

problematiek kan deze conclusie worden getrokken. Met name het niet formuleren van specifiek beleid en de lage positie op de politieke agenda ondersteunen deze conclusie. De geselecteerde gemeenten kiezen zonder uitzondering voor een beleid dat permanente bewoning van recreatiewoningen tegen wil gaan, kortom handhaven is uitgangspunt van beleid. Bestemmingswijziging is in deze gemeenten dan ook onder geen enkele voorwaarde mogelijk. Wel bestaat er de mogelijkheid dat permanente bewoning wordt toegestaan door een persoonsgebonden beschikking of persoonsgebonden vrijstelling, maar dit verandert niets aan de bestemmingsplantechnische voorwaarden. Gemeenten hebben verschillende drijfveren om permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe te staan. Het op peil houden van de recreatiewoningenvoorraad en de bescherming van de natuur zijn echter wel de meest genoemde drijfveren. Met name bij nieuwe recreatieparken houdt de gemeente vast aan strenge richtlijnen voor wat betreft permanente bewoning.

De huisvesting van arbeidsmigranten is alleen in de gemeenten Ommen, Wierden en in mindere mate Raalte, aan de orde. Deze gemeenten gaan hier in principe hetzelfde mee om als met andere bewonersgroepen, maar met deze bewonersgroep worden meer problemen ondervonden. Over het algemeen zorgen arbeidsmigranten voor meer overlast en botsende belangen. Op basis van de handreiking 'Ruimte voor arbeidsmigranten'(2008) is het echter erg moeilijk om arbeidsmigranten uit de recreatiewoning te weren.

Het probleem moet waarschijnlijk dan ook hogerop gezocht worden. De overheid legt richtlijnen op aan gemeentelijk beleid, maar de gemeenten zijn vrij in het politieke gewicht dat aan de problematiek wordt toegekend. Gemeenten ontvangen echter geen gelden van de centrale overheid en daardoor loopt de problematiek de kans om als 'ondergeschoven kindje' behandeld te worden. Een belangrijke conclusie die getrokken kan worden uit deze analyse is dat de problematiek varieert in omvang, terwijl de toegekende financiën en ambtelijke capaciteit daarentegen erg beperkt zijn. Met andere woorden; gemeenten worden niet 'gedwongen' door de centrale overheid om uitvoerig en probleemoplossend beleid te formuleren en worden hierop ook niet gecontroleerd. Dit heeft tot gevolg dat in het licht van de omvang van de problematiek in verschillende gemeenten, inventarisatie en beleidsformulering over een grote periode van misschien wel tien tot vijftien jaar moet worden uitgesmeerd. Dan nog is het de vraag of de problematiek tot controleerbare en werkbare proporties is gereduceerd.

Concluderend, kan in het algemeen over het gemeentelijk beleid gezegd worden dat het beleid tegen permanente bewoning van recreatiewoningen vaak gebaseerd is op het principe van 'piekenscheren'. Hiermee bedoelende dat het beleid in hoge mate reageert op incidenten. De mate waarin incidenten plaatsvinden nopen de gemeente ertoe om sneller en meer expliciet beleid te formuleren.

Implementatie van de beslissinggerichte planningmethode van Faludi(1984) is volgens de gemeenten op korte termijn een onhaalbare kaart. Wel zijn de gemeenten van mening dat de centrale overheid zich meer moet gaan mengen in de problematiek. De uitgifte van hardere richtlijnen en met name de controle van het gemeentelijk beleid zal kunnen leiden tot een meer accurate aanpak van de problematiek. De geselecteerde gemeenten zien dus wel wat in een combinatie van de beslissinggerichte planningmethode en een procesmatige aanpak. Met aan de ene kant harde en met name controleerbare beleidstechnische richtlijnen opgelegd door de centrale overheid en aan de andere kant een procesmatige, communicatieve aanpak per gemeente, omdat in deze kwestie iedere gemeente anders is en maatwerk levert. Voorwaarde hierbij is, volgens de gemeenten, dat er extra financiële middelen beschikbaar worden gesteld door het rijk om zodoende een adequater beleid uit te kunnen voeren.

Uit onderzoek van Van Dam en Visser(2006) bleken fysieke woningkenmerken de meeste dominante determinant in de bepaling van de prijs te zijn. Deze dominantie kan in percentages tot 50% worden uitgedrukt. Na gesproken te hebben met verschillende makelaars kan de conclusie worden getrokken dat bij recreatiewoningen de fysieke woningkenmerken en de fysieke omgevingskenmerken de meest dominante kenmerken zijn bij prijsbepaling van een recreatiewoning. Sociale omgevingskenmerken worden afgezien

van de huisvesting van Polen, niet als invloedrijk gezien als het gaat om de waarde van recreatiewoningen. De dominantie van fysieke omgevingskenmerken en fysieke woningkenmerken kan volgens de makelaars in de volgende zinsnede verklaard worden: "De consument van recreatiewoningen van tegenwoordig is gewend aan luxe en kwaliteit in de hoofdwoning. Tevens wil men een plek waar men rust vindt, kan genieten van de natuur, kan fietsen en wandelen en met name aan het water kan recreëren. Dit zijn veelal fysieke omgevingsaspecten die men niet direct in de nabijheid van de hoofdwoning aantreft. Vandaar de dominantie van fysieke omgevingskenmerken en fysieke woningkenmerken bij de waardebeoordeling van recreatievastgoed."

Alle geïnterviewde makelaars zijn van mening dat bij bestemmingswijziging een waardevermeerdering van 30% tot 40% kan ontstaan, maar achten dit als gevolg van het gemeentelijk beleid dat bestemmingswijziging niet doorvoert, als onrealistisch. De makelaars zijn van mening dat de commerciële ontwikkelaar zijn waardevermeerdering van recreatievastgoed moet vinden in vastgoedgebonden investeringen en dan met name in investeringen in de fysieke woningkenmerken en de functionele omgevingskenmerken. Hierbij denkende aan de woningkwaliteit, staat van onderhoud, oppervlakte woning en het niveau van voorzieningen op een recreatiepark en de infrastructuur om omliggende voorzieningen te kunnen bereiken.

Dan nu over de mogelijke kansen die de ondervraagde ontwikkelaars van nieuwe parken (zoals De Brug Vastgoed, Voskamp Vastgoed en Herikerberg Vastgoed) zien in waardevermeerdering als gevolg van bestemmingswijziging. Zij zien wel degelijk kansen in bestemmingswijziging, maar achten het op korte termijn niet realistisch. Dit is in overeenkomst met de mening van makelaars te danken aan het gemeentelijke beleid dat niet tot bestemmingswijziging zal overgaan. Een van de ontwikkelaars is van mening dat als het onderscheid tussen recreatiewoningen en 'gewone' woningen als gevolg van één Europees beleid, opgeheven wordt, er nieuwe mogelijkheden komen voor ontwikkelaars van recreatievastgoed. Waardevermeerdering zal dan zeker aan de orde kunnen zijn. Ontwikkelaars zien in de huisvesting van arbeidsmigranten niet direct een kans. Met name gezien het feit dat arbeidsmigranten als arbeidersgroep altijd een 'onzekere' werknemersgroep zijn en helemaal in tijden als deze. In tijden van crisis zijn deze arbeiders de eersten die de zak krijgen. Ontwikkelaars zien het dan ook niet als een waardevermeerdering om nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. Tevens ziet men het niet als een goede investering, omdat ontwikkelaars niet altijd geassocieerd willen worden met huisvesting voor een arbeidersgroep, welke hier en daar nog wel s voor wat problemen zorgt. Huisvesting in bestaande parken zou mogelijk interessant kunnen zijn, omdat dan niet de risicovolle investering gedaan hoeft te worden. De geïnterviewde ontwikkelaars houden zich hier echter niet mee bezig.

## 6.2. Aanbevelingen

- 1) Uit het onderzoek blijkt dat alleen al in de gemeenten Steenwijkerland, Raalte, Ommen, Hardenberg en Wierden een grote verscheidenheid aan beleid van kracht is. Deze verscheidenheid wordt met name bepaald door het verschil aan toegekend politiek belang en daarmee samenhangend de toegekende financiën en ambtenarencapaciteit. Om meer gelijkheid van gemeentelijk beleid te creëren zou er verder onderzoek gedaan kunnen worden naar de rol van de centrale overheid in deze problematiek en dan met name de rol die de centrale overheid of provinciale overheid in controlerende en regisserende zin zou gaan kunnen spelen.
- 2) In de gemeente Wierden is in samenspraak met de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holtten een soort van regio-netwerk gecreëerd als het gaat om de problematiek van permanente bewoning van recreatiewoningen. Men heeft dit netwerk opgezet om meer duidelijkheid en gelijkheid richting de kopers en bewoners

van recreatiewoningen te scheppen. Een nader onderzoek van de succes- en faalfactoren van deze methode zou een goede optie zijn.

- 3) Uit bovenstaand blijkt tevens dat het op dit moment niet realistisch wordt geacht dat er waardevermeerdering zal ontstaan als gevolg van een bestemmingswijziging. Het gemeentelijk beleid speelt hier een belangrijke rol in. Interessant lijkt om te gaan kijken waarom Nederland nu juist wel een onderscheid maakt tussen recreatiewoningen en 'gewone' woningen, terwijl in de rest van Europa met Denemarken als uitzondering dit onderscheid er niet is. Aansluitend zal het verhelderend kunnen zijn om te onderzoeken of het bestaande beleid toekomst heeft in het kader van de gedachte 'één Europa'. Dit onderzoek zou kunnen uitwijzen of er na verloop van tijd misschien wel een nieuwe markt voor de commerciële ontwikkelaar zich manifesteert.

### 6.3: Reflectie

Ter afsluiting van het onderzoek wordt er kort teruggeblikt op het verloop ervan. Ondanks tevredenheid over de resultaten die het onderzoek heeft opgeleverd zijn er vanzelfsprekend een aantal zaken die mogelijk op een andere manier aangepakt hadden kunnen worden. Zo had de daadwerkelijke toepassing van de hedonische prijsmethode misschien tot een meer bevredigend en representatief resultaat kunnen leiden. In onderhavig onderzoek is bewust gekozen voor het analyseren van kenmerken van de hedonische prijsmethode, waarbij door middel van gesprekken met makelaars in recreatiewoningenvastgoed getracht werd de zwaarte van verschillende kenmerken van de hedonische prijsmethode te bepalen. Daadwerkelijke toepassing van de hedonische prijsmethode vereist een veel groter aantal cases. De hedonische prijsmethode is niet de basis van het gehele onderzoek, maar vormt een onderdeel ervan, en zodoende is er voor gekozen om de tijdrovende statistische analyse niet toe te passen.

Als onderzoekskader is de gemeente Overijssel gekozen en binnen dit kader is gekozen voor een aantal gemeenten. Voor de volledigheid en met name voor de positionering van het onderzoekskader binnen het een groter geheel was bijvoorbeeld een vergelijking met een aantal gemeenten in een andere provincie een goede optie geweest.

Uiteindelijk overheerst de tevredenheid over de behaalde resultaten en bovenstaande punten zijn misschien invalshoeken voor verder onderzoek.

## Bronnenlijst:

### Literatuur

- Agrarisch Dagblad (2009) *Ook polen niet zomaar in recreatiewoning*. Agrarisch Dagblad.
- Baarda, D.B. & Goede, de, M.P.M. (1997) *Basisboek Methoden en Technieken*; Noordhoff Uitgevers.
- Belangen Vereniging Vrij Wonen (2007) *De gemeente Raalte zet zwaar in op het aanpakken van permanente bewoning van recreatiewoningen*. In: De Stentor, 6 december 2007.
- Blijie, B en Visser, P. (2004) Het woningkeuzegedrag van huishoudens: regionale verschillen en de invloed van bereikbaarheid. Bijdrage aan het Colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk, 2004.
- Centraal bureau voor de Statistiek (2009) *Informatie per gemeente*. Statline, Den Haag/ Heerlen
- CBS (1992) *Handreiking voor de administratieve woningtelling, versie 2*. Voorburg/Heerlen, Centraal Bureau voor de Statistiek
- Commissie Gogem (2008) *Signalering biologische machines? Het anticiperen op ontwikkelingen in de synthetische biologie*. Aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 25 september 2008, Den Haag.
- De Stentor (2008) *Raalte vastbesloten over aanpak bewoning recreatiewoningen*. In: de Stentor, 15 februari, 2008.
- Dekker, S., Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Beheer(2003). Brief. Brief aan de kamer: *Permanente bewoning van recreatiewoningen, kenmerk 83/VROM/2003*. 10 oktober 2003, Den Haag.
- Faludi, A. (1984) *Planning Theory*, Oxford: Pergamon Press.
- Faludi, A., Ruijter, P. de (red.) (1978) *Planning als besluitvorming*, Alphen aan den Rijn/Brussel: Samson Uitgeverij.
- Faludi, A. (2000) The Performance of Spatial Planning, *Planning Practice & Research* 15 (4): 299-318.
- Franken, F.(2004), *Europees Parlement onderzoekt recreatiewoning beleid*, In: Brusselbulletin, 4 oktober 2004
- GBA(2004), *Richtlijnen on inschrijvingen*. Ministerie van Binnenlandse Zaken, Den Haag.
- Gemeente Hof van Twente (2006) *Permanente bewoning van recreatiewoningen*. Versie oktober, 2006.
- Gemeente Lochem (2007) *Schetsen van beleid voor recreatie en toerisme in Lochem, voortuin van de Achterhoek*. Uitgegeven door Gemeente Lochem
- Gemeente Enschede (2007) *Permanente bewoning van zomerwoningen in de gemeente Enschede*. Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer, Cluster Bouwen en Milieu en Afdeling Beleid, Bestuur en projecten. 10 mei 2007
- Gemeente Ommen (2009) *Beleid permanente bewoning van recreatiewoningen in de gemeente Ommen*. Uitgegeven door Gemeente Ommen
- Gemeente Ommen (2009) *Eindrapportage Administratieve- en buitencontrole Permanente bewoning*. Uitgevoerd door: Interconcept BV
- Gemeente Twenterand (2007) *Verblijfsrecreatie in Twenterand; kaders en richtlijnen voor verblijfsrecreatie in de gemeente Twenterand*. Vriezenveen: afdeling Leefomgeving.
- Gemeente Raalte (2007) *Plan van Aanpak: Handhaving onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen*. Uitgevoerd door: Yacht; detachering en werving- en selectiebureau.
- Gemeente Wierden (2009), *Beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen*. Uitgegeven door Wierden, afdeling Gemeentelijke Zaken

- Loosen, E. (2002) *De centrale middenvelder in de vastgoedcyclus; Projectontwikkeling, projectmanagement en vastgoedadviesgeving in een dynamische en complexe taakomgeving*. Masterproef MRE en SBV, Universiteit van Amsterdam.
- Ministerie van Financiën (2006), *Wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 teneinde beleggingsinstellingen de mogelijkheid te bieden om vastgoed te ontwikkelen ten behoeve van de eigen portefeuille*. Door: de minister van financiën, Den Haag.
- Neprom (2000) , *Neprom 1974 - 2000, werken aan ruimtelijke ontwikkeling*, Voorburg
- Neary, A(2009) *Growth strategies for real estate developers; motives, experience and strategies in entering foreign markets*. Master Thesis, Amsterdam School of Real Estate.
- Provincie Overijssel(2009), *Omgevingsverordening Overijssel 2009. Omgevingsvisie Overijssel en de Provincie Overijssel*. Uitgegeven door de Provincie Overijssel, Zwolle, mei 2009.
- Priemus, H. (2005) *Starre woningmarkt door nutteloos onderscheidt*, In: Rooilijn, 38, 1: 41-46.
- Priemus, H. (1999) *Instrumenten van volkshuiveringsbeleid op een vragersmarkt*. In B & G, sectie Volkshuisvesting. Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft
- Rabobankgroep (feb. 2009), *Kwartaalbericht Woningmarkt*. Utrecht, Directoraat Kennis en Economisch onderzoek van Rabobank Nederland.
- Rabobankgroep (dec. 2008), *Visie op 2009: de Nederlandse koopwoningenmarkt*. Utrecht, Directoraat Kennis en Economisch onderzoek van Rabobank Nederland.
- Sallands Dagblad (2009a) *Geen gedoogvergunning voor bewoners op recreatiepark Parc Salland bij Heeten. De gemeente Raalte tevreden, de bewoners verbaasd en strijdbaar.* 6 februari, 2009
- Sallands Dagblad (2009b) *Minister tevreden met uitspraak rechter in zaak Parc Salland.* 6 maart, 2009
- Tweede Kamer(2004) *Vaststelling van de begrotingsstaten van met ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voor het jaar 2005*. Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 29 800 XI, nr. 120
- Twentsche Courant Tubantia (2007) *Totaalplan voor het Luttermolenveld*. De Lutte, Losser.
- Van Ark, R.(2005) *Planning, contract en commitment; naar een relationeel perspectief op gebiedscontracten in de ruimtelijke planning*. Proefschrift op gezag van de rector magnificus van Wageningen Universiteit, Prof.dr.ir. L. Speelman.
- Dam ,F. Van, Visser, P., *De prijs van de plek, woonomgeving en woningprijs*, Nai Uitgevers Rotterdam/Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, 2006.
- Van der laan, E.E en P.H. Donner. (2008) *Antwoord op vragen van de heer van Leeuwen en Ulenbelt(beiden SP) omtrent buitenlandse werknemers op vakantieparken*. Ingezonden 2-10-2008, kenmerk 2008ZO3667, Den Haag.
- Van Lieshout, M. (2008) *Advies: Migranten in vakantiehuysje*. In: de Volkskrant, Amsterdam, 26-9-2008.
- Visser, P. en A. Segeren(2004) *Geen legalisering permanente bewoningrecreatieverblijven*. In: Ruimtelijk Planbureau, ruimte in debat. P. 10-12.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2004a) *Is er een definitie van onrechtmatige bewoning en van permanente bewoning?* Uitgegeven door Vereniging Nederlandse Gemeenten
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2004b) *Beleidsnotitie permanente bewoning*. Uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten
- Vereniging Nederlandse Gemeenten(2005) *Minister overlegt met VNG en IPO over Deens model permanente bewoning*. In: BWT info, 12-7-2005.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten(2006) *Reactie op de motie Veenendaal c.s. de ouderenregeling*. Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke

Ordering en Milieubeheer uit de Tweede Kamer der Staten-Generaal, VNG en IPO. Den Haag.

- VNG, e.a. (2008) *Ruimte voor arbeidsmigranten, handleiding tijdelijke werknemers. Een handreiking voor werkgevers, huisvesters en gemeenten*. Den Haag: een samenwerking van VROM, VNG, VIA en Aedes.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009) *Arbeidsmigranten vanaf nu per gemeente inzichtelijk*. Uitgegeven door Vereniging Nederlandse Gemeenten
- Voogd, H.(2003), *Herziening nodig van beleid recreatiewoningen*. Voordracht voor de sectie Ruimtelijk Beleid en Recht van het NIROV op 21 mei 2003 te Zwolle.
- VROM (2004) *Nadere verduidelijking beleid recreatiewoningen*. Brief aan de Gemeenten, het college van Burgemeesters en Wethouders, Den Haag, 2004
- VROM(2005a) Reactie op de motie Veenendaal c.s. en de ouderenregeling recreatiewoningen. Toenmalige minister van VROM, S.M. Dekker, Den Haag.
- VROM(2005b) *Tijdelijke verruiming beleid recreatiewoningen*. Uitgegeven door het Ministerie van VROM, 29 november 2005
- VROM(2005c) Notitie; onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen in Steenwijkerland. Uitgegeven door het VROM, november 2005
- VROM (2007a) *Extra mogelijkheid van vrijstelling van verbod op wonen in recreatiewoning*. Den Haag; samenwerking tussen VROM en Wonen, Wijken en Integratie.
- VROM (2007b) *Eindrapport aanpak onrechtmatige bewoning*. In: Belangen Vereniging Vrij Wonen, 2007
- VROM (2007c) *Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen; een handreiking voor gemeenten*. Den Haag: een samenwerking van VROM en VNG.
- VROM (2008) *Huisvesting arbeidsmigranten*. Uitgegeven door het VROM, november 2008
- Winsemius, P.(1989) *Gast in eigen Huis: beschouwingen over milieumanagement*. Alphen aan de Rijn, 1989.
- Zwolse Courant (2009) *Vliegende start Bodelaake, verkoop recreatie- en woonpark start met lange lijst gegadigden*. 4 juni, 2009

## Websites

- Arcadis(2008) Gespreksverslagen: <http://www.arcadis.nl/werkvelden/producten/Documents/Congresstuk%20gespreksverslagen%20defdigitaal.pdf> (Bezocht op 2-6-2009)
- Belangen Vereniging Vrij Wonen (2008) *Motie Veenendaal na drie jaar nog niet ingevuld*. 28 april 2008, [http://www.bvww.nl/index.php?option=com\\_content&task=view&id=1347&Itemid=44](http://www.bvww.nl/index.php?option=com_content&task=view&id=1347&Itemid=44), (bezocht op 3-6-2009)
- Buitengoed het Lageveld (2009) [www.buitengoedhetlageveld.nl](http://www.buitengoedhetlageveld.nl) (laatst bezocht op 22-9-2009)
- CBS(2008) *Woningbouw: Voorraad, wijzigingen en nieuwbouw naar voortgang, per regio*. Statline.cbs.nl, Den Haag/Heerlen (bezocht op 8-6-2009)
- Collage Vastgoed (2009) [www.collagevastgoed.nl](http://www.collagevastgoed.nl) (laatst bezocht op 22-9-2009)
- Cramer, J. (2008) *Geen Polen in recreatiewoning*. Binnenland Nieuws: <http://binnenland.nieuws.nl/528958> (bezocht op 28-4-2009)
- Continue Vakantie Onderzoek(2005) [www.continuevakantieonderzoek.nl](http://www.continuevakantieonderzoek.nl) (laatst bezocht op 9-9-2009)
- De Brug Vastgoed (2009) [www.debrugvastgoed.nl](http://www.debrugvastgoed.nl) (laatst bezocht op 22-9-2009)
- De Tolplas(2009) [www.detolplas.nl](http://www.detolplas.nl) (laatst bezocht op 23-9-2009)

- De website van de Belangen Vereniging Vrij Wonen(2009):  
[http://www.bvww.nl/index.php?option=com\\_content&task=view&id=82&Itemid=41](http://www.bvww.nl/index.php?option=com_content&task=view&id=82&Itemid=41)(bezoekt op 25-5-2009)
- Van Dale (2009) Online woordenboek:  
<http://www.vandale.nl/vandale/opzoeken/woordenboek/?zoekwoord=gastarbeider,recreatiewoning,commercieel> (bezoekt op 23-4-2009)
- Vereniging Nederlandse gemeenten(2004) <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=4909> (bezoekt op 25-5-2009)
- VNG (2009) begrippenlijst. <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=68232#definitie> (bezoekt op 24-4-2009)
- Voskamp Vastgoed (2009) [www.voskampvastgoed.nl](http://www.voskampvastgoed.nl) (laatst bezocht op 22-9-2009)
- VROM(2006) Vraag en Antwoord, onderwerp recreatiewoningen. <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=7187>.(Bezoekt op 8-6-2009)
- Wikimedia(2009) Kaart provincie Overijssel. Op [www.wikimedia.org](http://www.wikimedia.org) (bezoekt op 28-5-2009)

## Gesproken personen

### Gemeenten

#### Gemeente Steenwijkerland

- Mevr. R. Barbilion  
Strategisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, Afdeling REO
- Mevr. N. Kocic  
Strategisch beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, Afdeling REO

#### Gemeente Ommen

- Dhr. A. Bakker  
Afdeling Milieu- en Bouwzaken, juridisch medewerker bouwen en wonen

#### Gemeente Raalte

- Dhr. M. Luikens  
Senior medewerker integrale Handhaving

#### Gemeente Hardenberg

- Mevr. P. Stronkhorst  
.... , afdeling Bouwen en Milieu

#### Gemeente Wierden

- Mevr. M. Stevens-Welleweerd  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, Eenheid Beleid

### Makelaars

#### Boer en Ten Hoeve Makelaars, Steenwijk, gemeente Steenwijkerland

- Mevr. A. Oosterhof-Bultsma  
Beëdigd makelaar taxateur, NVM-Makelaar, Hoofd Kantoor te Steenwijk
- Dhr. M. Mennink  
Vastgoedadviseur/acquisiteur

#### Bieze Makelaardij, Raalte, gemeente Raalte

- Dhr. G. Siebert  
Register Makelaar en Taxateur

#### Plaggemars Makelaars, Wierden, gemeente Wierden

- Dhr. J. Koers  
Ingenieur en directeur Plaggemars Makelaars

Deen Makelaars en Hypotheekadviseurs, Hardenberg, gemeente Hardenberg

- Dhr. E. Houdél  
Kandidaat Makelaar en belast met Recreatievastgoed

Weenink & Jansen Makelaars, Ommen, gemeente Ommen

- Dhr. R. Jansen  
Register Makelaar en Taxateur, NVM- gecertificeerd, mede-eigenaar Weenink & Jansen

#### Ontwikkelaars

De Brug Vastgoed, Ommen

- Dhr. H. Kleinjan  
Ingenieur en directeur De Brug Vastgoed

Voskamp Vastgoed, Almelo

- Dhr. T. Voskamp  
Directeur Voskamp Vastgoed

Herikerberg Vastgoed, Enschede

- Dhr. T. van Leeuwen



## Bijlagen

### Bijlage I:

Schema Overijsselse recreatieparken. In combinatie met figuur 3.2

Recreatiepark	Gemeente	Aantal woningen	Jaartal oprichting Ca.	Gemiddelde Verkoop-Prijs. V.O.N excl. BTW
1, Recreatiepark Ossenzijl	Steenwijkerland	57 woningen	Nog te ontwikkelen	n.n.b.
2, Zilverberkpark de Weerribben, Paasloo	Steenwijkerland	81 villa's	1998	€225.000
3, Waterpark Belterwiede, Wanneperveen	Steenwijkerland	63 villa's	2007	€250.000-€300.000 (Funda)
4, Waterpark Beulaeke Haven, Wanneperveen	Steenwijkerland	80 appartementen	1995	huur
5, Landal de Witte Bergen, Ijhorst	Staphorst	83 bungalows	1995	€139.000-€179.000 (Funda)
6, Landschapspark Striks Erve, Ijhorst	Staphorst	39 bungalows	2000	€149.500 (Funda)
7, 't Rheezer Resort, Hardenberg	Hardenberg	90 bungalows	2008-2009	€130.000 (de Vakantiemakelaar)
8, 't Hooge Holt, Gramsbergen	Hardenberg	222 bungalows	1990	€70.000 (Funda)
9, Landal Park de Vlegge, Sibculo	Hardenberg	160 bungalows	1995	€110.000 (Funda)
10, Residence Belmonde, Stegeren	Ommen	165 woningen	1997	€70.000-€110.000 (Funda)
11, Landgoed de Lindenberg, Ommen	Ommen	95 villa's en bungalows	2002	€110.000-€250.000 (Funda)
12, Het Reggehuus, Ommen	Ommen	57 bungalows	1970	€80.000 (Funda)
13, Bungalowpark het Giethmense veld, Giethmen	Ommen	322 bungalows	1976	€140.000 (Funda)
14, Bungalowpark de Lourenshoeve, Den Ham	Twenterand	60 villa's	Reeds 30 gerealiseerd	€160.000 (www.lourenshoeve.nl)
15, Buitengoed het Lageveld, Hoge Hexel	Wierden	101 woningen	Fase 4, in ontwikkeling	€198.000-€257.000 (www.buitengoedhetlageveld.nl)
16, Landal Landgoed de Elsgraven, Enter	Wierden	145 bungalows	1993	€135.000 (Funda)
17, Recreatiepark de Tolpias, Hoge Hexel	Wierden	108 woningen	2001	€70.000-€140.000 (Funda)
18, Vakantiepark Hellen-Doorn, Hellen-Doorn	Hellendoorn	90 bungalows	1993	€89.500 (Funda)
19, Landal de Hellendoornse Berg, Haarle	Hellendoorn	200 bungalows	2007	€140.000 (Funda)
20, Park Sallandshoeve, Nieuw-Heeten	Raalte	149 bungalows	1997	€84.000-€120.000 (Funda)

21, Parc Salland, Heeten	Raalte	85 percelen	Start 2002; Nog in ontwikkeling	€197.500- €279.000 (Funda)
22, Landgoed Old Heino, Heino	Raalte	149 bungalows	2008	€169.000- €200.000 (Funda)
23, Recreatiepark de Luttenberg, Luttenberg	Raalte	126 bungalows	1984	€100.000- €150.000 (Funda)
24, Buitenplaats Gerner, Dalfsen	Dalfsen	95 bungalows	1987	€51.000-€165.000 (Funda)
25, Landal Twenhaarsveld, Holten	Rijssen-Holten	280 bungalows	1956	Niet bekend
26, Recreatiepark Het Stoetenslagh, Rheezeerveen	Hardenberg	50 recreatiewoningen	2002	€64.000-€150.000 (Funda)
27, Villapark Eureka, Deurningen	Dinkelland	50 woningen	1964	Huur
28, Luttermolenveld, Luttermolenveld	Losser	n.n.b. recreatiepark wordt woonwijk	Eind '90	n.v.t.
29, Bungalowpark Bavelds Dennen, Denekamp	Dinkelland	126 bungalows.	1977	Huur
30, Bodelaeke, Giethoorn	Steenwijkerland	191 woningen 47 watervilla's	Nog te ontwikkelen	€200.000- €400.000(de Boer en Ten Hoeve Makelaars, 2009)
31, Buitenplaats de Hon-Gerige Wolf, Stegeren	Ommen	100 recreatiewoningen	1971	€70.000-€110.000 (Funda)
32, Terrein Berghorst, Stegeren	Ommen	115 recreatiewoningen	1996	n.o.t.k.
33, Caluna Park, Ommen	Ommen	66	Vanaf 1980	€67.000-€257.000 (Funda)
34. Bungalowpark Holter-Welde, Holten	Rijssen-Holten	50	1978(2004 gerenoveerd)	€70.000-€140.000 (Funda)
35, Buitencentrum Hessen-Heem, Markelo	Hof van Twente	72 recreatiewoningen	1996	€52.000-€139.000 ( <a href="http://www.hessenheem.nl">www.hessenheem.nl</a> )
36, K C van der Wolfpark, Wannerveen	Steenwijkerland	70 woningen Perm/recr.	1972	€370.000 (Funda)
37, Residence Nieuw-Giethoorn, Scheerwolde	Steenwijkerland	260 recreatievilla's	In ontwikkeling	n.n.b.
38, Vakantiepark 't Satersloo, Saasveld	Dinkelland	126 recreatievilla's	In voorbereiding. Start bouw 2010	n.n.b.
39, Bungalowpark de Haar, Balkbrug	Hardenberg	54 recreatiebungalows	1973	€100.000(Funda)
40, Bungalowpark Hoge Hexel, Hoge Hexel	Wierden	299 recreatie-Bungalows, + 13 nieuw te bouwen	1989	€130.000 (Ter Braak Makelaardij)

		notarissen- woningen		
<b>41, Hof van Salland, Hellendoorn</b>	Hellendoorn	123 recreatie- woningen	2008/2009	€225.000(Funda)
<b>42, Recreatiepark Moscou, Bergentheim</b>	Hardenberg	79 recreatie- woningen	1960-1970	€170.000(Funda)
<b>43, Park Landgoed Rheezicht, Rheezerveen</b>	Hardenberg	75 recreatie- woningen	1976	€60.000-€150.000
<b>44, Landgoed Hof van Twente, tussen Markelo en Goor</b>	Hof van Twente	350 recreatiewonin- gen	In ontwikke- ling	n.n.b.

*Bron: Funda, websites: Hessenheem, buitengoed het Lageveld, de Lourenshoeve, de vakantiemakelaar en een informatiemail verkregen van de verschillende recreatieparken*

**Bijlage II:**

**Voorbeeld: Gemiddeld aantal uren, per zaak, dat besteed wordt bij een juridische procedure om onrechtmatig gebruik van recreatieverblijven aan te pakken.**

De Projectgroep permanente bewoning van ISV Noordwest-Veluwe heeft onderzoek gedaan naar het gemiddeld aantal uren wat er per zaak besteed wordt bij een juridische procedure.

<u>Onderzoeksfase (Fase tot vooraanschrijving)</u>	
→ Feitelijke constatering en gegevens verzamelen:	50 uur
<u>Vooraanschrijving</u>	
→ Vooraanschrijving en zienswijzen behandelen:	5 uur
<u>Aanschrijving</u>	
→ Het opstellen van de dwangsombeschikking:	5 uur
<u>Bezwaarfase</u>	
→ Behandeling ingekomen bezwaarschrift en beslissing op bezwaar maken:	21 uur
→ Controles en onderzoek tijdens bezwaarfase:	15 uur
<u>Voorlopige Voorziening</u>	
→ Behandeling verzoek voorlopige voorziening bij rechter:	20 uur
<u>Beroep bij Rechtbank</u>	
→ Behandeling van het beroep bij de rechtbank Hoger beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State:	30 uur
→ Behandeling van het hoger beroep:	30 uur
<u>Invorderingsfase</u>	
→ Controles en gegevens verzamelen i.h.k.v. onderzoek of overtreding is beëindigd:	40 uur
<u>Administratief</u>	
→ Juridische werkzaamheden (invorderingsbrief + aanmaningen):	5 uur
→ Verzetprocedure bij civiele rechter:	40 uur
→ Eventueel: bijwoningen zittingen in het kader van getuigen-Gehoor:	20 uur
<u>Totaal</u>	<u>281 uur</u>

Bron: ISV Noordwest-Veluwe, 2008

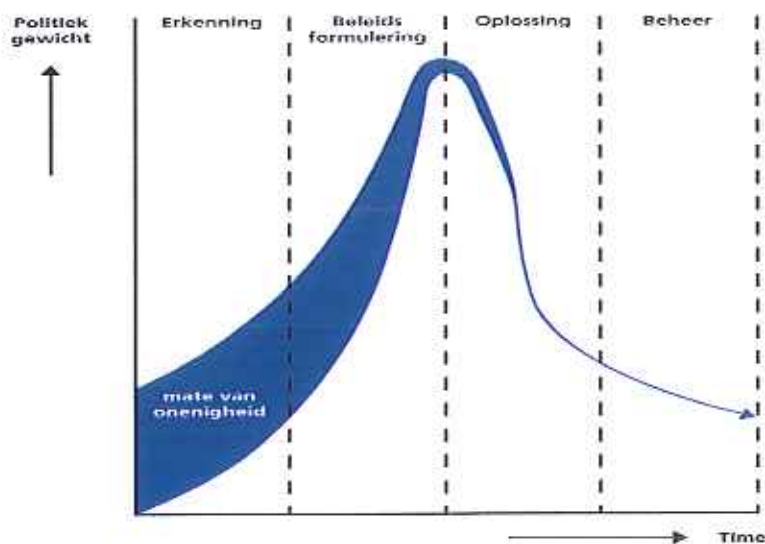
### **Bijlage III**

#### **Vragenlijst Gemeente**

Het overgrote deel van alle vragenlijsten die aan de gemeenten zijn voorgelegd zijn hetzelfde. Echter, gezien de verscheidenheid van het gemeentelijk beleid is het noodzakelijk om een aantal specifieke vragen per gemeente te stellen. In onderstaande vragenlijst was de gemeente Raalte onderwerp van gesprek.

1. Kunt u in een aantal kernpunten het beleid van uw gemeente voor wat betreft permanente bewoning van recreatiewoningen benoemen?
2. Hoeveel recreatiewoningen staan er in uw gemeente? Kunt u hierin een onderscheid maken tussen solitaire recreatiewoningen en recreatiewoningen gevestigd op recreatieparken?
3. Kunt u een cijfer/percentage geven van het aantal woningen dat hiervan onrechtmatig bewoond wordt?
4. Kunt u weergegeven in hoeverre er in uw gemeente sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken. Kunt u een indicatie of orde van grootte? Welke parken zijn dit?
5. Is de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken een 'hot item' in uw gemeente en hoe gaat u hier beleidstechnisch mee om?
6. Wat zijn de positieve en negatieve effecten die u als gemeente ondervindt van permanente bewoning van recreatiewoningen?
7. U, houdt als gemeente behoorlijk vast aan de handhaving van het bestemmingsplan. Als gemeente heeft u hier t.o.v. andere gemeenten relatief laat voor gekozen. Kunt u zeggen wat hier de reden van is?
8. Streng handhaven klinkt behoorlijk radicaal. Wat zijn de ervaringen van u, als gemeente met dit beleid? Leidt dat beleid tot (veel) weerstand?
9. Als conclusie in het Plan van Aanpak van 14 augustus 2007 zegt u het volgende: Om het bewijs van onrechtmatige bewoning rond te krijgen, is veel en langdurig onderzoek nodig. Dit vergt een grote inspanning van het ambtelijk apparaat, die uiteraard zo effectief en efficiënt mogelijk moet worden ingezet. Op een gegeven moment in het onderzoek moet dan ook, gelet op de dan aanwezige bewijslast en reeds geleverde inspanning, worden besloten of in een bepaald geval het onderzoek moet worden gecontinueerd of niet. Hiertoe wordt sowieso maandelijks overleg gepleegd tussen de handhaver en de juridisch medewerker. Bij de uitvoering in de praktijk zal in principe de volgende lijn worden gehanteerd:
  - Bij inschrijving in het GBA wordt het handhavingstraject ingezet.
  - De controles en waarnemingen ter plaatse vinden gedurende maximaal 4 maanden plaats. Binnen deze termijn dient de dan verzamelde bewijslast voldoende aanleiding te geven om het onderzoek voort te zetten. Is dit niet het geval, dan zal het onderzoek worden beëindigd. Elke andere of aanvullende vorm van bewijslast is reden voor bespreking. Hoe ontwikkelt het Plan van Aanpak zich in de praktijk?
10. In het Plan van Aanpak benoemt u een aantal bewijzen die onrechtmatige bewoning aan het licht moeten brengen. Welk bewijs is voor u het meest makkelijk te voeren en is tevens een sterk bewijs?
11. Waarom is het volgens u niet nodig om de bewoners specifiek te wijzen op de mogelijkheid een persoonsgebonden ontheffing aan te vragen?
12. Wanneer gemeenten vóór 1 januari 2010 (datum inwerkingtreding nieuwe wet) geen duidelijkheid hebben gegeven aan de genoemde groep bewoners, zijn zij verplicht om hen op aanvraag een persoonsgebonden ontheffing te verlenen. Hoe is de stand van zaken wat dit betreft in uw gemeente?
13. Is bestemmingswijziging in geen geval mogelijk?
14. Zo ja, Aan welke voorwaarden moet een aanvraag tot bestemmingswijziging voldoen?
15. Kunt u een omschrijving geven van de extra ambtenaren- of werklust die ontstaat door uitvoering van het beleid omtrent permanente bewoning van recreatiewoningen?

- Maakt de omvang hiervan het beleid tot een moeilijk uitvoerbaar beleid? Ontvangt u gelden van overige overheidsinstanties om het beleid uit te voeren?
16. Kunt u een indicatie geven van het aantal uitgegeven persoonsgebonden ontheffingen u tot dusver uitgegeven heeft en nog gaat uitgeven in 2009?
  17. Wijziging van het bestemmingsplan, waarin permanente bewoning mogelijk wordt, is zeker geen streefpunt van uw gemeentelijk beleid. Is dit geen gemiste kans, in het kader van de mogelijke economische spin-off die ontstaat bij permanente bewoning. Hierbij doelend op de positieve stimulans van de consumerende bewoner voor de sectoren detailhandel, toerisme, etc. Dit in tegenstelling tot de vaak seizoensgebonden recreatieve bewoning.
  18. Bij de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen op parken zoals Old Heino ten Heino en Parc Salland te Heeten speelt de problematiek ook een rol. Kunt u mij meer vertellen over de voorwaarden in het bestemmingsplan met betrekking tot de ontwikkeling van Old Heino en Parc Salland welke nog in ontwikkeling zijn? Hoe verhouden getalsmatig en qua zonering de woningen met een permanente en die met een recreatieve functie zich tot elkaar.
  19. Denkt u dat met voornoemde parken een einde komt aan de exploitatiedrift van de commerciële ontwikkelaar of voorziet u nog meer ontwikkelingen op het gebied van recreatieparken in uw gemeente?
  20. Het beleid gedelegeerd vanuit de centrale overheid, waarbij de verantwoordelijkheden bij de gemeentelijke overheden worden gelegd leidt tot verscheidenheid in beleid. Denkt u dat dit gedelegeerde beleid 'volwassen' en compleet is of denkt u dat er een uitgebreider beleid gedelegeerd door de centrale overheid nodig is om de problematiek beter te kunnen bestrijden
  21. Denkt u dat een beslissinggerichte planningbenadering veel onduidelijkheid omtrent de problematiek weg kan nemen. Hiermee bedoelende: een hard beleid uitgevaardigd door de centrale overheid en waar weinig gemeentelijke verscheidenheid mogelijk is?
  22. Bijvoorbeeld binnen de gemeenten wierden wordt in een soort van regionetwerk samengewerkt met de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten. Maakt uw gemeente ook gebruik van een gemeenteoverschrijdende samenwerking?
  23. Zijn de verschillende recreatieparken opgenomen in verschillende bestemmingsplannen of vallen de parken onder het bestemmingsplan 'Buitengebied'?
  24. Als u het beleid, qua ontwikkeling, volwassenheid en consensus op het volgende spectrum zou moeten plaatsen. Waar plaatst u het dan?



(Winsemius, 1989)

25. Denkt u dat er het gemeentelijk beleid van de gemeente Raalte aanpassingen  
behoeft om het beleid te perfectioneren? Of bent u tevreden met het beleid dat er  
ligt?

**Bijlage IV**  
**Vragenlijst Makelaar**

- 1) Bent u zowel beheerder als bemiddelaar bij de verkoop/koop van recreatiewoningen?
- 2) Hoeveel recreatiewoningen heeft u binnen de gemeente in uw portefeuille? Hoe verhoudt zich dat aantal ten opzichte van u gehele beheer/verkoopportefeuille aan recreatiewoningen? Kunt u daarin een onderscheid maken tussen solitaire woningen en woningen gevestigd op een recreatiepark?
- 3) Kunt u een indicatie geven van markt voor recreatiewoningen in de gemeente op dit moment? Dat wil zeggen het aantal transacties per jaar en het prijsniveau? Hoe heeft de markt zich in de gemeente de afgelopen vijf jaar ontwikkeld?
- 4) Hoe groot was de toevoeging van nieuwe recreatiewoningen de afgelopen vijf jaar?
- 5) Welke segment woningen, gebaseerd op de prijsklasse, is in de gemeente populair onder kopers van recreatiewoningen?
- 6) Hoe kijkt u tegen het algemene beleid voor wat betreft permanente bewoning van recreatiewoningen aan en wat vindt u van de manier waarop de gemeente het interpreteert en uitdraagt?
- 7) NVM-makelaars hebben de plicht kopers correct te informeren over de gebruiksmogelijkheden en beperkingen van onroerend goed. Zij zijn daarop aanspreekbaar, zowel privaatrechtelijk als via intern tuchtrecht . Hoe gaat dit in zijn werk?
- 8) De hedonische prijsmethode is een methode waarbij de waarde van onroerend goed bepaald wordt door 4 typen kenmerken, te weten fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele kenmerken:

*Fysieke woningkenmerken;* Bijvoorbeeld: woningtype, oppervlakte, aantal kamers, aanwezigheid CV, tuin of garage, staat van onderhoud, isolatie

*Fysieke omgevingskenmerken;* Bijvoorbeeld: hoeveelheid groen en water, bebouwingsdichtheid, aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte.

*Sociale omgevingskenmerken:* bevolkingssamenstelling, werkloosheidscijfer, percentage huur- en koopwoningen, gemiddeld inkomen in de buurt.

*Functionele omgevingskenmerken:* bereikbaarheid van en afstand tot allerlei voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid vanuit de woning.

Kunt u van elke categorie een kenmerk noemen welke volgens u het meest van invloed is op de waarde van de recreatiewoning?

- 9) Bovenstaand worden 4 categorieën genoemd, te weten fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken. Als u aan elke categorie een percentage moet worden toegekend naar de invloed die de categorie heeft op de waarde van de recreatiewoningen. Hoe ziet dat er volgens u dan uit?
  - Fysieke woningkenmerken: .....%
  - Fysieke omgevingskenmerken: .....%
  - Sociale omgevingskenmerken: .....%
  - Functionele omgevingskenmerken: .....%
- 10) Bestemmingswijziging is moeilijk te plaatsen in één van bovenstaande categorieën. Een mogelijke extra categorie zou kunnen zijn juridische omgevingskenmerken. heeft een bestemmingswijziging van recreatief naar permanent invloed op de waarde van het betreffende vastgoed? Zo ja, betreft het puur het besluit van de gemeenteraad of spelen ook ander factoren een rol) Zijn er voorbeelden binnen de gemeente voorbeelden van?



- 11) Denkt u dat commerciële ontwikkelaars bestemmingswijziging van recreatieve bewoning naar permanente bewoning als marktmogelijkheid zien om zodoende een waardevermeerdering van recreatievastgoed te realiseren of is dit niet realistisch?
- 12) Voor wat betreft de commerciële ontwikkelaar. Zijn er vastgoedgebonden investeringen die gebruikt worden door commerciële ontwikkelaars om waardevermeerdering van de recreatiewoning te realiseren en zo ja welke?
- 13) In het kader van de eerdergenoemde categorieën, te weten fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken, de volgende vraag. In welke categorie kunnen de vastgoedgebonden investeringen door ontwikkelaars veelal worden geplaatst?
- 14) Zijn er permanente woningen en de recreatiewoningen die in bouwkundige staat/kwaliteit/oppervlakte/voorzieningen/enz. redelijk met elkaar overeenkomen. Zo ja, wat zijn de prijzen van deze woningen?
- 15) Indien een groot prijsverschil tussen deze woningen aanwezig is. Denkt u dat dit verschil voor een gedeelte veroorzaakt wordt door het verschil in bestemming, zij het permanent of recreatief?

## Bijlage V Vragenlijst Ontwikkelaar

- 1) Tot welk type ontwikkelaar rekent u zich?
  - Bouwer-> projectontwikkeling
  - Financiële instelling-> projectontwikkeling
  - Investeesterder/projectontwikkelaar-> projectontwikkeling
  - Corporatie-> projectontwikkeling

    Gaat deze typering ook op in het kader van recreatievastgoed?
- 2) Er is voor wat betreft ontwikkelaars ook een onderscheid te maken op basis van. Kunt u op basis van de volgende aspecten uw onderneming typeren?
  - Het product:
  - Het marktsegment binnen het product:
  - De geografische markt:
- 3) Hoe ziet uw recreatievastgoedportefeuille eruit?
- 4) De hedonische prijsmethode is een methode waarbij de waarde van onroerend goed bepaald wordt door 4 typen kenmerken, te weten fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, Sociale omgevingskenmerken en functionele kenmerken:
 

*Fysieke woningkenmerken;* Bijvoorbeeld: woningtype, oppervlakte, aantal kamers, aanwezigheid CV, tuin of garage, staat van onderhoud, isolatie

*Fysieke omgevingskenmerken;* Bijvoorbeeld: hoeveelheid groen en water, bebouwingsdichtheid, aard en kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte.

*Sociale omgevingskenmerken:* bevolkingssamenstelling, werkloosheidscijfer, percentage huur- en koopwoningen, gemiddeld inkomen in de buurt.

*Functionele omgevingskenmerken:* bereikbaarheid van en afstand tot allerlei voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid vanuit de woning.

Kunt u van elke categorie een kenmerk noemen welke volgens u het meest van invloed is op de waarde van de recreatiewoning?
- 5) Bovenstaand worden 4 categorieën genoemd, te weten fysieke woningkenmerken, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken. Als u aan elke categorie een percentage moet worden toegekend naar de invloed die de categorie heeft op de waarde van de recreatiewoningen. Hoe zal dat er volgens u uit moeten komen te zien?
  - Fysieke woningkenmerken: .....%
  - Fysieke omgevingskenmerken: .....%
  - Sociale omgevingskenmerken: .....%
  - Functionele omgevingskenmerken: .....%
- 6) Welke vastgoedgebonden investeringen worden veel gebruikt door u als ontwikkelaar om waardevermeerdering van de recreatiewoning te realiseren? In welke van bovenstaande categorieën komen deze investeringen veelal terecht?(zowel betreffende bestaand als ook nieuw recreatievastgoed)
- 7) Wat is uw mening over het beleid dat recentelijk van kracht is geworden en geformuleerd door de centrale overheid voor wat betreft permanente bewoning van recreatiewoningen? Bent u bekend met dat beleid?
- 8) Hoe vindt u dat de gemeente waarin u het nieuwe recreatiepark ontwikkelt, hierop inspeelt?
- 9) Welke rol wordt de projectontwikkelaar toebedeeld in het kader van handhaving van beleid? Bijvoorbeeld denkende aan parktoezicht etc.?

- 10) Ziet u bestemmingswijziging van recreatieve naar permanente bestemming als een reële optie om waardevermeerdering van uw huidige en eventueel toekomstige vastgoed te realiseren? Met andere woorden: biedt de problematiek kansen voor uw onderneming?
- 11) Gemeenten hebben veel moeite om de huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken tegen te gaan. Veelal wordt huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken stilaan gedoogd. Ziet u in deze ontwikkelingen kansen voor potentiële investeringen? Bijvoorbeeld in het tot stand brengen van goedkope huisvesting voor arbeidsmigranten?
- 12) Hoe is het idee rond de ontwikkeling van u nieuwe recreatiepark ontstaan en heeft het zich ontwikkeld tot het plan dat er nu ligt?
- 13) Hoe ziet de verdeling permanent/recreatief eruit op het nieuwe recreatiepark? Wat is de prijsklasse waarin de woningen zich bevinden? In welke planfase bevindt het plan zich?
- 14) Hoe was uw samenwerking met de gemeente en dan met name in het kader van het beleid omtrent permanente bewoning van recreatiewoningen en de bestrijding hiervan?(l.c.m. vraag 13)
- 15) Wat is uw oordeel over de huidige marktsituatie van recreatievastgoed en hoe speelt u hierop in? Eventueel met toekomstige plannen/mogelijkheden? Hoe heeft die markt zich in uw ogen de afgelopen jaren ontwikkeld?