel een gemeentelijk RUP gemaakt voor een cluster van weekendverblijven, die beide werden goedgekeurd door de Bestendige Deputatie.

De gemeente Bocholt maakte een RUP voor het gebied Bergerheide, waarin de niet aangesneden delen van de zone voor verblijfsrecreatie (op het gewestplan) worden omgezet naar bosgebied. Twee zones worden omgezet naar zone voor verblijfsrecreatie. Nieuwe weekendverblijven in het gebied zijn mogelijk, mits het perceel een minimale oppervlakte heeft van 35 are. In het recreatiegebied mag niet permanent worden gewoond .

De gemeente Hechtel-Eksel heeft voor haar bungalowpark een RUP opgemaakt dat op 17 januari 2013 door de deputatie werd goedgekeurd. In dit RUP werd de zone voor recreatiegebied omgezet naar een zone voor recreatief wonen, waarbij permanent wonen wel als bestemming is opgenomen. Ook het tijdelijk recreatief verblijf blijft mogelijk. Er mogen echter geen nieuwe woningen worden bijgebouwd.

#### 4.1.2.3 Provincie Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant heeft de doelstellingen rond weekendverblijven, omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, uitgebreid naar campings en residentiële woonwagenterreinen. Er werden draaiboeken uitgewerkt, met een stappenplan naar herhuisvesting voor de zwakste groep (het 'grijze wooncircuit'). De clusters van permanente bewoning omvatten 105 weekendverblijfzones, 17 toeristische campings en 8 familiale woonwagenterreinen en het gaat over woonzekerheid voor ca. 3000 gezinnen. Daarbij begon men ook met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen met heroriëntering van toeristische sites en met de realisatie van kleinschalige woonvormen, in samenwerking met lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, private eigenaars en SVK's met als doel herhuisvesting. Voorbeelden daarvan zijn: Swal in Rotselaar, Aarschot en Boortmeerbeek; CNUZ in Aarschot; Diest-Uitbreiding in Diest en Scherpenheuvel-Zichem; GMV (Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting) in Sint-Pieters-Leeuw en Woonpunt Zennevallei in Halle.

De provinciale opdracht rond campings en weekendverblijven is nu afgelopen. Er zijn geen mogelijkheden meer om voor de herhuisvesting of regularisatie bijkomende ruimte voor wonen te creëren buiten de ruimtebalans. Oplossingen zijn vanaf nu te creëren binnen het bestaande woonaanbod. De dienst Ruimtelijke Planning van de provincie Vlaams-Brabant biedt bv. een raamcontract aan voor lokale ruimtetrajecten: voor opdrachten die gericht zijn op vernieuwend beleid, voor ruimtelijke vraagstukken die instrumenten vergen die nog niet vaak zijn toegepast of die bestaande instrumenten op vernieuwende manieren zullen inzetten. Samen met de dienst Wonen wordt dat instrument nu ook gepromoot bij gemeenten met permanent bewoonde campings en weekendverblijventerreinen om een duurzame ruimtelijke (inter)gemeentelijke visie te ontwikkelen rond die zones.

Naar aanleiding van de covid-19-crisis heeft RISO Vlaams-Brabant in samenwerking met de provincie een tweede traject opgezet: via terreinbezoeken op campings werd het aantal permanente bewoners geteld. Er bleken een 400-tal mensen permanent te wonen. Daarna is een overleg opgestart met alle actoren, zowel Vlaamse als provinciale, met als centrale vragen: wat valt eraan te doen? Pakken gemeenten dit aan of moet er intergemeentelijk een oplossing worden gezocht, omdat alles vaak geclusterd is in

recreatieve gebieden? Hoeveel toeristische infrastructuur hebben we nog nodig? Waar is toeristische uitbouw interessant?

Dit heeft als doel een globale beleidsvisie te ontwikkelen vanuit de gemeenten: wat willen we met deze plekken? Uit het onderzoek bleek ook dat van de 27 campings er slechts 6 zijn die echt goed draaien. Soms zetten ze sterk in op natuurbeleving. Sommige campings worden goed beheerd, maar zijn toch niet winstgevend. Een groter aantal is verwaarloosd. Op 17 campings is er permanente bewoning; sommige campings worden volledig permanent bewoond.

Heel wat gemeenten (waarvan sommige indertijd uit het provinciaal traject stapten) willen de problematiek nu wel aanpakken en zoeken daarbij provinciale steun. De nood aan betaalbaar wonen blijft groot en de gemeenten krijgen steeds opnieuw dezelfde vragen over permanent wonen. Meerdere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS) lokaal woonbeleid hebben deze problematiek ook als bijkomende opdracht opgenomen in het kader van de Vlaamse subsidie voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten.

#### 4.1.2.4 **Provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen**

De provinciale verordening weekendverblijven en openlucht-recreatieve verblijven van 27/05/2015 in Oost-Vlaanderen gaat de permanente bewoning van weekendverblijven tegen. Zo blijft de impact van nieuwe weekendverblijven op de Oost-Vlaamse ruimte beperkt:

- De verordening regelt de oppervlakte- en volumebeperkingen van de weekendverblijven.
- Ze verplicht het gebruik van natuurlijke materialen.
- Ze regelt dat weekendverblijven zo weinig mogelijk bos mogen aantasten en zo weinig mogelijk terrein mogen innemen.

Op vraag van de gemeente Stekene en de provincie Oost-Vlaanderen werkte Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen vzw een traject uit voor weekendverblijfbewoners binnen de grenzen van deelplan 2 en 3 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1'. De opdracht was tweeledig: enerzijds via een inventarisatie de bewoners in beeld brengen (samenstelling, bewonersprofiel, woonnoden...) en hen daarbij op de hoogte stellen van alternatieve herhuisvestingsmogelijkheden binnen nog te ontwikkelen wooncompensatiegebieden of de ruimere woonmarkt. Anderzijds het uitwerken van een gedragen masterplan voor de invulling van de wooncompensatiegebieden. Het traject liep van januari 2019 tot augustus 2019. Tijdens deze periode bracht Samenlevingsopbouw de bewoners en hun verhalen in kaart aan de hand van diepte-interviews. Ze werden ook op de hoogte gebracht van de mogelijke aansnijding van wooncompensatiegebieden en konden (indien gewenst) begeleid worden naar alternatieven op de reguliere woningmarkt (sociale en private huur- of koopwoningen). Zie ook: [https://www.stekeneverkocht.be/illu/downloads/Eindrapport%20Stekene\\_Samenlevingsopbouw.pdf](https://www.stekeneverkocht.be/illu/downloads/Eindrapport%20Stekene_Samenlevingsopbouw.pdf).

De provincie West-Vlaanderen werkte ook aan planologische oplossingen in het kader van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om een oplossing te bieden aan de problematiek van het permanent wonen in weekendverblijfparken: zo bijvoorbeeld het PRUP Vorsevijvers in Wingene van 29 juni 2011.

## 4.1.3 Ruimtelijk beleid en afstemming met (sociaal) woonbeleid: een diverse gemeentelijke aanpak

### 4.1.3.1 Voorbeeld: Hoeselt (Limburg)

In Hoeselt werd gewerkt rond permanente bewoning in een recreatiegebied van tweede verblijven in private eigendom, dat wordt beschouwd als een soort vakantiepark. Het gaat om een 100-tal percelen met een 80-tal gebouwen. De situatie werd geïnventariseerd door een verzameling van alle beschikbare gegevens uit gemeentelijke systemen: eigenaars, inschrijvingen in bevolkingsregister, meldingen van tweede verblijf, inbreuken ruimtelijke ordening, inbreuken woningkwaliteit, mogelijke verwaarlozing, ... Daarnaast werd contact opgenomen met een vzw van eigenaars, zelf eigenaar van een groengebied in het midden van het recreatiegebied. Er waren ook individuele gesprekken met eigenaars en/of bewoners om de situatie verder in te schatten en om hen te informeren over de regelgeving in een recreatiegebied. Ongeveer de helft van de bewoners/eigenaars kon men zo bereiken.

De gemeente verspreidde een informatiebrochure die eigenaars en bewoners uitlegde wat kan en wat niet kan in een recreatiezone. Met de dienst bevolking werd afgesproken dat elke inschrijving in het gebied voorlopig zou zijn en dat nieuwe bewoners een document ondertekenen waarin ze actief kennis nemen van het feit dat permanente bewoning in dit gebied niet toegelaten is. Verder werd er ook een visie ontwikkeld die de beleidsmatig gewenste ontwikkeling beschrijft, zodat de gemeente een houvast heeft bij het beoordelen van bouwaanvragen in het gebied. Er werden ook acties ondernomen om de verblijven op termijn aan te sluiten op riolering en waterleiding.

### 4.1.3.2 Voorbeeld: Zemst (Vlaams-Brabant)

De gemeente Zemst fungeerde in het verleden als pilootproject voor de herhuisvesting van permanente campingbewoners. Een deel van de gronden voor het project werd door SHM Providentia aangekocht om er sociale huurwoningen op te bouwen. Van meet af aan werden de permanente bewoners betrokken bij dit project rond kleinschalig buitenwonen.

De lokale sociale huisvestingsmaatschappij bouwde in nauw overleg met gemeente, RISO, provincie en VMSW sociale huurwoningen op maat van de doelgroep, en verhuurde deze volgens de regels van het sociale huurstelsel. De gemeente ontwikkelde ook een toewijzingsreglement met voorrang voor de permanente bewoners van de campings die werden gesloten en voor de aanpalende camping 'Felix Cottage Club', die naar woongebied werd omgezet en waar de bewoners vanuit een zeer slechte chalet of caravan nu nog steeds met voorrang naar het sociale woonproject kunnen verhuizen. Het project is in feite sociaal wonen geschoeid op een campingleest, met aandacht voor gemeenschappelijke zones: <https://www.vlaamsbrabant.be/sites/default/files/media/files/2020-06/publicatie-solarium-zemst-brochure-2012.pdf>.

### 4.1.3.3 Voorbeeld: Huldenberg (Vlaams-Brabant)

Ook in de gemeente Huldenberg was er een pilootproject rond provinciale RUP's. In dit PRUP werd de herbestemming naar kleinschalig wonen ingeschreven. Om meer garanties te krijgen voor een effectieve aanpak werd een bijhorend draaiboek opgemaakt dat door de gemeente werd ondertekend. Het draaiboek geeft een aanpak via zes sporen, op te nemen door verschillende actoren:

- Realisatie van een bijkomend aanbod van kleine, betaalbare (sociale) woongelegenheden van voldoende kwaliteit en woonzekerheid, met aandacht voor de eigenheid van het kleinschalig wonen;
- Begeleiding en ondersteuning van de permanente bewoners naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonalternatief met woonzekerheid;
- Uitvoering geven aan de kwalitatieve inrichting en beheer van de terreinen;
- Ondersteuning van toeristische infrastructuur;
- Herstel en ontwikkeling van natuur;
- Handhaving.

De ligging nabij de dorpskern, de omvangrijke permanente bewoning en de aanwezigheid van enkele beter gelokaliseerde toeristische campings in Huldenberg, waren de voornaamste argumenten om de bestemming van één gebied - deels camping en deels weekendverblijventerrein - te wijzigen naar zone voor 'kleinschalig wonen en verblijven'. De verblijfsfunctie blijft toegelaten, maar het doel van het PRUP is dat de zone verder kan evolueren naar een 'woonzone voor kleinschalig wonen'. Dat kleinschalige karakter sluit aan bij de huidige woonvorm, en heeft tot doel het wonen betaalbaar te houden. In de voormalige zone voor weekendverblijven is de oppervlakte/volume beperkt tot 80m<sup>2</sup>/240m<sup>3</sup>, in de voormalige campingzone is dat 50m<sup>2</sup>/160m<sup>3</sup>.

Concreet keurde de gemeente een nieuw inrichtingsplan goed, en worden de percelen nu beetje bij beetje bebouwd met kleine huisjes die deels privaat en deels via een sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld aan de doelgroep. De gemeente maakte daarvoor een lokaal toewijzingsreglement op. Het sociale verhuurkantoor staat ook in voor de huurbegeleiding. Met de eigenaar van de camping werden afspraken gemaakt: zo werden er randvoorwaarden opgelegd rond het aanleggen van wegenis en nutsvoorzieningen. Het resultaat is dat de kavels worden uitgerust met kleine en kwalitatief goede woningen, op maat van campingbewoners.

#### 4.1.3.4 Voorbeeld: Boortmeerbeek (Vlaams-Brabant)

Floréal 1 in Boortmeerbeek was een private camping, nabij het Centrum van Sport Vlaanderen Hofstade, dat via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan werd omgezet naar een zone voor kleinschalig wonen. Sociale huisvestingsmaatschappij SWaL realiseert hier een sociaal woonproject met kleinschalige woningen (tot 80 vierkante meter) en moet daarvoor in verschillende fases chalets afbreken. De huidige bewoners die nog op het terrein wonen kunnen blijven tot het nieuwe project af is. De uitbreiding van de projectsite met de naburige en inmiddels verlaten camping Goorveld heeft de mogelijkheden nog vergroot. Zo zal er veel plaats komen voor bestaand en vooral nieuw bewandelbaar groen, dat ook toegankelijk zal zijn voor de buurt.

Er werden al drie transitwoningen voorzien, waar bewoners kunnen verblijven tussen de afbraak van hun oude woning en de bouw van hun nieuwe. Ze zijn elk 60 vierkante meter groot. Ze zijn geplaatst op schroeffunderingen en beschikken over moderne technieken. Deze transitwoningen zijn lichte en verplaatsbare constructies, die later zullen worden ingezet door een tweede sociale huisvestingmaatschappij als tijdelijke huisvesting. Gemeenten kunnen dergelijke eenheden ook inzetten als noodwoningen.



#### 4.1.3.5 **Voorbeeld: Sint-Pieters-Leeuw (Vlaams-Brabant)**

In Sint-Pieters-Leeuw werd via het PRUP een zone kleinschalig wonen voorzien op een voormalig privaat woonwagenterrein. Daar bouwt de SHM GMV een project met een 15-tal geschakelde kleinschalige woningen. Bedoeling is om woonwagenbewoners, nu verspreid over kleine slecht gezoneerde terreintjes, te herhuisvesten. Die woningen zullen in een tweede fase worden geïntegreerd in een ruimer sociaal woonproject langs de Bergensesteenweg.

#### 4.1.3.6 **Conclusie**

Het is van belang dat gemeenten een ruimtelijke visie ontwikkelen rond campings en weekendverblijven op hun grondgebied, zeker als er zich een problematiek van permanente bewoning stelt. Naast het ruimtelijke plan kan er ook best een draaiboek worden voorzien voor een effectieve aanpak met betrekking tot de bewoners, de gewenste ontwikkeling, voorzieningen en handhaving.

Er zijn hoe dan ook altijd alternatieven nodig voor een bepaalde kwetsbare groep mensen. Uiteindelijk moet naast herbestemming op locatie ook herhuisvesting het doel zijn. Er kan best heel *pragmatisch* worden te werk gegaan. Aangezien de gemeenten ook een inschrijvingsplicht hebben op basis van de bestaande federale regelgeving (zie 3.1), kunnen zij er mensen bij hun inschrijving op wijzen dat die manier van wonen niet reglementair is. Ze verwerven dus geen woonrecht. In bepaalde gevallen kan de gemeente ook al proactief handelen en kwetsbare groepen bv. via het woonloket inschrijven op de wachtlijsten van de lokale sociale huisvestingsmaatschappij of informeren bij het sociale verhuurkantoor voor een woning op de private huurmarkt. Ook de aanwezigheid op het terrein is van belang om de vinger aan de pols te houden. Het opbouwwerk verricht daarbij zeer nuttig werk.

Op het terrein zelf kan men kiezen voor *kleinschalige* woonvormen, gericht op de specifieke doelgroep, die op campings meestal bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens. Die sociale projecten kleinschalig wonen, vaak ingegeven vanuit een woonnood en opgezet met sociale huisvestingsmaatschappijen of SVK's, zorgen meestal voor een valabel en gesmaakt alternatief dat de mensen toelaat om in hun vertrouwde omgeving én in een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te blijven wonen. De bouwsystemen voor kleinschalige woningen maken ze meestal ook verplaatsbaar. Dat biedt kansen om voor de permanente bewoners tijdelijke of uitdovende woonoplossingen te voorzien, hetzij ter plaatse, hetzij op een andere locatie.

## 4.2 **SOCIALE HUISVESTING**

Er bestaan dus mogelijkheden om via projecten van kleinschalig wonen een gepast sociaal woningaanbod op maat van bewoners van campings en weekendverblijven te realiseren (zie 4.1.3).

Als permanente bewoning in weekendverblijven of campings echter ongewenst is, zullen de bewoners moeten verhuizen. Een aantal onder hen zal op eigen kracht een alternatief vinden op de private of sociale woningmarkt, een aantal onder hen zal daarbij hulp nodig hebben van de gemeente.

Omdat wonen in een weekendverblijf of op een camping vaak het gevolg is van financiële noodzaak, kan sociale herhuisvesting voor die bewoners een mogelijke oplossing bieden voor hun (onwettige)

woonsituatie. Lokale sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen dan sociale woningbouwprojecten realiseren met een kleinschalig karakter voor de doelgroep van permanente bewoners, of zorgen voor een mix met gezinswoningen of met kandidaten van de wachtlijst. Hier ontwikkelt de sociale woningbouwsector nieuwe woonvormen buiten de traditionele paden. In de toekomst zullen er nog zones met een toeristisch-recreatieve bestemming in woonzone worden omgezet. Ook de sociale verhuurkantoren spelen een rol in de problematiek van campings, weekendverblijven en ook woonwagenterreinen, door in landelijke gemeenten woningen in te huren en de rol van verhuurder-beheerder op te nemen.

#### 4.2.1 Enkele aandachtspunten bij herhuisvesting

Een gemeente die wil werken aan herhuisvesting van permanente bewoners in de weekendverblijven en campings op haar grondgebied houdt best rekening met volgende elementen:

##### 4.2.1.1 Lokaal draagvlak

Om er een positief verhaal van te kunnen maken moet het lokale beleid mee zijn. Een draagvlak vooraf bij het college van burgemeester en schepenen is dus wenselijk, net als duidelijke afspraken met en duidelijke verwachtingen ten aanzien van alle betrokken lokale actoren en diensten: gemeente, OCMW, opbouwwerk, SHM, SVK, wijkagent, politie, gemeenschapswacht, provincie, huurdersbond, ... Het is aangewezen een werkgroep op te starten gelinkt aan het lokaal woonoverleg in de gemeente. De problematiek inventariseren, in kaart brengen en illustreren met fotomateriaal (over de kwaliteitsgebreken, bv. op het vlak van brandveiligheid) kan helpen om de gemeente op de omvang van het probleem te wijzen. Het perspectief van een mooi woonproject of het bezoeken van gelijkaardige projecten kan ook draagvlak creëren.

Het meetellen van eventueel nieuw te bouwen sociale huurwoningen voor het BSO (het bindend sociaal objectief, of een verplicht aantal te realiseren sociale huurwoningen voor elke gemeente) kan voor sommige gemeenten een extra motivatie vormen, naast uiteraard het rechte trekken van een historisch scheefgegroeide situatie en het aanpakken van een ongewenste situatie in de gemeente.

##### 4.2.1.2 Omvang van de permanente bewoning

Het is niet voldoende om de gedomicilieerde permanente bewoners te tellen, omdat ook feitelijke permanente bewoning voorkomt, zonder domiciliëring in het weekendverblijf of op de camping. Ter plaatse gaan is dus de boodschap. Bij de telling van permanente bewoners kan worden samengewerkt met opbouwwerkers van de vzw Samenlevingsopbouw of met het IGS.

De inventarisatie zal tijd vragen: meerdere deurbezoeken kunnen nodig zijn om iedereen te bereiken, om te kunnen vaststellen of het gaat om permanente bewoning of om een regulier gebruikt weekendverblijf en om een goed zicht te krijgen op de meest kwetsbare bewoners. Daarbij wordt meteen ook een eerste inschatting mogelijk van de kwaliteit van de al dan niet permanent bewoonde constructies.

##### 4.2.1.3 Woonnoden, woonwensen en woonmogelijkheden

Een vertrouwensband met de bewoners is van belang. Er is immers meer informatie nodig dan louter een telling om inzicht te krijgen in de woonnoden, woonwensen en woonmogelijkheden van de permanente bewoners. Voor de hand liggend is informatie over de gezinssamenstelling (om correct een sociale woning te kunnen toewijzen), het domicilieadres (niet alle bewoners hebben misschien een officieel adres), of en waar men al is ingeschreven voor een sociale woning, de financiële en sociale situatie, mogelijke

gezondheidsproblemen, ervaringen met hulpverlening... Het OCMW kan hier al een rol spelen door de bewoners die het nodig hebben te helpen met hun administratieve, financiële en maatschappelijke problemen, en al een inschatting maken van de eventuele (latere) nood aan huurbegeleiding.

Andere informatie kan ook nuttig zijn: inzicht in de eigen (onwettige) woonsituatie, de mogelijke alternatieven die men al dan niet heeft, de positieve en negatieve aspecten van wonen in een weekendverblijf of op een camping, de bereidheid tot herhuisvesting naar een sociale huurwoning, de financiële haalbaarheid van een verhuis, de keuze van de woning... Ook de taal is belangrijk: in de sociale huisvesting geldt een taalvereiste. De gemeente kan eventueel kijken naar de behoefte aan taalcursussen.

Niet iedereen zal aan de voorwaarden voldoen om een sociale woning te kunnen huren (bv. door de eigendomsvoorwaarde), of, als men wel aan de voorwaarden voldoet, zal niet iedereen terecht kunnen in kleinschalige sociale woningen omdat bv. het gezin te groot is. Voor die bewoners moeten andere oplossingen op de private of sociale huurmarkt worden gezocht.

#### 4.2.1.4 **Een concreet woonaanbod**

Bewoners die dat wensen kunnen al naar het bestaande sociale huuraanbod in de gemeente worden geleid. Er zijn een aantal instrumenten voorhanden om hun een bepaalde voorrang te geven bij de toewijzing (zie punt 4.2.2). Men kan ook beslissen om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, om ze prioritair toe te wijzen aan de permanente bewoners. Dat kan via een gemeentelijk lokaal toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen (zie punt 4.2.2). De verhuisbereidheid vergroot ook als mensen via een dergelijk toewijzingsreglement met doelgroepenplan collectief kunnen verhuizen. Sociale cohesie bepaalt mee een groot deel van de woontevredenheid.

Niet iedereen zal kunnen aarden in een 'klassieke' sociale huurwoning, die voor sommigen te groot in onderhoud zal zijn of die niet de manier van leven biedt waar men naar op zoek is. Wonen in een weekendverblijf of op een camping kan immers ook (deels) een positieve keuze zijn: het bewoonde oppervlak is kleiner en vereist dus minder onderhoud, het omringende groen geeft een gevoel van ruimte en vrijheid, er is soms een emotionele of nostalgische band met de woning of de locatie (men is er opgegroeid, of familie woont er), mensen vinden er privacy en rust, er is ruimte voor huisdieren... Met die elementen kan de herhuisvesting rekening houden, wat de kans op verhuizen vergroot. Zo kan het wonen in een chalet of op een camping zo goed mogelijk worden nagebootst in een nieuwbouwproject met kleinschalige woningen, met aandacht voor wonen in een groene, natuurlijke omgeving, met huurprijzen die betaalbaar zijn voor de doelgroep (en waarbij niet langer te veel budget opgaat aan de hoge energiekosten van constructies van slechte kwaliteit). Dat kan gebeuren op een nieuwe locatie, of op het grondgebied van een voormalige of bestaande camping, als dat planologisch mogelijk is. Een recreatieve camping zou zo geheel of gedeeltelijk kunnen worden omgevormd naar een wooncamping. De gemeente Zemst zorgde bijvoorbeeld samen met de sociale huisvestingsmaatschappij voor kleine sociale huurwoningen op maat van campingbewoners op het grondgebied van een voormalige camping. Ook de gemeente Boortmeerbeek werkt samen met de huisvestingsmaatschappij aan kleinschalige woningen op het grondgebied van een voormalige camping (zie de voorbeelden onder 4.1.3).

Om de financiële gevolgen van een verhuis zo beperkt mogelijk te houden, kan de gemeente tussenkomen in de afbraakkosten van verouderde of niet langer gebruikte constructies. In Zemst wilden sommige



bewoners niet doorstromen naar een sociale woning omdat ze dan hun chalet moesten afbreken maar daar de middelen niet toe hadden. Daarom kwam er een afbraakpremie voor de slechtste chalets: de gemeente geeft 1000 euro, en de eigenaar van de camping legt er nog eens 1000 euro bovenop. In Boortmeerbeek werd een afvaldag georganiseerd door de gemeente, waarbij iedereen zijn opgehoopte rommel kwijt kon, zodat men daarna met een schone lei kon beginnen, met nieuw opgestelde regels rond afvalbeheer.

De gemeente of het woonloket kan weekendverblijfbewoners en campingbewoners ook ondersteunen bij hun administratie en verhuis en een langdurige of preventieve woonbegeleiding voorzien voor de meest kwetsbaren, bijvoorbeeld via het OCMW of CAW.

#### 4.2.1.5 **Betrekken, informeren en adviseren van de bewoners**

Om de verhuisbereidheid bij de permanente bewoners te vergroten, maakt de gemeente best werk van het betrekken, informeren en adviseren van de bewoners. Een vast contactpunt en aanspreekpunt is daarbij nuttig (bv. het woonloket), voor een vlotte en laagdrempelige communicatie tussen inwoners en bestuur en om vertrouwen te creëren. Er kunnen ook regelmatig informatie- en inspraakmomenten georganiseerd worden zodat bewoners zich gehoord voelen: dat creëert draagvlak en betrokkenheid. Bij de bouw van nieuwe woningen kan een infovergadering plaatsvinden en een rondleiding op de site.

Permanente bewoners hebben weinig besef van hun juridische woonzekerheid. Zolang bewoners hopen op regularisatie van hun huidige woonsituatie, zullen ze niet geneigd zijn om actie te ondernemen om te verhuizen. Veel bewoners zullen pas een andere woning beginnen zoeken als duidelijk wordt dat ze echt weg moeten, en het risico om op straat te staan reëel wordt. Met correcte informatie kunnen de bewoners hun situatie beter inschatten en een overwogen beslissing nemen over verhuizen. Als bewoners meer zicht hebben op hun situatie kan een concreet herhuisvestingsaanbod hen mogelijk overtuigen. Eens er een concreet herhuisvestingsalternatief is kan de gemeente best zoveel mogelijk gerechtigden inschrijven voor deze SVK- of SHM-woningen, maar ook inschrijvingen bij bejaardenwoningen, al dan niet van het OCMW, kunnen nodig zijn. Vermits het meestal een hele tijd duurt voor een nieuw sociaal woonproject er is, begeleidt men best prioritair de meest kwetsbare bewoners, huishoudens in de slechtste woonsituaties en de grote gezinnen.

#### 4.2.2 **Instrumenten om met voorrang toe te wijzen**

Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (het oude Kaderbesluit Sociale Huur) bevat een aantal instrumenten om aan een groep of enkele gezinnen van permanente bewoners met voorrang een sociale huurwoning toe te wijzen. Uitgebreidere informatie over de hieronder opgesomde mogelijkheden is te vinden op de website van Wonen-Vlaanderen <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur> in het document [Wegwijs in het sociaal huurstelsel](#).

- De beste manier om een grotere groep permanente bewoners te herhuisvesten is het opstellen van een gemeentelijk toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen. Dat kan gericht zijn op de bewoners van een specifieke camping of specifieke cluster weekendverblijven, of op de permanente bewoners van meerdere campings en/of clusters weekendverblijven op het hele grondgebied van de gemeente. De toewijzing gebeurt met een specifiek aantal sociale huurwoningen. Meer uitleg over de procedure is te vinden op de website

<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/sociaal-wonen-lokaal-toewijzingsbeleid-voor-sociale-woningen> in het document [Leidraad voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement](#).

De gemeenten Zemst en Huldenberg hebben bijvoorbeeld ervaring met het opstellen van een gemeentelijk toewijzingsreglement voor specifieke doelgroepen, telkens met het oog op het herhuisvesten van campingbewoners.

Zo stelde Zemst in 2011 een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan voor campingbewoners op. De sociale huisvestingsmaatschappij Providentia bouwde dat jaar 32 kleinschalige woningen in het sociale woonproject 'Solarium' op het terrein van een voormalige camping, omgevormd tot woongebied met recreatief karakter. 17 woningen werden met voorrang toegewezen aan de doelgroep campingbewoners, de overige 15 werden later betrokken door mensen van de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarbij voorrang ging naar personen met een lokale binding.

In 2016 maakte Zemst een tweede lokaal toewijzingsreglement op met doelgroepenplan voor campingbewoners. In het project Felix Cottage, een privaat uitgebate camping waar men deels permanent mag wonen, bouwt de eigenaar woningen die via het SVK worden onderverhuurd, met voorrang voor wie op het terrein in een constructie van slechte kwaliteit woont. Momenteel zijn 3 woningen gerealiseerd en 2 vergund, en nog eens 7 in ontwerp. Daarnaast koopt de eigenaar de chalets van goede kwaliteit op van mensen die willen vertrekken, om ook die via het SVK te laten verhuren. De bewoners van Felix Cottage hebben ook nog steeds voorrang wanneer er op het naastgelegen sociale woonproject Solarium een woning vrijkomt.

Huldenberg maakte in 2016 ook een lokaal toewijzingsreglement met doelgroepenplan voor campingbewoners op. De eigenaar van camping Rustenberg realiseerde tot nu toe 20 kleinschalige constructies op zijn terrein waarvan er 11 sociaal worden verhuurd, en er werden er nog 6 voorzien voor 2021. Die worden langdurig verhuurd aan SVK Spit voor de herhuisvesting van de permanente bewoners van dit terrein. Verder bouwt de eigenaar ook een aantal eenheden die hij privaat verhuurt. Zo kunnen mensen die net buiten de voorwaarden voor sociale huur vallen toch (privaat) blijven wonen op het terrein.

- Bij de standaard absolute voorrangregels in het SHM-toewijzingsstelsel zijn twee voorrangregels mogelijk interessant bij het zoeken naar herhuisvesting voor een klein aantal gezinnen die in constructies van slechte kwaliteit wonen: 'De kandidaat-huurder die woont in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen' en 'De kandidaat-huurder die in een slechte woning woont inzake woningkwaliteit'. Aan beide regels zijn voorwaarden verbonden, en de juridische status van het gezin zal uitmaken of dit al dan niet in aanmerking komt (is men huurder of eigenaar, van de grond of van de constructie...). Alle voorwaarden verbonden aan deze voorrangregels staan uitgelegd in het document [Wegwijs in het sociaal huurstelsel](#).
- Een gezin kan bij de toewijzing van een SVK-woning op basis van de gewogen prioriteit 'woon nood' extra punten krijgen wanneer het gezin op een camping woont zonder permanent woonrecht. Die voorrang is minder geschikt voor een groep bewoners, wel voor een individueel huishouden.

- Eventueel kan men voor een individueel gezin gebruik maken van een toewijzing op basis van bijzondere sociale omstandigheden. Voor elk geval moet grondig worden gemotiveerd waarom een versnelde toewijzing op deze basis gebeurt; daarom is die optie niet geschikt voor een structurele toewijzing aan een groep.

**Belangrijk!** Boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (het oude Kaderbesluit Sociale Huur) zal grondig wijzigen ter uitvoering van het Regeerakkoord. Een volledig nieuw toewijzingsbeleid voor de sociale huisvesting wordt momenteel uitgewerkt, en zal ingaan vanaf 1 januari 2023, samen met de start van de nog te vormen woonmaatschappijen, die in de plaats komen van de huidige sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

Permanente bewoners herhuisvesten heeft natuurlijk enkel zin als de vrijgekomen constructies niet onmiddellijk worden ingenomen door nieuwe bewoners. Er is dus handhaving nodig, en die komt aan bod in het volgende deel.

## 4.3 HANDHAVING EN WONINGKWALITEIT

### 4.3.1 Rode draad

Handhaving loopt als een rode draad doorheen heel de problematiek van het permanent wonen op weekendverblijven en toeristische campings. De problematiek van de weekendverblijven kent een nog langere historiek, zoals uit het eerste hoofdstuk blijkt, die minstens teruggaat naar de periode van de wet op de Stedenbouw (1962) en de opmaak van de gewestplannen (jaren 1970). In de periode van de gewestplannen tot nu zijn verschillende beleidsinitiatieven genomen om die problematieken op te lossen.

Een goede handhaving blijft dus cruciaal.

Sedert de inwerkingtreding van de wijziging aan artikel 4.4.1, §3, derde lid VCRO<sup>8</sup> wordt duidelijk dat de ruimtelijke plannen heldere voorschriften moeten bevatten over het gebruik van weekverblijven voor permanente bewoning, met name als men die in het plangebied wil uitsluiten of beperken. Het is sterk aanbevolen om in de nieuwe plannen een specifiek en uitdrukkelijk verbod op permanente bewoning of een specifieke en uitdrukkelijke beperking tot andere functies op te nemen. Dat is een eerste stap in de richting van het gewenste beleid, waarbij duidelijkheid en rechtszekerheid voorop staat.<sup>9</sup>

De focus moet uiteraard liggen op nieuwe permanente bewoning. Bij de aanpak van permanente bewoning op campings en weekendverblijven is het vooral belangrijk dat er geen nieuwe permanente bewoning ontstaat, en het probleem dus beperkt blijft tot de huidige bewoning.

<sup>8</sup> "Behoudens de onderhoudswerken vermeld in het eerste en tweede lid, worden niet-vergunningsplichtige handelingen niet beschouwd als strijdig met de voorschriften van het gewestplan, de algemene plannen van aanleg, gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch met de voorschriften van bijzondere plannen van aanleg, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen, tenzij deze voorschriften deze handelingen uitdrukkelijk en specifiek beperken of verbieden." (eigen onderlijning)

<sup>9</sup> [https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Nota%20Weekendverblijven versie 19122018.pdf](https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Nota%20Weekendverblijven%20versie%2019122018.pdf)

### 4.3.2 Handhavingstools

Er staan in principe een heel arsenaal aan handhavingsmiddelen ter beschikking van de gemeente om deze problematiek aan te pakken, zowel preventief als curatief. Preventief gaat het om het informeren aan het loket, de voorlopige inschrijving, aanmaning (mondeling of schriftelijk) en stakingsbevel. De repressieve middelen zijn de opmaak van een proces-verbaal, het opleggen van een bestuurlijke geldboete door de beboetingsentiteit van de Vlaamse overheid, de opmaak van een gerechtelijk herstellvordering met advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering en bestuurlijke maatregelen van last onder dwangsom en bestuursdwang. Verder is er nog de vernieuwde minnelijke schikking en vrijwillige of gerechtelijke bemiddeling. Uiteraard moet men ook nauw samenwerken met het parket, dat de problematiek al dan niet prioritair acht om over te gaan tot effectieve vervolging voor de rechtbank.

Het Vlaams Gewest heeft ten behoeve van de gemeenten een vernieuwd draaiboek opgesteld over de concrete inzet van voormelde handhavingsinstrumenten bij permanente bewoning van weekendverblijven, welk mutatis mutandis ook van toepassing is op de permanente bewoning op campings. Het draaiboek is te vinden op de website van de Vlaamse Hoge Handhavingsraad voor Ruimte & Milieu (na registratie) via deze link <http://www.vhrm.be/handhavers/handhavingsinstrumenten-ruimtelijke-ordening>. Daarin worden de hierboven beschreven beleidsinstrumenten meer in detail toegelicht.

De burgemeester kan ook een (specifiek) woonverbod opleggen op grond van art. 5.4.3, §6 VCRO en artikel 135, §2, Nieuwe Gemeentewet. Op grond van art. 5.4.3, §6 VCRO kan de burgemeester bij de uitdoving van het woonrecht een woonverbod uitspreken ten aanzien van een weekendverblijf dat niet in een gebied ligt waar verblijfsrecreatie is toegelaten. Dat woonverbod kan gepaard gaan met alle nuttige maatregelen om dat verbod te doen naleven.

De toepassing van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet wordt hier herbevestigd. De bewoners en eigenaars zullen dus moeten worden gehoord. Artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet voorziet dat de burgemeester om twee redenen een beslissing kan nemen: gevaar voor de openbare veiligheid of gevaar voor de openbare gezondheid. Dit betreft gebouwen die niet geschikt zijn voor bewoning maar toch worden bewoond, zoals een loods, kelder of stalling die voor bewoning worden gebruikt. Zo'n woonverbod kan gepaard gaan met begeleidende maatregelen (sloop, herhuisvesting etc.).<sup>10</sup>

### 4.3.3 Woningkwaliteit

Zoals reeds aangegeven in 3.2.2.1 worden de kwaliteitsvereisten, zoals opgesomd in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, verder geconcretiseerd in het technisch verslag.

Op basis van een klacht over de woningkwaliteit kan de gemeente een woningonderzoek opstarten. Ook de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar kunnen op eigen initiatief optreden. Dat kan leiden tot een administratieve procedure: advies van Wonen-Vlaanderen (tenzij men vrijgesteld is als ontvoogde gemeente op het vlak van woningkwaliteitsbewaking), besluit ongeschiktheid/onbewoonbaarheid van de burgemeester en een heffing. Ook de Wooninspectie kan optreden in het kader van een strafprocedure. In

---

<sup>10</sup> Zie voormeld draaiboek, pagina 19.

de praktijk neemt de Vlaamse Wooninspectie vaak deel aan 'flex'- acties, met een multidisciplinair controleteam.

Sinds 01/01/2021 is er ook een waarschuwingprocedure<sup>11</sup> mogelijk voor de melding van woningkwaliteitsproblemen, en kan de gemeente een hersteltermijn opleggen als de woningcontroleur bij een conformiteitsonderzoek vaststelt dat de woning niet conform is (bij ernstige gebreken van categorie II of III).

Het (tijdelijke) woonrecht wordt vastgelegd in een declaratief attest. Het niet bestaan of het verval van het woonrecht ligt vast in een negatief declaratief attest. Er wordt via een conformiteitsonderzoek nagegaan of bv. het weekendverblijf of het verblijf op de camping beantwoordt aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Vaak voorkomende problemen bij de constructies op campings en weekendverblijven (zoals chalets en caravans) betreffen vaak de minimale oppervlakte- en hoogtenormen. Ook de kwaliteit en de bereikbaarheid van de sanitaire installaties vormen vaak een probleem: volstaan de functies in de caravan of de chalet of is de bewoner aangewezen op functies elders?

---

<sup>11</sup> <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/wat-de-waarschuwingsprocedure>

## 5 BESLUIT

De veelzijdige problematiek van het permanent wonen op campings en weekendverblijven bevindt zich op het snijvlak van wonen, welzijn, toerisme, handhaving, ruimtelijke planning en stedenbouw, natuur en landschap.

Elke actor speelt zijn rol en beschikt over verschillende instrumenten.

Lokale besturen kunnen een actief beleid voeren rond de problematiek. De gemeente moet nadenken over welke eigen instrumenten ze eventueel zelf kan inzetten:

- Duidelijk maken (o.m. via de gemeentelijke website) dat permanent wonen verboden is in zones van verblijfsrecreatie (weekendverblijfparken en campings). Bij aanvraag tot inschrijving in dergelijke verblijfparken vraagt bijv. de gemeenten Koksijde om een kennisgeving in te vullen: <https://www.koksijde.be/wonen-en-inschrijven-recreatieve-verblijfparken>.
- Welke 'ruimtelijke' visie ontwikkelt de gemeente rond campings en weekendverblijfparken op het gemeentelijke grondgebied? Wordt er gekeken naar de financiële leefbaarheid van een camping of weekendverblijven? Zijn verkavelde weekendverblijven omzetbaar in zones voor kleinschalig wonen? Zijn bepaalde sites nog ruimtelijk te verantwoorden? Sommige sites zijn dicht gelegen bij de kern, andere komen meer in aanmerking om bv. natuurgebied te worden. De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten, met het oog op de handhaving, ook duidelijk aangeven dat permanent wonen verboden is op campings en in weekendverblijven.
- Kunnen subsidies in het kader van het agentschap Natuur en Bos eventueel helpen om bepaalde campings of zones voor weekendverblijven om te zetten in natuurgebied? Dit agentschap zet vooral in op flankerende maatregelen zoals projectsubsidies Groene Rand, projectsubsidies Natuur in je Buurt, subsidie voor aankoop van gronden voor bebossing in investeringssubsidies voor natuur: <https://natuurenbos.be/subsidies>. Voor 2022 kunnen nog projecten worden ingediend in het kader van steunmaatregelen voor plattelandsontwikkeling (LEADER): o.m. thema's zoals armoede in de plattelandsgemeenten en leefbare dorpen kunnen aan bod komen, zie ook: <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidedatabank/leader-steunmogelijkheden-voor-plattelandsontwikkeling>.
- Kan de burgemeester optreden op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet om onveilige/ongezonde situaties tegen te gaan? Zijn er problemen qua brandveiligheid voor de constructies en infrastructuur op campings en weekendverblijfparken? Ook hier kan de burgemeester zijn verantwoordelijkheid nemen.
- Kunnen de constructies in het kader van een proactieve woningkwaliteitsbewaking worden onderzocht of zij voldoen aan de elementaire normen van woningkwaliteit? Ook hierbij kan het initiatief uitgaan van de gemeente zelf.
- Kunnen er samen met sociale huisvestingsmaatschappijen (toekomstige woonmaatschappijen) projecten inzake 'kleinschalig wonen' worden ontwikkeld?

- Lokale toewijzingsreglementen voor sociale huisvesting kunnen mogelijkheden bieden voor de herhuisvesting van kwetsbare bewoners van campings en weekendverblijven.

Al die instrumenten moeten gecombineerd gebruikt en ingezet worden voor een tastbaar resultaat. Uiteraard moet de oefening lokaal worden gemaakt door de gemeente zelf, en zo'n globale aanpak vergt ook 'maatwerk'. Samenwerking tussen alle actoren (gemeente, IGS, dienst welzijn, provincie, CAW, lokale sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, opbouwwerk) moet dan ook voorop staan. Uiteraard beperkt deze problematiek zich vaak niet tot de gemeentegrenzen. Om een watervaleffect tegen te gaan zijn daarom ook bovenlokale initiatieven nodig. Het bovenlokale ruimtetraject, dat vanaf 2022 van start gaat in de provincie Vlaams-Brabant, vormt daartoe al een eerste aanzet.

-----



## COLOFON

### Verantwoordelijke uitgever

Helmer Rooze  
Havenlaan 88 bus 40  
1000 Brussel

### Depotnummer

D/2022/3241/043

### Uitgave

Maart 2022