

Vakantieparken

Ontwikkelingen op het gebied van ondermijning

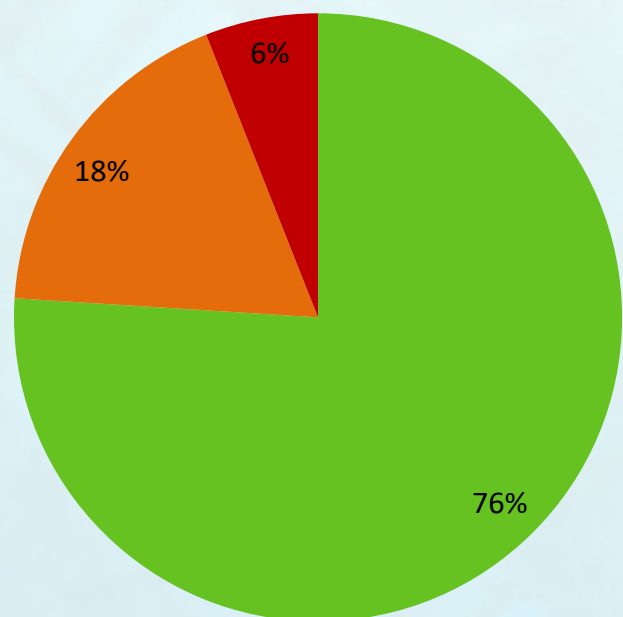
dr. Henk Ferwerda
Leerkring vakantieparken
Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid
Amersfoort 24 juni 2025

Bureau **Beke**

Monitor Vitale Vakantieparken



vitale vakantieparken



■ Groen ■ Oranje ■ Rood

* 11 gemeenten – 500 parken

Vijf thema's, elf indicatoren

- Eigendom
- Economische kwaliteit
- Sociale situatie
- Openbare orde en veiligheid
- Brandveiligheid

Van Monitor naar Aanpak

- Proportionaliteit in de aanpak
- Monitoren van de aanpak
- Ondersteunen wat goed is (Groen)
- Aanpakken wat zorgen baart op nagenoeg alle parken
 - Brandveiligheid
 - Oudere eigenaren: toekomst en overnameproces
- Bijsturen waar beginnende problematiek is op parkniveau (Oranje)
- Focus werkt (Rood): één park één plan op basis van systeem- en parkinformatie

* Klik hier voor meer [informatie over de Monitor Vitale Vakantieparken](#)



vitale
vakantie
parken



Monitor Vitale Vakantieparken

Voor alle gemeenten
en andere overheden in Nederland

Optimale informatie voor het juiste beleid en de beste aanpak

Hoe staan de vakantieparken in uw gemeente ervoor? Hoe is de kwaliteit? Welke trends en ontwikkelingen zijn zichtbaar? En heeft de aanpak het gewenste effect? Om hierover optimale informatie te krijgen is er nu de Monitor Vitale Vakantieparken: een uniek, toegankelijk, online instrument, ontwikkeld door het programma Vitale Vakantieparken.

Het programma Vitale Vakantieparken stelt de monitor beschikbaar aan alle gemeenten en andere overheden in Nederland. Ontwikkelkosten hoeven dus niet opnieuw gemaakt te worden.

De Monitor Vitale Vakantieparken is in Nederland de enige in zijn soort.

Optimale informatie voor het juiste beleid en de beste aanpak

Door de monitor te gebruiken krijgt u:

- inzicht in de kwaliteit van de parken
- inzicht in trends en ontwikkelingen
- sturingsinformatie voor beleid en aanpak
- inzicht in effect en resultaten van de aanpak

De monitor is gemakkelijk te gebruiken

- Parken zijn weer te geven in een lijst of op een kaart.
- Kleurscores (groen, oranje, rood en grijs) tonen in één oogopslag hoe parken scoren, per thema of voor het totaal.
- Scores zijn met diagrammen onderling te vergelijken.
- Op detailpagina's staat extra informatie, zoals oppervlakte, type park en BAG-nummer met doorlink naar de BAG Viewer.
- Op de detailpagina's staat ook de toelichting op de scores.
- Op de detailpagina's kan eigen informatie over specifieke parken worden toegevoegd.

De monitor kent vijf thema's met elk eigen indicatoren

- Eigendom: leeftijd van eigenaar en mate van uitpolding
- Economische kwaliteit: aantal transacties
- Sociale situatie bewoners: aantal uitkeringen, Wmo-aanvragen, schuldhulpverleningen, leerplichtzaken en permanente bewoners
- Openbare orde en veiligheid: aantal delicten naar ernst van delict
- Brandveiligheid: ontruimingsplan, brandcontrole en brandveiligheidsadvies

De monitor bevat betrouwbare informatie

- De benodigde gegevens zijn beschikbaar via het Kadaster, gemeenten, politie en brandweer.
- Indicatoren zijn kwantitatief te scoren en te relateren aan de grootte van het park.
- Indicatoren zijn relevant: 'need to know' in plaats van 'nice to know'.
- Van alle parken zijn een gemiddelde en een standaardafwijking berekend als basis voor objectieve kleurscores.
- Informatie in de monitor is niet te herleiden tot personen en alleen toegankelijk voor personen die daarvoor geautoriseerd zijn.

Verdere ontwikkeling

De Monitor Vitale Vakantieparken wordt al gebruikt door het programma en de elf samenwerkende Veluwe gemeenten. Het programma Vitale Vakantieparken blijft de monitor verder ontwikkelen en verbeteren, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Wilt u ook de Monitor Vitale Vakantieparken gebruiken?

Heeft u belangstelling voor de Monitor Vitale Vakantieparken en wilt u deze mogelijk gebruiken? Kijk voor meer informatie op www.vitalevakantieparken.nl/monitor. Of stel uw vraag via info@vitalevakantieparken.nl.



vitale vakantieparken

In 2013 is de Veluwe als eerste in Nederland gestart met een integraal programma om op regionale schaal te werken aan oplossingen voor de vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 Veluwe vakantieparken. Het programma Vitale Vakantieparken is uitgegroeid tot een robuuste samenwerking van elf Veluwe gemeenten, de provincie Gelderland en vele andere partijen. Ons doel is het realiseren van een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven. Nu en in de toekomst. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering.

De Monitor Vitale Vakantieparken is ontwikkeld door het programma Vitale Vakantieparken. Bureau Beke heeft ondersteund bij de gegevensverwerking. Shinto Labs heeft de digitale applicatie ontwikkeld.

Uitponding heeft invloed

- Uitponding: opsplitsing van het park in individuele kadastrale percelen, verkoop per woning aan particulieren, beleggers of eigengebruikers

Waarom doen eigenaren dit?

- Financiële redenen
 - directe opbrengst uit verkoop is vaak hoger dan langdurige exploitatie
- Waardestijging
 - bij een populaire locatie zijn losse woningen meer waard dan het park als geheel
- Afstoten van exploitatieverantwoordelijkheid
 - beheer, onderhoud en verhuur komen deels bij de kopers te liggen

Uitponing heeft invloed

Gevolgen

- Het vakantiepark verandert van karakter
 - minder centrale regie, meer versnipperd eigendom
- Soms leidt dit tot vermindering van de kwaliteit en uniformiteit van het park
- Gemeenten kunnen zich zorgen maken over verblijfsrecreatie versus permanente bewoning en leefbaarheid
- Wat gaat de toekomst ons brengen?

Bijzonder karakter vakantieparken

- Vooral op 'oranje' en 'rood' ook kwetsbare bewoners
 - Leefbaarheidsvraagstukken versus veiligheidsvraagstukken
 - Alleenstaande ouders (met kinderen), arbeidsmigranten, personen met een rugzakje
- Vooral op 'rood': gelegenheidsstructuur voor criminelen
 - Ondermijning

Inzoomen op ondermijning

- Georganiseerde criminaliteit dichtbij
- Vermenging van boven- en onderwereld
- Uitzending Zembla is een casus die de verwevenheid laat zien
 - Vastgoedjongens vinden de grond aantrekkelijk
 - Verdeel en heers na uitponding
 - Kwetsbare bewoners
 - Geweld en intimidatie
 - Spagaat van het bestuur

* Bekijk de [uitzending van Zembla](#)

Waarom ondermijning op vakantieparken?

- Vaak afgelegen ligging
- Achter de slagboom: wie ziet wat?
 - Beperkte sociale controle, weinig toezicht van exploitanten of gemeenten
- Aanwezigheid van tijdelijk of informeel verblijf
- Verouderde parken met achterstallig onderhoud
- Onheldere eigendomsstructuren
- Weinig meldingsbereidheid door bewoners of exploitanten (uit angst of onverschilligheid)
- Gemeenten hebben vaak beperkte bevoegdheden bij privé-eigendom op parken

Vormen van ondermijning op vakantieparken

Drugscriminaliteit

- Productie van drugs, opslag en handel in verdovende middelen, parken als logistieke schakel of uitvalsbasis voor drugshandel

Witwassen

- Vakantieparken (of individuele woningen) worden contant gekocht als manier om crimineel geld wit te wassen, legale verhuurinkomsten worden gebruikt om illegale inkomsten te verdoezelen

Illegale bewoning en uitbuiting

- Permanente bewoning terwijl het niet is toegestaan (vaak door kwetsbare groepen), arbeidsuitbuiting en huisvesting van arbeidsmigranten in mensonterende omstandigheden, mensenhandel komt ook voor, waarbij slachtoffers onder de radar worden gehouden op afgelegen locaties

Vormen van ondermijning op vakantieparken

Verstoring van de openbare orde

- Overlast door criminele bewoners (intimidatie, geweld, wapens), dreiging richting omwonenden, beheerders of toezichthouders

Identiteitsfraude en spookbewoning

- Personen staan nergens ingeschreven of gebruiken valse identiteit, parken fungeren als verblijfplaats voor 'spookburgers' (mensen die zich onttrekken aan toezicht), gebruikt door criminelen om uit zicht van justitie of opsporingsinstanties te blijven

Faciliterende criminaliteit

- Criminelen kopen of huren opzettelijk een woning via stromannen of katvangers, misbruik van vastgoedconstructies of parkexploitatie om criminele activiteiten te faciliteren, beheerders kunnen bewust of onbewust faciliteren door weg te kijken of mee te doen

Signalen van ondermijnende criminaliteit



Bewoners / Personen

- Personen zonder vaste woon- of verblijfplaats (spookburgers), niet ingeschreven in BRP, veel wisselende personen op één adres, personen met dure spullen zonder zichtbare inkomsten, afwerend of agressief gedrag bij controle



Woningen / Objecten

- Afgeplakte ramen, camera's of waakhonden, chemische geur (ammoniak, aceton), ongebruikelijk geluid (ventilatoren, aggregaten), verwaarloosde of juist extreem nette huisjes zonder activiteit, afscherming met schuttingen of rolluiken



Verkeer & Transport

- Onverklaarbare verkeersbewegingen ('s nachts, korte verblijven), busjes zonder bedrijfslogo, leveringen van grote hoeveelheden spullen (lampen, vaten, bouw materiaal)

Signalen van ondermijnende criminaliteit



Administratief / Financieel

- Contante betaling van huur of koop, onlogische eigendomsstructuren (bv. stichtingen of buitenlandse BV's), één persoon met meerdere woningen op naam, snelle doorverkoop van huisjes zonder marktconforme prijs



Gedrag / Sociale controle

- Bewoners mijden contact met parkbeheerder of buren, parkbeheer geeft geen of weinig informatie over bewoners, dreiging of intimidatie richting toezichthouders, meldingen van overlast of 'vreemd gedrag' door buren



Faciliterende signalen

- Parkbeheerder 'verhuurt zonder vragen te stellen', beheerder houdt geen administratie of wil die niet delen, geen legitimatiecontrole bij verhuur/verkoop, vergunningen of toezicht worden actief tegengewerkt

Inzoomen op vastgoedfraude

- Vitale Vakantieparken Veluwe: grip op vastgoedontwikkelingen is lastig
- Na onderzoek RIEC Oost-Nederland samen met het RIEC, VVP, CCV en Beke een onderzoeksproject gestart



[Download](#)

Indicatoren

Eigendom

- Grote eigenaren
- Jonge eigenaren
- Buitenlandse eigenaren

Mutaties

- Snelle doorverkopen
- Opvallende waardeveranderingen
- Aankoop vanaf buitenlands woonadres

Hypotheken/beslaglegging

- Natuurlijk persoon
- Rechtspersoon
- Beslagleggingen

Vervolgonderzoek

**Welke risico-indicatoren uit het RIEC-onderzoek
zijn voorspellend voor fout vastgoed?**



[Download](#)

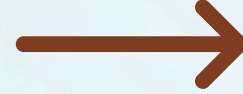
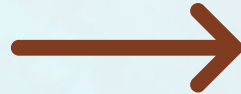
Methoden van onderzoek



Drie voorspellende indicatoren

- Snelle doorverkopen
- Opvallende waardeveranderingen
- Hypotheken verstrekt door een natuurlijk persoon

Inzoomen op parken



vitale vakantieparken

150



4/5



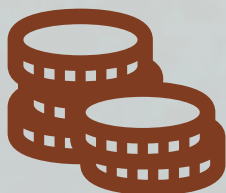
104



28



7



Oranje



22



Permanente
bewoning



Kleurscores en vastgoedindicatoren

Vakantiepark

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Totale kleurscore



Totaalscore
indicatoren

0

0

0

0

0

23

27

49

52

60

Waarde van de analyse

Vervolgonderzoek

- Indicatief voor mogelijk fout vastgoed
- Park 6 en park 10 onder de loep nemen ter verificatie (casusaanpak)

Aanpak

- Informatiedeling (data)
- Preventie: exploitatievergunning
- Preventie: zichtbaarheid op parken

