

Plan van aanpak

Camping De Marshoeve Fase 2

Van aanpak naar bestemming

31 mei 2024

INHOUD

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 2 | Focus 2 ^e helft 2024 | 2 |
| 3 | Aanpak Juridisch | 3 |
| 3.1 | Aankoop, situatie en juridische aanpak | 3 |
| 3.2 | Categorieën jaarplaatshuurders | 4 |
| 3.3 | Aanpak | 4 |
| 3.4 | Juridische procedures | 5 |
| 3.5 | Vervolg/Risico's bij Juridische procedures..... | 6 |
| 4 | Deelproject sociaal | 7 |
| 4.1 | Inventariseren | 7 |
| 4.2 | Ondersteuningstoekenning of afwijzing | 8 |
| 4.3 | Huisvesten of overplaatsen recreatieterrein | 8 |
| 4.4 | Tijdljn..... | 8 |
| 5 | Deelproject Beheer, Onderhoud & Beëindiging | 9 |
| 5.1 | Reguliere activiteiten | 9 |
| 5.2 | Projectmatige activiteiten..... | 10 |
| 6 | Organisatie Project Camping de Marshoeve | 11 |
| 6.1 | Rollen | 11 |
| 6.2 | Teams..... | 11 |
| 6.3 | Overlegstructuren..... | 12 |
| 7 | Communicatie..... | 13 |
| 7.1 | Uitgangspunten..... | 13 |
| 7.2 | Diverse media | 13 |
| 8 | Financieel..... | 15 |
| 8.1 | Uitgangspunten van de inschatting van de kosten | 15 |
| 8.2 | Rapportage 2024 en inschatting 2025 | 15 |
| 9 | Bijlage: Risico's..... | 16 |

1 INLEIDING

De gemeente heeft in april 2023 Camping De Marshoeve aan de Reuweg te Loenen gekocht met het oog op het realiseren van een woonbestemming en natuur op het huidige campingterrein. In de aanloop naar de toekomstige bestemming is staking van de recreatieactiviteiten van het recreatiepark nodig. Zo ontstaat er ruimte voor maatschappelijk urgente invulling voor het dorp Loenen (gemeente Apeldoorn).

Met de transformatie wordt ook een einde gemaakt aan een recreatiepark dat een verouderde infrastructuur heeft en dat niet is ingericht en onderhouden op basis van de brandweervoorschriften van de afgelopen jaren. Ook wordt het oneigenlijk gebruik van het recreatiepark t.b.v. huisvesting arbeidsmigranten en permanent wonen beëindigd.

Door het projectteam Camping De Marshoeve is in het afgelopen jaar voornamelijk gestuurd op feitelijk beheer van het recreatiepark met (voorbereiding van) de noodzakelijke juridische stappen die gezet moeten worden richting de beëindiging van het recreatiepark. Dit heeft geleid tot een aanpak om de recreatieactiviteiten op de juiste wijze te kunnen beëindigen en daarvoor de benodigde juridische procedures te starten.

Daarnaast is een project opgezet om tot een concreet ondersteuningsaanbod te komen voor de personen die permanent op het recreatiepark verblijven, met als doel hen te bewegen naar een andere woonsituatie. Met name dit laatste zal in het komende half jaar prioriteit krijgen. Daarmee gaat dit project weer een nieuwe fase in.

“Ontwikkeling Camping De Marshoeve” is een apart project en is geen onderdeel van dit plan van aanpak. Het wordt in de reguliere lijn van ontwikkelingsprojecten uitgevoerd.

2 FOCUS 2^E HELFT 2024

Het komende half jaar ligt de focus op het ondersteunen van alle (permanente) bewoners¹ bij het vinden van alternatieve verblijfsruimte of recreatieve locatie, uiterlijk per 31 december 2024. De gemeente zal daarbij altijd oog houden voor de individuele gevolgen.

Van de 151 jaarplaatsen die verhuurd zijn is inmiddels met ruim 60 huurders overeengekomen dat ze de huur beëindigen uiterlijk per 31 december 2024. Met een aantal huurders is de gemeente nog in gesprek. Een klein aantal huurders heeft tot op heden nog niet gereageerd op het voorstel van de gemeente². Met hen zal opnieuw contact opgenomen worden. De gesprekken die gevoerd gaan worden, gaan primair over de ondersteuningsbehoefte van de bewoners wanneer het recreatiepark beëindigd is. Een toegankelijke manier van communiceren staat hierbij centraal.

Het project Camping De Marshoeve kent de volgende doelstellingen:

1. Het individueel benaderen van alle bewoners met de vraag hoe de gemeente kan ondersteunen om een andere recreatieve locatie of woning te vinden, zodat zij voor 31 december 2024 het recreatiepark kunnen verlaten.
2. Het onderzoeken of de individuele campinggebruiker in aanmerking komt voor een alternatieve woonruimte of recreatieplaats. In de beschrijving van het project Camping De Marshoeve Sociaal hieronder is de aanpak hiervan uitgewerkt.
3. Het starten van juridische procedures. Deze procedures zijn noodzakelijk om de commerciële verhuurders tot vertrek te dwingen en kunnen tevens worden ingezet wanneer er niet tot een overeenkomst gekomen kan worden. Hierbij dient uiteraard te worden voorkomen dat inwoners, voor wie de gemeente Apeldoorn een zorgplicht heeft, op straat komen te staan. De uitwerking hiervan is hieronder in het deelproject Camping De Marshoeve Juridisch weergegeven.
4. Het onderhoud & beheer van het recreatiepark en het daadwerkelijke leeg maken van de gehuurde jaarplaatsen. Het recreatiepark mag door huurders van jaarplaatsen tot en met 31 december 2024 gebruikt worden. Daarom dienen de voorzieningen die er nog zijn gedurende dit jaar op orde gehouden te worden. Ruim 30 jaarplaatsen zijn al leeg gemaakt en er zullen nog een tiental in de loop van dit jaar volgen. De overige jaarplaatsen zullen pas leeg gemaakt worden direct na 31 december 2024 als het gebruik is gestopt. De uitwerking hiervan staat in hoofdstuk 5.

¹ Bewoners op het recreatieterrein zijn personen die niet recreatief verblijven op het terrein.

² De exacte aantallen per groep huurders worden weergegeven in het hoofdstuk met Aanpak Juridisch.

3 AANPAK JURIDISCH

3.1 AANKOOP, SITUATIE EN JURIDISCHE AANPAK

De gemeente heeft op 17 april 2023 Camping De Marshoeve aan de Reuweg te Loenen gekocht met het oog op het realiseren van een woonbestemming en natuur op het huidige campingterrein. In de aanloop naar de toekomstige bestemming is staking van de recreatieactiviteiten van het recreatiepark nodig. Na de zomer van 2023 zijn de seizoenplaatsen en de toeristen(dag)plaatsen reeds ontruimd en worden deze niet langer te huur aangeboden. Deze tijdelijke plaatsen zijn allemaal leeg sinds eind 2023. Op het recreatiepark resteren nu nog 151 jaarplaatsen, die van oudsher van jaar tot jaar zijn verhuurd en waar krachtens bestemmingsplan slechts recreatief gebruik is toegestaan. Op de jaarplaatsen bevinden zich stacaravans. Eind 2023 is door het college de huur opgezegd van die 151 jaarplaatsen tegen 1 januari 2025, dus met inachtneming van een opzegtermijn van ruim een jaar.

Van de 151 jaarplaatsen zijn er nu 53 leeg, of is vertrek voor eind 2024 contractueel overeengekomen. Gebleken is dat lang niet alle huurders van een jaarplaats zich bij de opzegging neerleggen. Een aantal huurders heeft expliciet te kennen gegeven zich tegen beëindiging van de huur te verzetten. Deze huurders willen de huur van de jaarplaatsen en het gebruik van de stacaravans op die jaarplaatsen na 1 januari 2025 voortzetten. Daarnaast is gebleken dat er een (groot) aantal personen in de caravans verblijft/woont, of deze verhuurt of anderszins aan derden ter beschikking stelt, dit in strijd met de recreatieve bestemming van het recreatiepark. Daarnaast verblijven/wonen er personen in stacaravans, die geen jaarplaats huren. Meerdere caravans zijn verhuurd door huurders van jaarplaatsen, andere caravans zijn opgekocht door derden, die deze verhuren zonder dat zij een jaarplaats huren. De identiteit van die gebruikers is van slechts een aantal van hen bekend.

Om ook de resterende jaarplaatsen op het recreatiepark leeg te krijgen, is een uitspraak van de civiele rechter vereist. Dit geldt zowel voor huurders van de jaarplaatsen als voor gebruikers van de caravans, waaronder ook wordt begrepen de opkopers die caravans verhuren. Nu de huurders van de jaarplaatsen deze vaak al lang huren, volgt uit de rechtspraak dat de opzegging van de huur aan de rechter ter beoordeling moet worden voorgelegd. Indien de rechter oordeelt dat de huur beëindigd is en de einddatum van de huur bevestigt of vaststelt, moeten de huurders en de gebruikers nog vertrekken. Ook daar is een uitspraak van de rechter voor vereist.

Omdat de feitelijke en/of juridische situatie van de huurders en/of gebruikers uiteenloopt, wordt een tweesporenbeleid voorgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen:

1. Huurders jaarplaatsen, die (mogelijk) tevens verhuurder van de daarop aanwezige caravan zijn;
2. Gebruikers/bewoners stacaravans; dit kunnen jaarplaatshuurders zijn, maar ook huurders of gebruikers van buitenaf, waarmee de gemeente geen contractuele huurrelatie heeft.

Hoewel op het recreatiepark niet mag worden gewoond, gebeurt dit in praktijk wel en zelfs in ruime mate en is daar in het verleden niet actief tegen opgetreden. Dit maakt dat een verplichting tot vertrek van de jaarplaats degenen die in de desbetreffende caravans wonen dwingt om uit te zien naar woonruimte elders. Het college heeft als uitgangspunt genomen dat zij doet wat redelijkerwijs mogelijk is en van haar mag worden verwacht om te voorkomen dat iemand op straat komt te staan. Om die reden moet inzichtelijk worden in welke situaties de huurders en gebruikers zich bevinden en welke wijze van ondersteuning van de zijde van de gemeente daarbij past of geboden is. Een eerste onderscheid is diverse groepen huurders/gebruikers is als volgt:

3.2 CATEGORIEËN JAARPLAATSHUURDERS

| Categorie | Aantal jaar-plaatsen | Aantal lege jaarplaatsen & aantal jaarplaatsen dat contractueel voor 1 januari 2025 leeg moet zijn | Aantal nog in gebruik zijnde jaarplaatsen |
|--|----------------------|---|---|
| 1. Jaarplaatshuurders, die een VSO of een einde huurverklaring hebben ondertekend | 64 | 53: 28 stacaravans zijn afgevoerd 4 stacaravans afstand gedaan 21 vertrekken of doen nog afstand in 2024 | 11: 11 zijn stacaravans die Zonder recht of titel (ZROT) nog in gebruik blijven, ondanks andersluidende contract met de betreffende jaarplaatshuurders |
| 2. Jaarplaatshuurders, waarmee gemeente nog in gesprek is voor het sluiten van een VSO (zgn. <i>contract in progress</i>) | 27 | - | 27 Hiervan zullen naar verwachting maximaal nog 10 daadwerkelijk tekenen. |
| 3. Jaarplaatshuurders, die niet hebben gereageerd op de opzegbrief | 15 | - | 15 |
| 4. Jaarplaatshouders, die hebben aangegeven zich te verlaten op de Vereniging De Marshoeve Gaat Door, waarvan gerelateerd aan: - commerciële caravanverhuurders (17) - overige jaarplaatshuurders (28) | 45 | - | 45 |
| Totaal: | 151 | 53 | 98 |

3.3 AANPAK

De gemeente wil open en duidelijk communiceren met de huurders en gebruikers van de nog in gebruik zijnde jaarplaatsen. In totaal zijn er nog 102 jaarplaatsen in gebruik. Deze gebruikers zullen op korte termijn individueel benaderd worden, zodat duidelijk wordt wat de actuele situatie op het recreatiepark is. In elke groep gebruikers zijn mensen bekend, waarvan op grond van eerdere ervaringen/uitlatingen verwacht wordt dat deze alsnog kunnen gaan instemmen met vertrek in de loop van 2024. Deze worden het eerst benaderd door de juridisch medewerker. Het doel hiervan is, het aantal jaarplaatsen dat eind 2024 leeg is (nu: 53) zo groot mogelijk te laten zijn, zonder dat de rechter eraan te pas hoeft te komen. Ook alle overige huurders/gebruikers worden in de komende maanden individueel benaderd, zodat een zo volledig mogelijk beeld ontstaat wat er moet gebeuren om hen elders woonruimte te laten vinden. De informatie die dit oplevert, wordt gebruikt voor een per persoon toegesneden aanpak voor het aanbieden van begeleiding naar onderdak elders.

Op de bovenstaande persoonlijke aanpak bestaat wel een uitzondering: de commerciële caravanverhuurders die in totaal 17 jaarplaatsen huren, worden niet benaderd voor een persoonlijk gesprek. Dat is niet zinvol, aangezien verwijdering van de stacaravans indruist tegen hun financiële belangen als verhuurder(s). De huurders/gebruikers op deze 17 jaarplaatsen worden wél individueel benaderd zoals hierboven is omschreven.

Ondanks de aandacht voor een individuele begeleiding per jaarplaats/stacaravan zal de gang naar de rechter onvermijdelijk zijn. Van een flink aantal huurders en gebruikers is immers bekend dat zij niet weg willen gaan en dat zij zich zullen verzetten tegen sluiting van het recreatiepark. Van een aantal anderen is hun standpunt niet bekend. Zonder uitspraak van de rechter kan de gemeente geen vertrek afdwingen. Procederen duurt lang.

3.4 JURIDISCHE PROCEDURES

Om die reden wordt voorgesteld om een bodemprocedure voor de civiele rechter aanhangig te maken tegen alle huurders van jaarplaatsen en gebruikers van stacaravans, waarvan niet vaststaat dat zij voor eind 2024 zullen vertrekken. Daarbij worden drie verschillende gerechtelijke procedures onderscheiden, die achtereenvolgens worden gestart:

1. Tegen de verhuurders van stacaravans;
2. Tegen de huurders van jaarplaatsen;
3. Tegen de gebruikers van stacaravans.

Deze drie gerechtelijke procedures worden hierna toegelicht. Voor al deze procedures gaan de in te stellen eisen uit van sluiting van het recreatiepark per 1 januari 2025, zoals de gemeente vanaf de aankoop van het recreatiepark steeds heeft gecommuniceerd. Rekening houdend met het procesverloop van gerechtelijke procedures moet er overigens rekening mee worden gehouden dat de uitspraak van de rechter eerst na 1 januari 2025 kan volgen.

Voor alle drie de gerechtelijke procedures geldt dat tegelijkertijd (het aanbieden van) de begeleiding van de huurders/gebruikers naar elders plaats blijft vinden en dat dit voorafgaand aan elke nieuwe gerechtelijke procedure duidelijk gecommuniceerd wordt. Die communicatie houdt mede in dat de gemeente ook tijdens de procedures bereid blijft om met betrokkenen naar oplossingen te zoeken.

1. Tegen de verhuurders van stacaravans

De activiteiten van de verhuurders van caravans leiden ertoe dat het recreatiepark bewoond blijft en dat er na het vertrek van een of meer oude huurders weer nieuwe huurders/gebruikers komen. Daarom worden zij als eerste groep in een gerechtelijke procedure betrokken. De meeste verhuurders van caravans zijn tevens huurder van een of meer jaarplaatsen, maar er zijn ook verhuurders bij die caravans verhuren op jaarplaatsen die zij niet van de gemeente huren. In de tegen hen aanhangig te maken procedure wordt namens de gemeente geëist:

- a. Een verklaring voor recht dat de huur van de jaarplaats rechtsgeldig is opgezegd en eindigt per 1 januari 2025 (deze vordering geldt alleen jegens de verhuurders die jaarplaatsen huren);
- b. Ontruiming van de jaarplaats, zo nodig onder oplegging van een dwangsom (deze vordering geldt jegens alle verhuurders van stacaravans);
- c. Schadevergoeding wegens illegale verhuur, welke schade bestaat uit de intensieve begeleidingskosten die de illegale verhuur voor de gemeente veroorzaakt, waarvan de omvang (op grond van rechtspraak) bij wijze van schatting gelijk wordt gesteld aan de illegale verhuuropbrengsten.

Voorgesteld wordt om deze eerste procedure niet alleen te beginnen tegen de vier commerciële verhuurders die eerder al bekend waren (en die – bij elkaar opgeteld - minimaal 28 stacaravans verhuren), maar ook tegen kleinere verhuurders, die één of enkele stacaravans (niet recreatief) verhuren. De vordering tot schadevergoeding kan eventueel worden beperkt tot alleen de grotere commerciële verhuurders. Naar verwachting zal deze eerste procedure betrekking hebben op in totaal ongeveer 35 stacaravans.

Start procedure: eind juni/begin juli 2024.

2. Tegen de huurders van jaarplaatsen

De tweede gerechtelijke procedure betreft alle huurders van jaarplaatsen die niet in de eerste procedure zijn betrokken. Dit zijn huurders van jaarplaatsen, die hun stacaravan niet aan een ander verhuren maar daar zelf in wonen/verblijven, of waarvan het standpunt niet bekend is. Deze tweede procedure wordt later gestart, omdat het individueel benaderen van alle huurders van jaarplaatsen mogelijk nog huurders oplevert waarmee alsnog wordt overeengekomen dat zij voor eind 2024 weggaan. In de tegen hen aanhangig te maken procedure wordt namens de gemeente geëist:

- a. Een verklaring voor recht dat de huur van de jaarplaats rechtsgeldig is opgezegd en eindigt per 1 januari 2025;
- b. Ontruiming van de jaarplaats, zo nodig onder oplegging van een dwangsom.

Start procedure: augustus/september 2024.

3. Tegen de gebruikers van stacaravans

De derde gerechtelijke procedure richt zich tegen iedereen die in een stacaravan verblijft/woont en waarmee de gemeente geen huurrelatie heeft voor de jaarplaats waar de caravan staat. Van slechts een deel van deze gebruikers is de identiteit bekend. Nu de procedure zich tevens richt tegen onbekenden, moet een termijn van minimaal drie maanden in acht worden genomen tussen het uitbrengen (en publiceren) van de dagvaarding en de eerste formele zittingsdag. Nu eerst nog tijd moet worden ingecalculeerd om ook deze groep te benaderen door het deelproject Sociaal en inzicht te krijgen in hun omstandigheden, kan in elk geval voor deze derde procedure een uitspraak van de rechter eerst in de loop van 2025 worden verwacht (voor de twee andere procedures is dit een reële mogelijkheid). In de tegen de gebruikers aanhangig te maken procedure wordt namens de gemeente geëist:

- a. Ontruiming van de jaarplaats/caravan, zo nodig onder oplegging van een dwangsom.

Start procedure: september/oktober 2024.

3.5 VERVOLG/RISICO'S BIJ JURIDISCHE PROCEDURES

Aan elke gerechtelijke procedure zijn risico's verbonden. De rechter kan de eisen van de gemeente geheel of gedeeltelijk afwijzen. De partij die (grotendeels) in het ongelijk wordt gesteld kan in de proceskosten worden veroordeeld. Bij een bodemprocedure voor de sector kanton, wat van toepassing is op de twee eerste procedures, zijn de proceskosten per procespartij (afhankelijk van het procesverloop) veelal minder dan € 800,-, maar gezien het grote aantal gedaagde partijen kan dit bij een tegenvallend vonnis van de rechtbank desondanks aanzienlijk oplopen. Ook de dagvaardingskosten zijn aanzienlijk, gezien het grote aantal gedaagden (naar verwachting ongeveer € 120,- per gedaagde, plus de kosten van de verplichte openbare publicaties). De derde procedure moet voor de gewone rechtbank aanhangig worden gemaakt, omdat deze geen relatie tot huur en verhuur (meer) heeft. De proceskosten van de derde procedure zullen daardoor hoger uitvallen.

Na het vonnis kan hoger beroep volgen. Indien hoger beroep wordt ingesteld, hangt het van de inhoud van het vonnis af of het hoger beroep moet worden afgewacht voordat tot ontruiming kan worden overgegaan.

4 DEELPROJECT SOCIAAL

Camping De Marshoeve is recentelijk aangekocht door de gemeente Apeldoorn met het doel om woningbouw en natuurontwikkeling te realiseren. Een aantal personen woont, in strijd met het bestemmingsplan, permanent op het recreatiepark in een stacaravan. Uitgangspunt is dat personen zelf alternatieve woonruimte moeten vinden nu het recreatiepark vanaf 31 december 2024 gaat sluiten. Om dakloosheid tegen te gaan, zal in schrijnende situaties, de gemeente faciliteren bij het beschikbaar stellen van alternatieve verblijfsruimte. Dit geldt voor de bewoners die zich op de camping bevonden op het moment van aankoop door de gemeente Apeldoorn.

Let wel: het ondersteunen bij alternatieve verblijfsruimte geldt alleen voor de bewoners die daadwerkelijk op het recreatiepark verblijven en NIET voor de verhuurders die verdienen aan de bewoners/gebruikers.

De werkwijze bestaat in grote lijnen uit 3 fases. Inventariseren, het toekennen of afwijzen van steun en tot slot het bieden van verblijfsruimte (tijdelijk of permanent). Die drie hoofdlijnen worden hieronder kort toegelicht.

4.1 INVENTARISEREN

Om zorg te kunnen bieden aan de juiste personen moet eerst zorgvuldig worden geïnventariseerd wie op het recreatiepark verblijven. Om een gedegen inventarisatie te doen, wordt er gebruik gemaakt van drie verschillende sporen:

- 1) De gemeente maakt gebruik van de gegevens die zij nu heeft. Deze gegevens volgen uit het reguliere beheer, de reeds gevoerde gesprekken en ondertekende contracten.
Let wel: de gemeente beschikt op dit moment niet over sociaaleconomische gegevens over bewoners.
- 2) Er is een ondersteuningsteam opgezet (in samenwerking met Samen055) waarbij bewoners hun verhaal kunnen doen. Hieruit volgen de eerste sociaaleconomische gegevens op individuele basis. Dit is nog te summier om een totale strategie op te baseren en is daarmee slechts indicatief.
- 3) De gemeente gaat huisbezoeken organiseren. Vanaf juni zullen medewerkers van het ondersteuningsteam met begeleiding van BOA's en wijkagent huisbezoeken gaan afleggen om alle individuele situaties in kaart te brengen. Deze begeleiding vindt plaats om te ook in gesprek te kunnen als personen dit weigeren.

Het vastleggen van sociaaleconomische gegevens over personen mag plaatsvinden door dit team. Met toestemming van deze personen mogen hun persoonlijke gegevens gedeeld worden met de medewerkers van het project Sociaal. Met het oog op privacy worden de betreffende gegevens zodanig vastgelegd dat ze alleen door medewerkers van dit team ingezien kunnen worden. Het proces om te komen tot besluiten hierover wordt nog verder uitgewerkt. Echter als besluiten genomen moeten worden door anderen dan dit team zal het plaats vinden op basis van geanonimiseerde gegevens.

De inventarisatie is pas definitief wanneer alle huisbezoeken afgerond en gerapporteerd zijn. Alleen hierna heeft de gemeente een volledig beeld van welke bewoners hulpbehoevend zijn én welke hulp geboden moet worden aan iedere bewoner.

Op dit moment is er wel een categorieëndeeling beschikbaar vanuit de optiek van de juridische aanpak (alinea 0), maar deze is voor de aanpak van het project Sociaal niet van toepassing. Want in al die categorieën kunnen zich personen bevinden die voor ondersteuning in aanmerking kan komen.

Tijdens de inventarisatie is het van belang dat de gemeente open en duidelijk communiceert met de huurders/bewoners van jaarplaatsen. In totaal zijn er nog 98 jaarplaatsen in gebruik. Deze gebruikers zullen dus op individueel benaderd worden, zodat duidelijk wordt wat de actuele situatie op het recreatiepark is. De informatie die dit oplevert, kan worden gebruikt voor een op de persoon toegesneden aanpak voor het aanbieden van begeleiding naar onderdak elders.

4.2 ONDERSTEUNINGSTOEKENNING OF AFWIJZING

Op basis van de verzamelde informatie zal een hiervoor apart opgestelde urgentiecommissie van de gemeente adviseren welke bewoners in aanmerking komen voor een uitzonderingspositie. Zij filteren de schrijnende gevallen. Criteria die de urgentiecommissie zal meenemen in de beoordeling zijn: betrokkenheid minderjarige kinderen, de medische en/of psychische toestand, de financiële situatie, de verblijfsduur op het recreatiepark en leeftijd.

Nadat de gemeente heeft vastgesteld welke bewoners een uitzonderingspositie hebben, is de laatste stap het bieden van een oplossing voor deze groep bewoners die in een schrijnende situatie zit en dakloos dreigt te raken. Het is belangrijk dat er snel een concreet handelingsperspectief komt voor deze groep. Het risico hierbij is dat bewoners verwachten dat de gemeente de verantwoordelijkheid overneemt, waardoor zij passief worden. Het is daarom van belang dat de bewoners er van meet af aan van worden doordrongen dat slechts in enkele gevallen de gemeente alternatieve verblijfsruimte kan bemiddelen en het zo snel mogelijk ook wordt gemeld als zij niet in aanmerking komen.

Voor het regelen van alternatieve verblijfsruimte zal een beroep moeten worden gedaan op onder meer een woningcorporaties, om een oplossing te bereiken. Daarnaast kunnen andere mogelijkheden zoals tijdelijke units of pauzeparken verkend worden als tijdelijke alternatieve huisvesting.

4.3 HUISVESTEN OF OVERPLAATSEN RECREATIETERREIN

Zoals hierboven aangegeven zal voor een beperkt aantal bewoners alternatieve verblijfsruimte gevonden moeten worden. De volgende acties dienen uitgevoerd te worden:

- 1) Op het recreatiepark verblijven arbeidsmigranten (definitieve aantal volgt uit de nog uit te voeren inventarisatie). De werkgevers van deze arbeidsmigranten zullen zo nodig worden benaderd door de gemeente en gevraagd worden alternatieve woonruimte voor hun werknemers te vinden.
- 2) Er worden door de gemeente gesprekken gevoerd met het Leger Des Heils en woningcorporaties. Het doel hiervan is het regelen van woningen waar de bewoners van De Marshoeve naartoe kunnen verhuizen.
- 3) Er worden gesprekken gevoerd met andere recreatieparken. Hierbij wordt de mogelijkheid tot tijdelijke verplaatsing van de stacaravans onderzocht.

Op dit moment is geen van de bovenstaande actiepunten concreet uitgevoerd. Een sluitend antwoord op het vinden van alternatieve verblijfsruimte is nog niet gevonden. Dit kan pas wanneer de inventarisatie is afgerond en inzichtelijk geworden is hoeveel verblijfsruimte er gevonden moet worden. Op voorhand dienen wel de verkennende gesprekken met derden plaatsgevonden te hebben, zodat er tijdig naar alternatieven gekeken kan worden. Ook moet er worden uitgezocht welke middelen de gemeente heeft om derden te verplichten mee te werken in het bieden van alternatieve woonruimte voor de bewoners die dakloos dreigen te raken.

4.4 TIJDLIJN

| Mijlpaal | Datum |
|--|----------------------|
| Uitvoering van huisbezoeken en dossieropbouw (inventariseren) | juni-juli |
| Adviseren aan college door de urgentiecommissie (beoordelen) | juli-augustus |
| Toekennen van de juiste hulp (hulp bieden) | september - november |
| Evaluatie van het project en aanbevelingen voor vervolgstappen | december |

5 DEELPROJECT BEHEER, ONDERHOUD & BEËINDIGING

5.1 REGULIERE ACTIVITEITEN

De doorlopende activiteiten betreffen de reguliere werkzaamheden op het recreatiepark om de exploitatie van het recreatiepark mogelijk te maken. Deze zijn te verdelen in verschillende categorieën:

1. Toezicht/veiligheid

Vigilat is ingehuurd om de veiligheid zo goed mogelijk te waarborgen. Toezichthouders maken rondes over het terrein en zijn het aanspreekpunt voor campinggebruikers. Vigilat maakt rapportages op van de gebeurtenissen op het recreatiepark en noteert kentekens van het in- en uitgaande verkeer zonder autorisatie. De aanwezigheid van Vigilat varieert van 8 tot 24 uur per dag.

2. Onderhoud

Op het recreatiepark vindt alleen reactief onderhoud (water, gas, riolering, elektra en paden/wegen) plaats. Dit houdt in dat alleen calamiteiten verholpen worden. Een aandachtspunt hierbij is de slechte staat van de wegen. Door de drassige ondergrond en vele regenval zijn de wegen kapotgereden. Gaten worden indien mogelijk gevuld en anders worden er rijplaten aangelegd. Bij vorst wordt er gestrooid. Begroeiing wordt weggehaald om het wegslepen van stacaravans te vergemakkelijken. Ook wordt begroeiing rondom lege jaarplaatsen verwijderd.

3. Afvalverwerking

Huishoudelijk afval wordt opgehaald (contract met derden). Er staan achter op het terrein containers om afvalscheiding mogelijk te maken en te voorkomen dat afval gedumpt wordt op lege jaarplaatsen.

4. Dossiervorming

De gemeente wil een betere informatiebehoefte t.o.v. de huurders en de gebruikers van het recreatiepark. Om dit te verwezenlijken wordt zo veel als mogelijk vastgelegd: contracten, betaalinformatie, kentekens en informatie over personen die structureel op het recreatiepark wonen. Iedere jaarplaats(huurder) kent zo een eigen dossier bij de gemeente. Deze vastlegging vindt plaats overeenkomstig de AVG.

5. Financiën & administratie

De gemeente houdt een administratie van het recreatiepark bij. Zo wordt er een begroting bijgehouden, worden bij vertrek vergoedingen betaald, worden meterstanden bijgehouden (energieverbruik), worden factureringsvoorstellen opgesteld, dienst de eindafrekening van de campingaankoop opgesteld te worden, wordt de operationele administratie van het recreatiepark bijgehouden en worden er contracten aangegaan met derden (leveranciers etc.).

6. Planning transport

Het vervoeren van stacaravans wordt gepland om verkeersopstoppingen op het recreatiepark te voorkomen. Daarnaast moet er vaak begroeiing verwijderd worden voordat het mogelijk is om daadwerkelijk stacaravans te verwijderen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat bij nat weer het onmogelijk is om met zwaar materieel het campingterrein te betreden.

7. Afstemming met gebruikers van het recreatiepark over operationele zaken

Door gebruikers worden meldingen gedaan of vragen gesteld over onderhoudsactiviteiten, vragen over facturen, over toegang met auto's door nieuwe gebruikers en of onderhoudspersoneel voor stacaravans. Deze verzoeken vinden plaats via email en/of telefoon of de toezichthouders. Het projectteam voor het recreatiepark beantwoordt deze vragen zo snel en volledig als mogelijk.

8. ICT

Het recreatiepark kent een aantal ICT-faciliteiten voor het operationele beheer. Zo is er wifi rondom de locatie van de receptie (heeft ook een gasttoegang) en is er een beveiligd netwerk voor de toegangspoort en videobewaking (beheerd door leverancier). De videobewaking vindt op een 10-tal punten plaats.

5.2 PROJECTMATIGE ACTIVITEITEN

De projectmatige activiteiten betreffen de activiteiten die de verdere afbouw van het recreatiepark bevorderen. Het uiteindelijke doel is het opleveren van een leeg terrein op 01-01-2025. Deze activiteiten zijn te verdelen in verschillende categorieën:

1. Slopen van de bassins van het zwembad

De bassins van het voormalige zwembadcomplex worden gesloopt, zodat er geen onveilige situaties kunnen ontstaan.

2. Maatregelen ter bevordering van de brandveiligheid

Om de brandveiligheid te bevorderen wordt er begroeiing verwijderd. Hierdoor wordt de kans op brandoverslag verkleind. Daarnaast is er een bluswatervoorziening op het recreatiepark gerealiseerd. Voor deze werkzaamheden is een apart plan opgesteld.

3. Opruimen leegstaande jaarplaatsen

Dit betreft het weghalen van grondverharding, bielzen, paden en overige (harde) restanten. Een deel van deze goederen kan worden verkocht. Een ander deel is afval en moet worden afgevoerd. Verwijderen stacaravans

Stacaravans die zijn overgedragen aan de gemeente door jaarplaatshouders (optie voor vertrek zonder vergoeding) moeten worden verwijderd. Er worden contracten afgesloten met leveranciers die de stacaravans met bij bouwsels opruimen.

6 ORGANISATIE PROJECT CAMPING DE MARSHOEVE

6.1 ROLLEN

Bestuurlijk

WH Mobiliteit, innovatie en toerisme

WH Volkshuisvesting, Cultuur en Ruimtelijke Ordening

Ambtelijk

Ambt. Opdrachtgever & Voorzitter

Bestuursadviseur

Bestuursadviseur communicatie

Algemeen projectleider

Projectleider Beheer, Onderhoud & Beëindiging

Projectsecretaris

Projectleider Sociaal

Jurist1

6.2 TEAMS

Deelprojectteam Sociaal

Deelprojectleider gemeente Apeldoorn

Adviseur Wonen

Woonconsulent Portaal

Communicatie

BOA's

Handhaving

Gebiedsmanager

Team Toegang

Bemoeizorg

Leger des Heils

Teammanager Samen055

Urgentieteam Sociaal

Team Toegang

Bemoeizorg

Teammanager Samen055

Woonconsulent

Ondersteuningsteam Sociaal

Ingewerkt team wijkconsulenten

Woonconsulent vanuit de wooncorporaties

Deelprojectteam Juridisch

Algemeen projectleider

Jurist 1

Jurist 2

Deelprojectteam Beheer, Onderhoud en Beëindiging

Projectleider Beheer, Onderhoud & Beëindiging
Medewerker beheer
Medewerker V&G voor gebouwen beheer
Medewerker B&O
Controller
Toezichthouders Vigilat
Plus diverse leveranciers voor onderhoud en beheer

Ondersteuning overall

Project assistent
Communicatie

6.3 OVERLEGSTRUCTUREN

Bestuurlijk overleg: WO Camping De Marshoeve

WH Mobiliteit, innovatie en toerisme
WH Volkshuisvesting, Cultuur en Ruimtelijke Ordening
Ambt. Opdrachtgever & Voorzitter
Bestuursadviseur
Bestuursadviseur communicatie
Algemeen projectleider
Projectleider Beheer, Onderhoud & Beëindiging
Projectsecretaris
Deelprojectleider Sociaal
Jurist

Afstemming opdrachtgever en -nemer

Ambt. Opdrachtgever & Voorzitter
Algemeen projectleider
Projectsecretaris

Projectoverleg

Algemeen projectleider
Projectleider Beheer, Onderhoud & Beëindiging
Deelprojectleider Sociaal
Jurist
Projectsecretaris

7 COMMUNICATIE

7.1 UITGANGSPUNTEN

Het komende half jaar komt de focus van het project Camping De Marshoeve te liggen op een gerichte benadering van de individuele bewoners. Dit betreft een persoonsgerichte benadering voor bewoners die hulpbehoevend zijn, maar een strenge juridische aanpak van verhuurders met een commercieel oogmerk. De communicatiestrategie van de gemeente sluit aan op deze aanpak.

Het doel van de communicatiestrategie is - zoveel mogelijk- het geven van duidelijkheid aan iedere belanghebbende op camping De Marshoeve. Hierdoor krijgen belanghebbenden een beeld van wat zij van de gemeente kunnen verwachten in het komende half jaar. Door voorspelbaar te zijn in de stappen die de ze zet, wil de gemeente bijdragen aan de rust op de camping/onrust voorkomen/beperken. Open en duidelijke communicatie van de gemeente richting de bewoners vormen de prioriteit binnen de gemeentelijke communicatiestrategie. De keuzes die de gemeente maakt, moeten duidelijk onderbouwd worden om verwarring of het beeld van willekeur te voorkomen.

De beëindiging van camping de Marshoeve wordt met name door de regionale media gevolgd. Vanzelfsprekend worden bij ontwikkelingen eerst de direct betrokkenen (o.a. mensen op de camping/raad) geïnformeerd en daarna zal de media.

In het kader van een transparante overheid wordt informatie met de media gedeeld bij belangrijke ontwikkelingen. Daarbij ligt de nadruk op de regionale media. Daarnaast wordt de webpagina van camping de Marshoeve apeldoorn.nl actueel gehouden, zodat iedereen, dus ook de media, op de hoogte kan zijn van de laatste stand van zaken.

Deze communicatiestrategie kent meerdere aspecten en kan worden gespecificeerd in meerdere communicatiemiddelen. Hieronder volgt een opsomming.

7.2 DIVERSE MEDIA

1. Digitale/schriftelijke communicatie

Communicatie tussen de gemeente en de gebruikers loopt primair via de mail. Vragen over operationele zaken worden gestuurd naar het mailadres marshoeve@apeldoorn.nl. Het projectteam dat verantwoordelijk is voor het beheer van het recreatiepark beantwoordt deze vragen zo snel en volledig als mogelijk.

Het komt voor dat gebruikers ook individuele gemeentemedewerkers mailen met vragen over operationele campingzaken. De correspondentie tussen de betreffende medewerkers en de bewoners wordt doorgestuurd naar marshoeve@apeldoorn.nl zodat de beantwoording in samenhang met de overige communicatie plaats vindt.

In paragraaf 5.1 punt 7 is de operationele afstemming met de gebruikers van de camping toegelicht. Als daarin vragen opkomen die betrekking hebben op juridische zaken zal advies voor afhandeling worden gevraagd aan de juristen van het projectteam. Daarnaast kunnen er klachten zijn van bewoners over het personeel van de gemeente Apeldoorn. Deze worden doorgestuurd en overgedragen ter behandeling naar de coördinator van de formele klachtenprocedure.

2. Bulletin/website

Operationele campingzaken en procesinformatie over de algemene voortgang van het beëindigen van het recreatiepark worden door de gemeente met behulp van het Bulletin naar alle personen met een emailadres gestuurd en op het prikbord van het recreatiepark opgehangen voor die bewoners die niet met enige regelmaat hun email in de gaten (kunnen) houden. De laatste informatie over de Marshoeve is eveneens te vinden op de projectpagina op de gemeentelijke website.

3. Telefonische communicatie

Bewoners kunnen bij storing contact opnemen met het telefoonnummer van de deelprojectleider (B, O & B), te telefoonnummer van de camping en het bekende storingsnummer wanneer de toezichthouders van Vigilat afwezig zijn.

4. Persoonlijke communicatie

Op het recreatiepark zijn toezichthouders van Vigilat aanwezig. Zij kunnen vragen beantwoorden over operationele campingzaken en zijn benaderbaar voor hulpvragen bij storingen etc. Op korte termijn zijn ook gemeentelijke ondersteuningsteam aanwezig om gesprekken te voeren met individuele bewoners op het recreatiepark.

5. Communicatie met de media

Deze vindt plaats door de afdeling Communicatie in overleg met de projectteams.

8 FINANCIËEL

8.1 UITGANGSPUNTEN VAN DE INSCHATTING VAN DE KOSTEN

- a. Alle vergoedingen worden uiterlijk betaald in 2025;
- b. Einddatum gebruik camping door van het project is 31-12-2025;
- c. Voor het project Sociaal zijn de kosten voor 2025 nog een pm-post

| Kosten | Project- begroting en gemeld aan raad 10-10-2023 | Realisatie 2023 | 2024 | 2025 | Inschatting mei'24 |
|-------------------------------------|--|--------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Operationeel kosten en inkomsten | 257.819 | -50.000 | 525.000 | 350.000 | 825.000 |
| Juridische ondersteuning | 445.200 | 25.000 | 150.000 | 75.000 | 250.000 |
| Tegemoetkomingen | 559.000 | 25.000 | 150.000 | 250.000 | 425.000 |
| Terrein leegmaken | 230.000 | 0 | 250.000 | 100.000 | 350.000 |
| Projectmanagement en -ondersteuning | 649.740 | 125.000 | 450.000 | 275.000 | 850.000 |
| Uitvoeringskosten project sociaal | | | 175.000 | | 175.000 |
| Kosten verblijfsruimte | | | | | pm |
| Diversen | 175.000 | 0 | 75.000 | 75.000 | 150.000 |
| Totaal kosten | 2.316.759 | 125.000 | 1.775.000 | 1.125.000 | 3.025.000 |

8.2 RAPPORTAGE 2024 EN INSCHATTING 2025

De kosten voor het project voor 2024 zullen op basis van de huidige inschatting de begroting overschrijden via de jaarrekening worden gerapporteerd en de inschatting voor 2025 zal worden opgenomen in de begroting als onomkoopbare kosten van de Begroting Bestaand Beleid.

9 BIJLAGE: RISICO'S

| Nr. | Wanneer optreden eerste moment van optreden kan optreden | Datum wijziging | Risico <small>Wat gaat er fout of kans mogelijkheden voor verbetering</small> | Oorzaak <small>om welke reden is het fout gegaan?</small> | Gevolgen <small>Wat is dan daarvan het resultaat</small> | Geld | Imago | Veiligheid | Omgeving | Kwaliteit | kans <small>afschrijven 1 tot 5</small> | Impact <small>afschrijven 1 tot 5</small> | Formule kans * Impact | Weging | Risico-eigenaar | Opties | Beleidsmaatregel per impactcategorie |
|-----|--|-----------------|---|--|---|------|-------|------------|----------|-----------|--|--|-----------------------|--------|-----------------|--------------|--|
| 1 | Realisatie | 01-06-2023 | Ontmanteling camping duurt langer dan gepland | Jaarplaatshouders starten procedure(s) met de gemeente | Dit leidt tot hogere kosten | x | | | | | 4 | 4 | 16 | | APL | 2. preventie | Door het versturen van de opzeggingsbrief en de daarbij gevraagde actie een keuze te maken, is vroegtijdig bekend welke jaarplaatshouders mogelijk gaan procederen. |
| 3 | Realisatie | 06-06-2023 | Ontmanteling camping duurt langer dan gepland | Mensen willen niet weg en verzetten zich tot het uiterste | Lange verfraging; Herontwikkeling stagneert. Langer inzet van personeel, organisatie moet zich druk maken met andere zaken. | x | x | | x | | 4 | 5 | 20 | | Paul | 2. preventie | Gerechtigde procedure tot beëindiging niet toegesane verhuur. Vroegtijdig procedures starten. Herontwikkeling deels naar voren trekken (sterkere juridische positie en steer op locatie verandert) (let op kosten!) |
| 5 | Realisatie | 01-06-2023 | De camping is op 1 januari 2025 niet volledig ontruimd | Er zijn 'bevoners' die geen nieuwe woonruimte vinden | Dit leidt tot een langere periode om de 'beheeractiviteiten' in stand te houden | x | x | x | | | 5 | 4 | 20 | | APL | 2. preventie | De gemeente biedt ondersteuning aan 'bevoners' om een andere woonruimte te vinden aan ieder die daar voor open staat. |
| 6 | Realisatie | 01-06-2023 | Negatieve aandacht voor het project. | Ontvreemding campinggasten door afbouw camping of wijze van afbouw (proces) | Extra inzet benodigd van projectleden op klachten, media, Wvo verzoek etc. | x | x | | x | | 4 | 3 | 12 | | APL | 2. preventie | Om dit zoveel mogelijk te beperken wordt alle formele communicatie ondersteund door de afdeling Communicatie en wordt dit in het WO Camping de Marshoeve voor besproken op aanpak en risico's. Doelgroepgerichte communicatie of individuele aanpak. |
| 12 | Realisatie | 06-06-2023 | Planontwikkeling niet concreet per 1-1-2025 | Planontwikkeling niet concreet per 1-1-2025 | Daardoor onvoldoende argumenten om 'bevoners' zonder andere verblijfplaats te dwingen om te vertrekken | x | x | | x | | 5 | 2 | 10 | | | | Overige argumenten tot sluiting blijven gelden: veiligheid, tegegaan verhuur quasi-woonruimte aan mensen in sociaal zwakkere positie, hogere beheerskosten door toenemende intensiteit van bewoning (ook jaar-rond). |
| 14 | Realisatie | 06-06-2023 | Stacaravans worden verhuurd aan arbeidsmigranten en mensen voor permanente bewoning | Tot nu toe is hierop noch door de eigenaar noch door de gemeente gehandhaafd | Daardoor dient communicatie plaats te vinden met zowel de jaarplaatshouder als de gebruiker van de stacaravan | x | x | | x | | 4 | 4 | 16 | | APL | 2. preventie | Door communicatie met zowel de jaarplaatshouder als de gebruiker van de stacaravan worden beide doelgroepen benaderd |
| 17 | Realisatie | 22-8-2023 | Juridische gronden voor ontruiming onvoldoende onjuist | Juridische gronden voor ontruiming | Dit zal tot vertraging van de ontruiming leiden | x | x | | x | | 3 | 4 | 12 | | Paul | 2. preventie | Advies en begeleiding gevraagd aan advocaat met ervaring in het ontruimen van een recreatiepark |
| 18 | Realisatie | 22-8-2023 | Publiek en privaatrechtelijk zaken niet juist inschatten | Verkeerd gebruik data uit verschillende domeinen | Imagoschade door onjuist datagebruik | x | x | | x | | 3 | 4 | 12 | | Paul | 2. preventie | Advies en begeleiding gevraagd aan advocaat met ervaring in het ontruimen van een recreatiepark |
| 19 | Realisatie | 22-9-2024 | Gezinnen en of kwetsbaren komen op straat te staan | Noch de gemeente noch de rechter zal hiervoor toestemming geven | Imago van de gemeente dat wij mensen op straat zouden zetten | x | x | | x | | 5 | 4 | 20 | | Bob | 2. preventie | Dit risico kan grotendeels vermeden worden door het opgezette project Camping De Marshoeve Sociaal |