

Informatie voor de raad

Vergadering	Commissievergadering	Datum 22 september 2025
Vragensteller	Bernard Smalbraak namens D66	
Agendapunt/onderwerp	4. Permanent wonen in recreatiewoningen	
Portefeuillehouder	A.J. Ramerman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Robert Eisema	
Contactgegevens	r.eisema@dalfsen.nl	

Aandacht voor een evenwichtige afweging van de scenario's

Tijdens de raadscommissievergadering op 22 september 2025 kwam de evenwichtigheid van de afweging ter sprake. Mogelijk is hierover verwarring ontstaan vanuit de oude presentatie in de bijlage. In het [raadsvoorstel](#) (p5) en hieronder staat de tabel met een evenwichtige afweging van de verschillende scenario's.

+ = positieve gevolgen o = nauwelijks gevolgen - = negatieve gevolgen	0. Beleid bestendigen	1. Landelijke instructieregel	2. Transformatie naar wonen
---	-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------

Gevolgen beleid:

Omgevingsvisie Overijssel	o	-	-
Omgevingsvisie Dalfsen	o	-	-
Recreatie en toerisme	o	-	-
Volkshuisvestingsprogramma	o	+	+
Aanbod recreatiewoningen	o	-	-
Aanbod reguliere woningen	o	+	+
Naastgelegen functies en eigenaren	o	o	-
Verstening Groene Omgeving	o	o	-

Gevolgen eigenaren:

Behoefte van bewoners*	-	+	+
Waardevermeerdering	o	o	+
Overdraagbaar woonrecht	o	-	+
Veiligheid en bouwkwaliteit	o	o	+
Verevening van kosten	o	o	-
Legaliseren illegale bouwwerken	-	o	+
Kwetsbare doelgroepen	o	-	-

Gevolgen gemeente:

Gemeentelijke middelen	-	-	-
Handhaving capaciteit	-	-	-
Precedentwerking	o	o	-
Duidelijkheid voor personen	+	+	-
Gelijkheid	+	+	-

* Overdraagbaar woonrecht, hogere woningwaarde, legaliseren illegale bouw en uitbreidingsmogelijkheden

De positieve- en negatieve gevolgen zijn ongewogen weergegeven. Een gevolg kan ten opzichte van een ander gevolg groter of kleiner zijn, meer of minder kosten of meer of minder maatschappelijk impact hebben. Vanuit de volledigheid en zorgvuldigheid van besluitvorming

Beantwoording mondelinge toezegging

Op [22 september](#) sprak de gemeenteraad beeldvormend over het permanent wonen in recreatiewoningen. Tijdens dit gesprek deed de wethouder een toezegging op een vraag van dhr. Smalbraak van D66.

Vraag dhr. Smalbraak (D66):

“Ik wil graag het beeld duidelijk hebben als het gaat om kosten. Als we gaan bestendigen dan betekent dat handhaven. En als we gaan handhaven dan wil ik wel die kosten duidelijk hebben. Ik snap dat dat niet 100% kan, maar het zal wel fijn zijn als we er gewoon een goed beeld krijgen daarvoor.”

Toezegging wethouder Ramerman:

“Dan gaan we daar schriftelijk op terug komen. Dan gaan we in het verleden kijken wat toen de kosten en tijdsbesteding was. Dat we een beetje een inschatting kunnen maken.”

Beantwoording toezegging:

Op basis van de ervaringen vanuit het verleden in combinatie met de huidige situatie is zeer complex om een betrouwbare financiële inschatting te maken. De kosten voor het handhaven kunnen sterk variëren per situatie. Bovendien is het handhaven op de bouw en gebruiksregels van het omgevingsplan een complexe aangelegenheid, omdat dit meerdere facetten van de samenleving raakt. Aangezien de feitelijke situatie op de verschillende recreatieterreinen niet goed in beeld is kan er moeilijk een inschatting gedaan worden over de benodigde capaciteit en middelen voor Toezicht en Handhaving. Hieronder staat een inschatting van het bestendigen van bestaand beleid en aanvullend onderzoek.

Bestendigen beleid

Het bestaande beleid ten aanzien van permanent wonen in recreatiewoningen bestendigen betekent dat er wordt gehandhaafd met de beschikbare ambtelijke capaciteit. Op basis van het VTH jaarprogramma en de risicoprioritering betekent dit enkele toezichtmomenten op jaarbasis. Deze lijn is de afgelopen jaren gevolgd mede vanwege de huidige woningnood en de onzekerheid van bewoners. Indien de gemeenteraad kiest voor een hogere prioriteit en een intensievere aanpak, kan deze ambitie vertaald worden in het VTH beleidsplan en jaarprogramma. En een nadere inschatting worden gemaakt van de benodigde capaciteit en middelen.

Aanvullend onderzoek

Om een reële financiële inschatting te kunnen maken is eerst nader onderzoek noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek kan bestaan uit een integrale inventarisatie van recreatieterreinen om zicht te krijgen op permanente bewoning, bouw- en gebruiksregels en recreatieve karakter van deze terreinen.

Een dergelijk onderzoek is waardevol, omdat de bevindingen van een onderzoek inzicht geven over feitelijke situatie. Hierna kan zorgvuldig bepaald worden welke aanpak gewenst is en past bij gemeente Dalfsen. De bevindingen kunnen vervolgens aanleiding geven het VTH-beleid aan te passen. Onderstaand vindt u een overzichtstabel met een eerste inschatting van de directe kosten:

Onderdeel	Aantal locaties	Geschatte tijdsbesteding T&H in uren	Geschatte tijdsbesteding	Benodigde middelen
Locatiebezoeken	450*	4-6	2.250 uur	1,5 fte
Juridische en planologische analyse	1			10.000 - 15.000
Datakoppeling	1			5.000 - 10.000
Opstellen rapportage/advies	1			10.000 - 15.000
Totaal indicatie kosten				€ 167.500

* Inclusief Gerner

Beantwoording technische vraag

In aanvulling op de bovenstaande toezegging staat hieronder ook het antwoord op een openstaande technische vraag van dhr. Smalbraak van D66.

Toeristenbelasting: Indien we het beleid bestendigen en de bestemming recreatie blijft: wordt er dan ook toeristenbelasting geheven bij feitelijk permanent gebruik? Hoe verhoudt zich dit tot gelijkheid en uitvoerbaarheid?

Indien de persoon ingeschreven staat op het adres van de recreatiewoning en dus een inwoner is van de gemeente Dalfsen is toeristenbelasting niet van toepassing. Een eigenaar betaalt dan de reguliere belasting, zoals OZB. Indien de persoon niet ingeschreven staat dan kan er sprake zijn van forensen- of toeristenbelasting.