

Fout Vastgoed

Een pilotonderzoek op vakantieparken
in Oost-Nederland

Januari 2024

Bureau **Beke**

Fout Vastgoed

Een pilotonderzoek op vakantieparken in Oost-Nederland

In opdracht van:

Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid

Opgesteld door:

Emma Derksen, Henk Ferwerda, Daphne Sijders en Juno van Esseveldt

Met medewerking van:

Joey Wolsink en Kenny Kathmann

Omslag en opmaak:

Marcel Grotens

In samenwerking met:



vitale vakantieparken

Inhoudsopgave

	Het onderzoek op hoofdlijnen	4
1	Inleiding	6
2	De pilot en onderzoeksmethoden	9
2.1	Aanleiding en doel van de pilot	9
2.2	(Open)bronnenonderzoek	10
2.2.1	Risico-indicatoren fout vastgoed	10
2.3	<i>Mystery guest</i> -bezoeken	12
3	Resultaten	13
3.1	Relatie met de Monitor Vitale Vakantieparken	13
3.2	De vijf best scorende parken op basis van de vastgoedindicatoren	15
3.3	De vijf slechtst scorende parken op basis van de vastgoedindicatoren	22
3.4	Samenvatting vastgoedindicatoren en kleurcodes	31
3.5	Conclusie en handelingsperspectieven	34
	Bijlagen	
Bijlage 1:	Methodologie Monitor Vitale Vakantieparken	36
Bijlage 2:	Itemlijst en observatielijst	39
Bijlage 3:	Samenhang totale kwaliteitsscore Monitor Vitale Vakantieparken en de indicatoren	41
Bijlage 4:	Voorbeelden van bedrijfsstructuren van vakantieparken	42

Het onderzoek op hoofdlijnen

Achtergrond en doelstelling

Anderhalf jaar geleden concludeerde het RIEC Oost-Nederland op basis van onderzoek dat criminele investeringen in vakantieparken vaker voorkomen dan gedacht. Negen indicatoren bleken hierbij een rol te spelen, maar onduidelijk was nog welke rol. Dit pilotonderzoek 'Fout Vastgoed' is erop gericht om te onderzoeken welk van de negen indicatoren belangrijk zijn bij het detecteren van criminele investeringen in vakantieparken en, nog belangrijker, of er indicatoren zijn met een voorspellende waarde. Ook wordt bekeken of vitale of juist minder vitale vakantieparken kwetsbaar zijn voor criminele investeringen.

Methoden

- Dit onderzoek is niet alleen interessant vanwege de uitkomsten, maar ook vanwege de methodiek. Twee databronnen – die nog niet eerder aan elkaar zijn gekoppeld – zijn voor dit onderzoek samengebracht: statistische gegevens van het Kadaster over eigenaarschap en gegevens van de Monitor Vitale Vakantieparken over kwetsbaarheid van de parken. Beide bronnen zijn niet openbaar toegankelijk.
- Bovendien is met *mystery guest*-bezoeken ter plekke onderzocht of het mogelijk is om fout vastgoed te herkennen tijdens een potentiële koop of als bezoeker van een park.
- Vanwege privacyoverwegingen zijn alleen grote parken (meer dan honderd verblijfsobjecten) met minimaal tien eigenaren in dit onderzoek meegenomen.
- Hoewel nader onderzoek nog nodig blijft, biedt dit pilotonderzoek verder inzicht in het voorspellen en herkennen van criminele investeringen in vakantieparken.

Resultaten

- Voorafgaand is het belangrijk om te noemen dat het onderzoek laat zien dat het niet zo eenvoudig is om zicht te krijgen op criminele investeringen in vakantieparken. Witwassen gebeurt namelijk niet alleen via de aankoop van recreatiewoningen op vakantieparken, maar ook door accommodaties te renoveren, verhuren, of door te verkopen.
- De Monitor Vitale Vakantieparken deelt parken in van vitaal (groen) naar niet-vitaal (rood). Minder vitale parken (oranje/rood) zijn kwetsbaarder voor ondermijnende criminaliteit. Uit het onderzoek blijkt dat niet alleen deze parken kwetsbaar zijn voor criminele investeringen, maar ook dat populaire, goedlopende parken gevoelig zijn voor criminele investeringen. Dit is niet altijd zichtbaar op het park zelf.
- Drie van de negen indicatoren lijken voorspellend te zijn voor fout vastgoed. Specifiek gaat het om het snelle doorverkopen, opvallende waardeveranderingen en hypotheekverstrekking door een natuurlijk persoon.

- Minder vitale parken zijn over het algemeen vaker uitgeponde¹, kleinere en/of middelgrote parken in vergelijking met de vitale parken. Ook wordt daar vaker een hypotheek afgesloten dan op vitale parken.
- Op de vitale parken zijn (relatief) minder vastgoedtransacties te zien, is minder sprake van snelle doorverkoop en zijn er minder vaak grote waardeveranderingen dan op minder vitale parken.

Aanbevelingen

- Op basis van deze resultaten zijn meerdere adviezen voor een aanpak geformuleerd. In het kader van preventie kunnen gemeenten in de APV vastleggen dat vakantieparken een exploitatievergunning moeten hebben, waarbij (de hoofdeigenaar van) het park een BIBOB-onderzoek ondergaat.
- Wat zowel preventie als repressie betreft kunnen een casusaanpak, investering in zichtbaarheid op de parken, de mogelijkheid tot delen van data en een landelijke kadering voor de verkoopprocedure van accommodaties op vakantieparken mogelijkheden bieden voor het tegengaan van ondermijning op vakantieparken.

1. Uitponden betekent het verkopen van huur- of recreatiewoningen die leegstaan. Als een huurder vertrekt, kan de verhuurder of woningcorporatie ervoor kiezen de huurwoning te verkopen aan de vertrekkende huurder of aan een nieuwe koper.

1 Inleiding

De verzuiging op de reguliere vastgoedmarkt en de geadverteerde hoge rendementen door aanbieders van recreatiewoningen zorgen voor een verschuiving van investeringen naar recreatief vastgoed in de buitengebieden. De woningnood zorgt voor een tekort aan betaalbare woningen en bovendien is er een toename van groeperingen die snel huisvesting nodig hebben.² De stijging van het aantal recreatieverkoop is al sinds 2014 ingezet, volgens het jaaroverzicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM).³

Voor zowel bonafide als malafide ondernemers is onroerend goed – het thema van dit pilotonderzoek - een aantrekkelijke investering, omdat het een waardevermeerdering is met een haast gegarandeerde groei in waarde. De aankoopprijs van een recreatiewoning is ook relatief laag, wat de verhandelbaarheid onder particulieren verhoogt. De gemiddelde prijs van recreatiewoningen is de laatste jaren – door de groeiende populariteit – ten opzichte van 2019 met 13 procent gestegen, wat neerkomt op 172.500 euro.⁴

Crimineel geld wordt vaak geïnvesteerd in onroerend goed, omdat dit op deze manier uitstekend witgewassen kan worden.⁵ De hoge waarde, hoge mate van speculatie en de onduidelijkheden rondom waardebepaling van onroerend goed maakt de vastgoedsector kwetsbaar voor witwaspraktijken.⁶ De waarde van recreatief vastgoed is – anders dan bij regulier vastgoed – minder duidelijk en een waardevermeerdering is ook vaak minder concreet ergens op gebaseerd. Ook dit biedt mogelijkheden voor witwassen. Daarnaast is eigendomschap relatief makkelijk te verhullen. De handel in recreatief vastgoed vindt buiten het zicht van de overheid plaats; het valt niet onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Ook is het niet altijd mogelijk om eigendom van recreatiewoningen te registreren bij het Kadaster⁷; soms is eigendom niet eenduidig vast te stellen, bijvoorbeeld wanneer er meerdere eigenaars zijn, of is een recreatiewoning niet altijd een registergoed.⁸ Bovendien gaan niet alle transacties langs een notaris⁹ en kan de Belastingdienst niet al het recreatief bezit zien.

2. Kraniotis, L. (2021). Schreeuwend tekort aan woningen, wat moet er gedaan worden? NOS.

3. De Nederlandse markt voor recreatiewoningen - Jaaroverzicht 2020. (2021). Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs.

4. Criminele investeringen in vakantieparken in Oost-Nederland. Een fenomeenonderzoek. (2022). Regionaal Informatie en Expertise Centrum Oost-Nederland.

5. Aard en omvang van criminele bestedingen. (2018). Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum.

6. Kramer, J. A., Blokland, A., & Soudijn, M. (2020). Witwassen als bedrijfsmatige activiteit: de verborgen netwerken van witwassers. Tijdschrift voor Criminologie, 62(4).

7. Het Kadaster is een van overheidswege bijgehouden openbaar register van registergoederen, waaronder onroerende zaken, en de daarop gevestigde rechten.

8. Dat kan het geval zijn bij objecten die niet 'duurzaam verbonden' zijn met de ondergrond; te denken valt aan een caravan, chalet of blokhut.

9. Criminele investeringen in vakantieparken in Oost-Nederland. Een fenomeenonderzoek. (2022). Regionaal Informatie en Expertisecentrum.

Parken waar niet geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de recreatieobjecten en die niet voldoen aan de wensen van de consument verliezen aantrekkelijkheid om te recreëren. Mocht al het geld van de recreatieondernemer in 'de stenen' zitten, dan is het moeilijk om te investeren in het park, wat de recreatieondernemer kwetsbaar maakt voor criminele inmenging. De gebiedsscan van Bureau Beke¹⁰ laat zien dat de kwaliteit van verblijfsrecreatie onder druk staat. Dit komt onder andere door (1) te lage kwaliteit van het aanbod, (2) discrepantie tussen het aanbod van de parken en de vraag van de consument, (3) het achterblijven van investeringen, (4) een toename van ongewenst c.q. oneigenlijk gebruik en (5) excessen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Hoewel meer 'verwaarloosde' parken logischerwijs meer aantrekkelijk lijken te zijn voor criminele investeringen, is het ook mogelijk dat criminelen investeren op parken die juist goed voor de dag komen. In zulke gevallen zullen criminele investeringen zo goed als onzichtbaar zijn, wat juist in het voordeel kan zijn van de crimineel en kan zorgen voor meer waardeverstijging van de recreatiewoning.

De laatste jaren liggen verschillende vakantieparken onder een vergrootglas. In juni 2022 publiceerde het RIEC Oost-Nederland een rapport over criminele investeringen in vakantieparken in Gelderland en Overijssel, waaruit blijkt dat er sterke vermoedens zijn dat dergelijke investeringen veel meer voorkomen dan we tot op heden hebben ontdekt.¹¹ De Telegraaf rapporteert daarnaast in oktober van datzelfde jaar bijvoorbeeld over Top-parken, een bedrijf dat is opgericht door Janus Bergervoet.¹² Het begon als een familiebedrijf, maar is uitgegroeid tot een grote speler in de Nederlandse recreatiewoningmarkt. Kopers zouden vakantiehuizen deels zwart af kunnen betalen, waardoor het bedrijf als 'campingmaffia' te boek stond. Ook het verwante EuroParcs kwam onder vuur te liggen; het bedrijf zou – in de gemeente Loon op Zand, voor een park in Kaatsheuvel – de exploitatievergunning gebruiken om strafbare feiten te plegen.

Bergervoet bouwde zijn Caravanbedrijf Bergervoet op de Veluwe uit tot een miljoenenimperium van vakantieparken. Veel familieleden van Bergervoet die voor hem werkten binnen de organisatie kopieerden zijn werkwijze en zette recreatieketens zoals Droomparken en Succesparken op. Beide bedrijven menen niet het probleem, maar de oplossing te zijn; zij zijn de redders in nood die verloederde campings opkopen om daar weer fatsoenlijke vakantieparken van te maken. Uit gesprekken met betrokkenen en (oud-)medewerkers en uit interne, gemeentelijke, kadastrale stukken en regionale krantenarchieven komt een beeld naar voren van een groepje zakelijk zeer succesvolle familieleden die de grenzen van de wet opzoeken en daar geregeld overheen gaan. Naast schendingen van bestemmingsplannen, milieudelicten, illegale tewerkstelling en belastingontduiking zijn er sterke aanwijzingen voor witwasdelicten.

10. Bremmers, B., & Ferwerda, H. (2014). Gebiedsscan leefbaarheid en veiligheid verblijfsrecreatie. Bureau Beke.

11. Criminele investeringen in vakantieparken in Oost-Nederland. Een fenomeenonderzoek. (2022). Regionaal Informatie en Expertise Centrum Oost-Nederland.

12. Van den Heuvel, J., & Van Wely, M. (2022, 15 oktober). Vakantie in 'witwasparadijs': het schimmige financieel verleden van de 'campingmaffia'. De Telegraaf.

Daarnaast zijn directieleden (één van Topparken en één van Droomparken) recent veroordeeld; de één voor verkrachting, de ander voor een steekpartij met fatale afloop.¹³

De Rabobank kondigde extra onderzoek aan naar de geldstromen bij Topparken en Europarcs. In afwachting van de uitkomsten staat de bancaire dienstverlening aan beide bedrijven op een laag pitje.¹⁴ Tot op heden is nog onbekend wat de stand van zaken is met betrekking tot dit onderzoek. Het thema werd ook in de Tweede Kamer besproken; Hugo de Jonge (CDA) beantwoordde 85 Kamervragen over het 'bestrijden van criminaliteit met betrekking tot vakantieparken'.¹⁵

Wapen en drugs gevonden op vakantiepark in Ede¹⁶

Bospark Ede is de laatste jaren negatief in het nieuws gekomen; op maandag 19 mei 2020 werd in een vakantiehuis op het Bospark de 40-jarige Toon R. aangehouden. Toon R. is volgens justitie een kopstuk van een crimineel netwerk in Oss. Het arrestatieteam vond in het chalet dat hij huurde van Topparken een doorgeladen Baretta, een halve kilo *crystal meth* en bijna twee kilo amfetamine. Nog geen jaar later troffen de politie, Belastingdienst en de Arbeidsinspectie tijdens een inspectie tientallen 'bekenden van de politie' aan op het park, evenals uitgebuide arbeidsmigranten die er permanent woonden.

Topparken – het bedrijf waar Bospark onder valt – is 'onaangenaam verrast' door de actie. De 'enorme onaangekondigde controle' trof volgens de directie ook de aanwezige vakantie-gasten. 'Juist in deze periode is het van belang dat mensen zorgeloos kunnen genieten van een vakantie in eigen land. We zullen er dan ook alles aan doen om gasten die op dit moment op Bospark Ede verblijven alsnog van een welverdiende vakantie te laten genieten desnoods op een ander moment.'

Volgens Topparken spant het bedrijf zich juist 'tot het uiterste in' om het park vrij van criminaliteit te houden. Daarvoor is er volgens de directie 'goed overleg' met de instanties om alle nodige maatregelen te treffen.

13. Rengers, M. & Driessen, C. (2022, 27 november). Rijk worden door campings op te lappen en steeds de grenzen van de wet op te zoeken. Dagblad De Limburger.

14. Van den Heuvel, J., & Van Wely, M., (2022, 1 oktober). Rabobank doet vakantieparken in de ban: 'Eerst onderzoek naar geldstromen afwachten'. De Telegraaf.

15. Rengers, M. & Driessen, C. (2022, 27 november). Rijk worden door campings op te lappen en steeds de grenzen van de wet op te zoeken. Dagblad De Limburger.

16. Reith, J. (2021, 29 april). Arbeidsuitbuiting aan het licht door grote politiecontrole bij vakantiepark in Ede. Algemeen Dagblad.

2 De pilot en onderzoeksmethoden

2.1 Aanleiding en doel van de pilot

In het kader van ondermijning is het RIEC Oost-Nederland (ON) bezig met het thema criminele vastgoedinvesteringen op vakantieparken. Eerder onderzoek van het RIEC ON richtte zich op de problematiek rondom criminele investeringen in vakantieparken in Oost-Nederland.¹⁷ In dat fenomeenonderzoek is nagegaan hoe groot de genoemde problematiek in werkelijkheid is en is gekeken naar de manier waarop criminele investeringen terug te zien zijn in de regio Oost-Nederland. In het RIEC-onderzoek worden risico-indicatoren gepresenteerd die mogelijk kunnen duiden op criminele investeringen.

Dit vervolgonderzoek 'Fout Vastgoed' heeft als doel om na te gaan of en welke risico-indicatoren voorspellend kunnen zijn voor fout vastgoed op vakantieparken. Het doel van het onderzoek is om met behulp van bestaande databronnen en aanvullende dataverzameling te kijken welk van deze risico-indicatoren het meest voorspellend zijn voor mogelijke criminele investeringen. In deze onderzoekspilot wordt gebruik gemaakt van bestaande statistische data van het Kadaster en gegevens van de Monitor Vitale Vakantieparken om beter zicht te krijgen op de voorspellende waarde van de indicatoren en in welke mate de vitaliteit van de parken van invloed is op de kwetsbaarheid voor criminele investeringen.

Omdat in dit onderzoek locatiegebonden data wordt gebruikt van de Monitor Vitale Vakantieparken in Oost-Nederland staat bij de start van het onderzoek vast met behulp van welke parken de voorspellende waarden van de risico-indicatoren worden getoetst. De focus in onderhavig onderzoek ligt niet op de betreffende parken, waardoor deze niet bij naam worden genoemd. Het doel van het onderzoek ligt uitsluitend op het nagaan van de mogelijk voorspellende waarde van de risico-indicatoren van criminele vastgoedinvesteringen. Bovendien dient het onderzoek te verkennen welke informatie te achterhalen is wanneer twee databronnen aan elkaar gekoppeld worden. Op basis van de resultaten worden handelingsperspectieven geboden.

Deze onderzoekspilot (Fout Vastgoed) is een coproductie van diverse betrokken publieke en private partijen, waarin elke deelnemende partij een eigen rol op zich nam. Die rollen zijn als volgt ingevuld:

- Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) is de opdrachtgever van het onderzoek.
- Bureau Beke heeft de inhoudelijke regie op het onderzoek en voert het uit.
- Het programma Vitale Vakantieparken fungeert als dataleverancier.
- Het Kadaster fungeert als statistische dataleverancier.
- Het RIEC Oost-Nederland is ondersteunend in de uitvoering door de datalevering vanuit het Kadaster te geleiden.

17. RIEC Oost-Nederland, 2022.

Bureau Beke heeft in haar rol verscheidene onderzoeksactiviteiten uitgevoerd. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

2.2 (Open)bronnenonderzoek

Op basis van (open)bronnenonderzoek wordt een profiel geschetst van de vijf meest en de vijf minst scorende vakantieparken op de Kadasterdata. Op welke parken dit onderzoek betrekking heeft, is alleen bij Bureau Beke bekend. Om de ranking van deze parken te valideren, wordt er gebruik gemaakt van een online-instrument (tool), dat ontwikkeld is door het programma Vitale Vakantieparken, Bureau Beke en Shintō Labs.¹⁸ In deze tool – de Monitor Vitale Vakantieparken (hierna MVV) – worden vakantieparken op basis van elf indicatoren gerangschikt als het gaat om de mate van kwaliteit (groen, oranje en rood). Groene parken scoren goed, oranje parken verdienen aandacht en op rode parken is direct actie vereist als het gaat om de kwaliteit. De elf indicatoren geven verder niet alleen zicht op de kwaliteit van parken, maar ook op de thema's eigendom, economische kwaliteit, sociale situatie, openbare orde en veiligheid en brandveiligheid. Ook op deze thema's krijgt een park een kwaliteitsscore groen, oranje of rood (zie ook bijlage 1). Op het gebied van openbare orde en veiligheid geeft de MVV inzicht in het aantal incidenten met een bepaalde ernstcategorie, variërend van licht, middel tot zwaar. Met behulp van politieregistraties – die met goedkeuring van het programma Vitale Vakantieparken zijn geanalyseerd – zijn incidenten op de betreffende parken nader toegelicht.

Indien de informatie beschikbaar is, is op basis van open bronnen zoals Company.info¹⁹, LexisNexis²⁰ en Google het profiel van de tien vakantieparken aangevuld. Onder andere wordt vermeld wat de oppervlakte van het park is, welke accommodatietypen er zijn, welke faciliteiten er zijn, hoeveel sterren het park gemiddeld scoort op Google-reviews, of er opvallende mediaberichten zijn over het park, hoeveel verblijfsobjecten en eigenaren er op het park zijn, of er verblijfsobjecten verkocht zijn of te koop staan en wie het park bestuurt. Company.info voegt SBI-codes toe aan bedrijven, bestaande uit vier of vijf cijfers die tonen welke activiteiten een bedrijf uitvoert. Dit wordt ten eerste gebaseerd op de manier waarop men een bedrijf inschrijft bij de Kamer van Koophandel. Company.info kan hier op basis van openbronnen activiteiten (dus SBI-codes) aan toevoegen. Gebruikte mediaberichten worden anoniem weergegeven om herleidbaarheid naar de parken te voorkomen. Per park zullen we ook kort de resultaten uit de MVV presenteren. In bijlage 4 is voor twee vakantieparken ter illustratie van mogelijke bedrijfsstructuren van vakantieparken een geanonimiseerde bestuurlijke constructie in een figuur weergegeven.

18. Bureau Beke en Shintō Labs. (2020). Monitor Vitale Vakantieparken. Programma Vitale Vakantieparken.

19. Company.info geeft toegang tot bedrijfsinformatie, zoals o.a. het inschrijf- en postadres, het telefoonnummer, de website, het e-mailadres, de Standaard Bedrijfsindeling en het management.

20. LexisNexis geeft toegang tot meer dan 36.000 internationaal gerenommeerde nieuwsbronnen en zakelijke bronnen. De database bevat ruim 75 Nederlandse uitgevers, waaronder alle grote landelijke en regionale kranten en opiniebladen.

2.2.1 Risico-indicatoren fout vastgoed

Op basis van vooraf bepaalde indicatoren – afkomstig uit het RIEC ON-onderzoek – en bestaande statistische data van het Kadaster wordt getracht om gevalideerd zicht te krijgen op criminele vastgoedinvesteringen op vakantieparken uit de MVV. Er is op basis van de negen vooraf bepaalde indicatoren uit het onderzoek 'Criminele investeringen' een rangschikking van de vakantieparken gemaakt. De negen vastgoedindicatoren zijn onderverdeeld in drie thema's; (1) eigendom, (2) mutaties en (3) hypotheek en beslagleggingen. Tabel 1 presenteert deze risico-indicatoren.

Tabel 1: Risico-indicatoren criminele vastgoedinvesteringen vakantieparken

Eigendom	
<i>Indicator</i>	<i>Betekenis</i>
Grote eigenaren	Natuurlijke personen met meer dan vijf verblijfsobjecten op eigen naam.
Jonge eigenaren	Natuurlijke personen van 25 jaar of jonger die meer dan één verblijfsobject in bezit hebben.
Buitenlandse eigenaren	Het eigendom staat op naam van een rechtspersoon die gevestigd is in het buitenland.

Mutaties	
<i>Indicator</i>	<i>Betekenis</i>
Snelle doorverkopen	Aantal verblijfsobjecten dat binnen een half jaar werd doorverkocht in de afgelopen vijf jaar.
Opvallende waardeveranderingen	Bij de doorverkopen binnen een half jaar (of eerder) is het verschil in de koopsom groter of gelijk aan vijftig procent.
Aankoop vanaf buitenlands woonadres	Op het moment van aankoop van een verblijfsobject is de eigenaar woonachtig of gevestigd in het buitenland.

Hypotheek en beslagleggingen	
<i>Indicator</i>	<i>Betekenis</i>
Natuurlijk persoon	Schuldeiser is een natuurlijk persoon.
Rechtspersoon	Schuldeiser is een rechtspersoon niet onder toezicht van de AFM of DNB.
Beslagleggingen	Aantal beslagleggingen op verblijfsobjecten in de afgelopen vijf jaar.

Vanwege privacyoverwegingen levert het Kadaster de statistische gegevens aan op vakantieparkniveau en niet op niveau van een verblijfsobject. Data mogen namelijk niet te herleiden zijn naar personen of ondernemingen. Dit betekent dat we in deze pilot uitgaan van grotere parken, met tenminste honderd verblijfsobjecten en tien eigenaren. Vanuit de Monitor Vitale Vakantieparken is een selectie gemaakt van 31 vakantieparken die aan deze eisen voldoen. Het Kadaster heeft uiteindelijk statistische data aangeleverd van 24 vakantieparken. Van sommige vakantieparken kwam de data uit de Monitor en het Kadaster namelijk niet overeen, waardoor deze parken niet voldoen aan de gestelde eisen. Uiteindelijk zijn van deze 24 vakantieparken, zoals eerder genoemd, de beste vijf en slechtste vijf parken op basis van de score op de vastgoedindicatoren meegenomen in de analyse. Vanwege de privacyoverwegingen worden de parken in deze rapportage niet bij naam genoemd, maar aangeduid met cijfers. De parken met cijfer 1 tot en met 5 behoren tot de vijf beste parken; de parken met cijfer 6 tot en met 10 behoren tot de vijf slechtste parken.

2.3 *Mystery guest*-bezoeken

Naast de genoemde onderzoeksactiviteiten zijn er *mystery guest*-bezoeken gebracht aan de vijf beste en vijf slechtste vakantieparken. Hierbij hebben twee onderzoekers een script opgesteld waar zij zich aan hebben gehouden tijdens de tien bezoeken. De meerwaarde van de *mystery guest*-activiteit zit in het vergaren van informatie zoals een mogelijke koper van een vakantiewoning dat ook zou doen. In dat kader hebben de onderzoekers zich voorgedaan als familieleden die op zoek zijn naar een vakantiewoning voor de gehele familie. Voorafgaand aan de bezoeken hebben de onderzoekers een itemlijst en observatielijst opgesteld. Hierop staat waar zij op moesten letten en wat zij eventueel konden vragen (zie bijlage 2). Tijdens de rondgang op de vakantieparken hebben zij korte gesprekken met receptionisten, medewerkers en bezoekers/bewoners gevoerd en geobserveerd wat de staat en algemene indruk van de parken is. Indien informatie over de koop van een accommodatie ter plekke niet duidelijk werd, is met open bronnen bekeken wat de (ver)koopprocedure is bij het betreffende vakantiepark.

De onderzoekers hebben gedurende zonnige dagen in mei en juni de vakantieparken bezocht. Zij wisten van tevoren niet welke kleurindeling elk park had, zodat zij met een open blik de parken zouden observeren. Deze bezoeken zijn dan ook niet gebruikt voor de beoordeling van vakantieparken of het toetsen van de kleurindeling zoals eerder beschreven. De *mystery guest*-activiteit heeft inzicht gegeven in welke informatie verzameld kan worden met betrekking tot vastgoed en maakt het mogelijk achteraf te toetsen of de observaties de kleurindeling onderstrepen of hier juist van afwijken. Resultaten van de observaties worden bij de profielschets van elk vakantiepark weergegeven in hoofdstuk 3.

3 Resultaten

3.1 Relatie met de Monitor Vitale Vakantieparken

Er is onderzocht of er een relatie is tussen de eerdergenoemde negen vastgoedindicatoren (zie tabel 1) en de kwaliteitsscore uit de MVV. De verwachting hierbij is dat vastgoedindicatoren negatiever scoren op oranje of rode vakantieparken dan op groene vakantieparken. In de aangeleverde statistische data heeft het Kadaster een koppeling gemaakt met de kwaliteitsscore uit de MVV. Op basis hiervan is een vergelijking te maken tussen groene, oranje en rode vakantieparken. Omdat deze pilot slechts één (fictief²¹) rood vakantiepark behelst, is ervoor gekozen om dit park tot de oranje vakantieparken te tellen. Dit resulteert in dertien groene en elf oranje vakantieparken – volgens de Monitor Vitale Vakantieparken. Per thema zal kort worden ingegaan op de bevindingen uit de analyse.

Eigendom

Risico-indicatoren met betrekking tot eigendom kunnen voornamelijk gerelateerd worden aan het aandeel grote eigenaren en het percentage verblijfsobjecten dat zij in handen hebben. De data met betrekking tot de indicatoren jonge en buitenlandse eigenaren is beperkt. Op twee van de onderzochte vakantieparken hebben jonge eigenaren meer dan één verblijfsobject (waarvan één groen en één oranje park), en op één vakantiepark is sprake van een eigenaar (groen park) die in het buitenland verblijft. Ruim vier op de tien vakantieparken (42%) heeft te maken met grote eigenaren. Het aandeel grote eigenaren is groter op oranje vakantieparken (55%) ten opzichte van de groene vakantieparken (31%) (zie tabel 2).

Mutaties

Risico-indicatoren met betrekking tot mutaties komen absoluut gezien het meeste voor. Twee derde van de vakantieparken (67%) heeft te maken met buitenlandse transacties en ruim de helft (54%) met snelle doorverkopen. Het aandeel vakantieparken dat te maken heeft met snelle doorverkopen verschilt niet of nauwelijks tussen groene en oranje parken. Dit geldt ook voor aankopen vanaf een buitenlands woonadres. Relatief gezien krijgen oranje vakantieparken vaker te maken met opvallende waardeveranderingen. Voor aankopen vanaf een buitenlands adres lijkt er geen verschil te zijn tussen groene en oranje vakantieparken (zie tabel 2).

Hypotheek en beslagleggingen

Uit de analyse blijkt dat risico-indicatoren met betrekking tot hypotheek en beslagleggingen relatief gezien het meeste voorkomen. Zes vakantieparken hebben te maken met een hypotheekverstrekker die een natuurlijk persoon is. In ongeveer 11 procent van de

21. Omdat geen enkel 'rood' vakantiepark aan de gestelde eisen voldoet m.b.t. privacyregels is er een fictief rood vakantiepark samengesteld uit verschillende rode en oranje vakantieparken welke niet voldoen aan de eis van honderd verblijfsobjecten en tien eigenaren.

verstrekke hypotheek is dit het geval. Hypotheekverstrekkers en rechtspersonen geen natuurlijke geldverstrekkers zijn, komen in 12 procent van de verstrekke hypotheek voor. Dit speelt zich vaker op groene vakantieparken af dan op oranje vakantieparken. Daarnaast zijn er in 14 van de 24 vakantieparken 38 beslagleggingen op verblijfsobjecten gedaan. Op sommige parken zijn dus meerdere beslagleggingen gedaan. De koppeling van gegevens van het Kadaster en de MVV met de indicatoren levert de volgende resultaten op (tabel 2).

Tabel 2: Vastgoedindicatoren naar kwaliteitsscore MVV (n=24)

Indicatoren	Vakantieparken groen (n=13)		Vakantieparken oranje (n=11)	
	N	%	N	%
<i>Eigendom</i>				
Grote eigenaren	4	31%	6	55%
Jonge eigenaren	1	8%	1	9%
Buitenlandse eigenaren	1	8%	0	0%
<i>Mutaties</i>				
Snelle doorverkopen	7	54%	6	55%
Opvallende waardeveranderingen	1	8%	4	36%
Aankoop vanaf buitenlands woonadres	9	69%	7	64%
<i>Beslagleggingen</i>				
Natuurlijk persoon	2	15%	4	36%
Rechtspersoon	4	31%	2	18%
Beslagleggingen	6	46%	8	73%

Het is uit bovenstaande tabelresultaten lastig te concluderen of er daadwerkelijk meer risico-indicatoren aanwezig zijn op oranje vakantieparken dan op groene vakantieparken. Bovenstaande resultaten lijken wel enigszins die richting op te gaan, echter is de data te gelimiteerd om hier harde uitspraken over te doen. Daarom is gekozen voor een aanvullende analyse waarbij is onderzocht of en in welke mate er een correlatie is tussen de negen indicatoren en de groen/oranje parken. Daaruit blijkt dat er voor meerdere indicatoren een significante samenhang wordt gevonden (zie bijlage 3). In de regel geldt dat de samenhang tussen indicatoren sterker is naarmate deze dichter bij de 1 komt. Onder andere tussen de totale kwaliteitsscore (MVV) en snelle doorverkopen (0,27), natuurlijk persoon (0,31) en rechtspersoon (0,27) is sprake van een significante samenhang. Dit zijn de drie vastgoedindicatoren met de hoogste correlatie. Bij een correlatiecoëfficiënt tot 0,3 wordt de samenhang tussen twee indicatoren over het algemeen als 'zwak' beschouwd, wat betekent dat er sprake is van een zwakke samenhang tussen de totale kwaliteitsscore van de MVV en snelle doorverkopen, natuurlijk persoon en rechtspersoon. Om die reden

blijft de eerdere conclusie staan: er kunnen geen harde uitspraken worden gedaan over de samenhang tussen de risico-indicatoren van dit onderzoek en de kwaliteitsscore van de MVV.

Naast deze zwakke samenhang worden er ook nog andere bijzonderheden geconstateerd in de analyse. Zo zien we dat oranje parken over het algemeen vaker uitgeponte kleinere en/of middelgrote parken zijn dan de groene parken en dat op groene parken (relatief) minder transacties te zien zijn, minder snelle doorverkopen plaatsvinden en minder vaak grote waardeveranderingen zijn dan op de oranje parken. Ook wordt op oranje parken vaker een hypotheek afgesloten dan op groene parken. Op basis van RIEC-informatie, eerdere onderzoeksbevindingen en de analyses is besloten om de indicatoren snelle doorverkopen, opvallende waardeveranderingen en hypotheeken verstrekt door een natuurlijk persoon zwaarder te laten meewegen in het onderzoek.

Hierna gaan we in op de verdiepende onderzoeksactiviteiten voor de vijf best- en de vijf slechtstscorende parken. Wanneer een park goed scoort, betekent dit dat geen enkele indicator (van de negen in totaal) voorkomt bij dat park. Bij het slechtst scorende park komen meerdere indicatoren voor.

3.2 De vijf best scorende parken op basis van de vastgoedindicatoren²²

Vakantiepark 1

Vakantiepark 1 heeft in totaal 270 recreatiewoningen die variëren in capaciteit. Zo zijn er twintig verschillende type huizen, variërend van een maximale capaciteit van twee tot en met achttien personen. Het park heeft verschillende faciliteiten, waaronder een overdekt zwembad, een speeltuin, een brasserie, snackbar en ook een supermarkt. Het park heeft meer dan 2.600 Google-reviews ontvangen, met een gemiddelde score van 4,4/5 sterren. Mediaberichtgeving over het park rapporteert dat een man op dit park is aangehouden die werd verdacht van oplichting, witwassen en verduistering.²³

Op het moment van schrijven staan er geen vakantiehuizen op vakantiepark 1 te koop, al is er recent wel een vakantiewoning voor 400.000 euro verkocht via Funda.²⁴ Volgens het Kadaster zijn er 271 verblijfsobjecten. Op Company.info staat het park ingeschreven met SBI-code 55201 – Verhuur vakantiehuisjes en appartementen. Het vakantiepark wordt beheerd door een grote Nederlandse vakantieparkketen. Deze organisatie houdt zich bezig met de exploitatie, management, beheer en verhuur van ruim 65 bungalowparken in Europa met in totaal zo'n 11.000 bungalows. Het is een grote aanbieder in Nederland van meerdere bungalowarken met ruim 2.500 medewerkers.

Vakantiepark 1 is een groen park volgens de Monitor Vitale Vakantieparken. Het scoort op alle thema's goed (groen): eigendom, economische kwaliteit, de sociale situatie,

22. Voor alle vijf vakantieparken worden er geen van de negen indicatoren gevonden die kunnen wijzen op criminele vastgoedinvesteringen. De volgorde waarop de vakantieparken worden besproken is dan ook irrelevant.

23. Mediabericht, 2022.

24. Funda is een Nederlandse organisatie gevestigd in Amsterdam die Nederlands onroerend goed op internet presenteert.

de openbare orde en veiligheid en de brandveiligheid. In de Monitor worden zeven politieregistraties gemeld. Het gaat om drie incidenten die niet ernstig zijn, namelijk een onwel geworden persoon, een ruzie (zonder vervolg) en een loslopend dier. Vier incidenten worden als 'redelijk ernstig' beschouwd. Het gaat hier om verschillende vormen van diefstal en een melding van brand (geen brandstichting).

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 1 heeft gevoelsmatig een erg uitnodigende sfeer. Toegang tot het park is mogelijk met de auto; daarvoor passeer je eerst één van de twee slagbomen. De receptie is duidelijk aangewezen, omgeven door goed onderhouden groen, en bestaat uit een souvenirwinkeltje en de receptiebalie. De receptioniste weet niet veel over accommodaties die te koop staan. Ze geeft aan dat alle verkoop via de eigen makelaar gaat. Na een korte check op de website is er op het moment van bezoek geen accommodatie te koop. Meerdere pagina's op de website van de makelaardij geven informatie over het kopen van een recreatiewoning op het park. Bovendien is er een aparte brochure beschikbaar die informatie geeft over de hele 'route' naar de aankoop van een recreatiewoning. Hier wordt o.a. uitleg gegeven over de huuropbrengst – verhuur van particuliere accommodaties is verplicht – maar ook over de prijsklasse op de verschillende parken, mogelijkheden voor eigen gebruik, prijsrange en woningtypen.

Voor een sfeerimpressie mogen de onderzoekers een kijkje nemen op het park. De receptioniste wijst de onderzoekers de particuliere accommodaties op een plattegrond; deze zijn geclusterd op het park. De overige vakantiehuizen zijn in bezit van het park zelf. Een brochure ontbreekt. Tijdens de wandeling naar het particuliere deel van het park krijgen de onderzoekers een goede indruk van de sfeer. Er is ontzettend veel groen, meerdere faciliteiten voor parkbezoekers en alles lijkt goed onderhouden. Het is erg rustig; er lijkt bijna niemand aanwezig te zijn bij de vakantiewoningen.

Eenmaal aangekomen bij het particuliere gedeelte wordt al snel duidelijk dat deze allemaal voldoen aan eenzelfde stijl. Er is geen sprake van aanbouw of verschil in uiterlijk. Ook hier lijkt het groen allemaal keurig onderhouden. Er is dan ook niks opvallends te zien.

Vakantiepark 2

Vakantiepark 2 is een gezinscamping waar men kan kamperen of overnachten in een van de lodges, bungalows of chalets op het park. De camping heeft faciliteiten zoals een binnenzwembad, buitenzwembad, een restaurant, een cafetaria, een supermarkt, een binnenspeeltuin en een hondenspeelveld. Op deze camping is het mogelijk om een jaarplaats te kopen voor je eigen chalet of stacaravan. Het vakantiepark heeft ruim 300 toerplaatsen en bijna 900 vaste jaarplaatsen.

Vakantiepark 2 biedt open dagen aan om te kijken naar de eventuele aankoop van een chalet. Op het moment van schrijven staat er één chalet te koop voor 36.000 euro en is er één chalet verkocht voor 75.000 euro via de site van het park. Daarnaast zijn er volgens het Kadaster 119 verblijfsobjecten. Op Company.info toont de zoekopdracht naar het vakantiepark dat deze staat ingeschreven met de SBI-codes 5530 – Kampeerterreinen en 5630 – Cafés. Company.info heeft hier de SBI-code 4711 – Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen aan toegevoegd. De SBI-codes waarmee het staat ingeschreven bij de KvK zijn: 6831 – Bemiddeling bij handel,

huur of verhuur van onroerend goed, 4110 – Projectontwikkeling en 47593 – Winkels in artikelen voor woninginrichting algemeen assortiment. Company.info heeft hier 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen aan toegevoegd.

Het park is onderdeel van een grotere b.v., waar tevens drie andere bedrijven onder vallen. Het voorbeeld van het organigram van vakantiepark 2 is weergegeven in figuur 1. De enig aandeelhouder van het bestuur van deze b.v. staat op Company.info ingeschreven met SBI-code 66191 – Administratiekantoren voor aandelen en obligaties. Company.info heeft hier 69209 – Overige administratiekantoren aan toegevoegd. Vakantiepark 2 blijkt ook een nevenvestiging te hebben, welke staat ingeschreven met de SBI-codes 5530 – Kampeerterreinen, 5630 – Cafés en 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen. Company.info voegt hier 93211 – Pret- en themaparken en 55202 – Jeugdherbergen en vakantiecampen aan toe.

Vakantiepark 2 is – volgens de Monitor Vitale Vakantieparken – ook een kwalitatief goed (groen) park. Er vindt geen uitponding plaats en de sociale situatie op het park is goed. Omdat er weinig transacties plaatsvinden, is de economische kwaliteit goed. Ook de openbare orde en veiligheid en de brandveiligheid zijn thema's waar het park goed op scoort. Volgens de Monitor zijn er in 2019 achttien incidenten geweest, waarbij het in veertien gevallen om lichte incidenten gaat. Vier incidenten kunnen als redelijk zware incidenten worden beschouwd. In drie van de vier gevallen gaat het om gekwalificeerde diefstallen in of uit gebouwen. Ook is er sprake geweest van een brand (geen brandstichting). Onder de lichte incidenten zijn onder andere een aantal ruzies (zonder vervolg) terug te vinden, een melding van een gevaarlijke hond, een melding van geluidsoverlast en een aantal verkeersincidenten.

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 2 maakt bij binnenkomst een wat rommelige indruk. Er zijn slagbomen voor de bemande receptie. Hier zijn ook postvakjes die de indruk wekken dat er ook vast gewoond wordt op het park. Omdat de postvakken open toegankelijk zijn, zien de onderzoekers dat er onder andere belastingbrieven worden geleverd. Dit ondersteunt de eerste indruk van vaste bewoning. Het park bestaat uit drie onderdelen; er is een camping, daarnaast zijn er chalets op jaarplaatsen en tenslotte is er een deel met meer luxere vakantie-woningen.

De camping biedt alleen plaats voor tenten en (aanhang)caravans, waardoor de onderzoekers alleen het deel met de chalets en de luxere vakantie-woningen hebben bekeken. Het deel van het park met chalets maakt een minder nette indruk. Er zijn veel verschillende soorten chalets en de tuinen verkeren ook in verschillende staten van onderhoud. Veel chalets lijken vast bewoond te zijn. Een combinatie van tuininrichting, interieur van de chalets en de bezoekers/bewoners geven die indruk. Eén chalet is opvallend nieuw en heeft een strak aangelegde tuin met een dure auto op de oprit. Het is aardig druk op dit deel van het vakantiepark. Veel mensen zijn druk bezig in de tuin en maken praatjes met elkaar. Het onderhoud van het omliggende groen lijkt wat rommelig. Verder valt de onderzoekers op dat er veel grote bouwcontainers op het terrein staan, maar waarvoor die zijn wordt niet helemaal duidelijk.

Op het moment van bezoek zijn er geen jaarplaatsen beschikbaar. Wel staan er bij de ingang van het park twee chalets te koop zonder staanplaats. De website geeft aan dat verhuur zowel via het park als via de particuliere eigenaren kan.

Het deel met de luxere vakantiewoningen maakt een betere indruk. Dit terrein van het park is apart te bereiken via een eigen slagboom. De woningen op dit terrein worden gezamenlijk met de grond verkocht waardoor ze in een andere prijsklasse vallen. Het gaat over het algemeen om nette, goed onderhouden woningen waarvan sommige een erg luxe uitstraling hebben. Er staat op het moment van bezoek niks te koop op dit deel van het vakantiepark. De enige bijzonderheid is een geparkeerde Tesla bij een chalet waar het niet lijkt alsof er iemand verblijft.

De onderzoekers spraken met een van de bewoners op het park. Deze woont al zes jaar in een stacaravan op een van de jaarplaatsen. Zijn ouders wonen op het luxere deel van het park. Hoewel het niet de bedoeling is dat er vast gewoond wordt, gebeurt dit volgens hem wel. In het verleden woonden er ook leden van motorclubs die problemen veroorzaakten, maar tegenwoordig worden dit type bewoners geweerd door de nieuwe eigenaar. Als men een chalet wil kopen, moet men eerst in gesprek met de eigenaar van het park om zo te bepalen of deze potentiële koper welkom is. De verkoop van chalets gaat volgens deze bewoner erg snel; hij heeft zijn eigen caravan niet eens te koop aangeboden op een website. Verder vertelt de bewoner dat het een gezellig park is waar leuke feesten worden georganiseerd die erg populair zijn onder de gasten.

Vakantiepark 3

Vakantiepark 3 beschikt over een minimarkt, een wasserette, een restaurant en snackbar, een overdekt zwembad (inclusief peuter-kleuterbad), een indoor speeltuin en meerdere speeltuinen en speelvelden. Er staan 199 verblijfsaccommodaties op het park. Er zijn zeven verschillende typen chalets en bungalows te huur, variërend in capaciteit van vier tot en met twaalf personen. Het park heeft ruim 1.500 Google-reviews gekregen, met een gemiddelde score van 3,9/5 sterren. In de lente van 2019 berichtten verschillende media over overlast van arbeidsmigranten op het park en een roep vanuit de lokale politiek om meer handhaving.²⁵

Op het moment van schrijven staan er twee chalets te koop op het vakantiepark, één voor 125.000 euro en één voor 185.000 euro. Volgens het Kadaster zijn er 215 verblijfsobjecten op het park te vinden. Op Company.info leidt de zoekopdracht op adresniveau tot resultaat. De SBI-code waarmee het staat ingeschreven, is 93211 – Pret- en themaparken. Company.info heeft hier 55101 – Hotel-restaurants en 55102 – Hotels (geen hotel-restaurants), pensions en conferentieoordn aan toegevoegd. De bestuurder van het vakantiepark staat ingeschreven als 6420 – Financiële holdings. Company.info heeft hier 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen en 93291 – Jachthavens aan toegevoegd. De enig aandeelhouder staat ingeschreven als 6420 – Financiële holdings. Company.info heeft hier 70102 – Holdings (geen financiële), 70101 – Concerndiensten binnen eigen concern en 6612 – Commissionairs en makelaars in effecten, beleggingsadviseurs e.d. aan toegevoegd.

25. Mediabericht, 2019.

Over het algemeen scoort vakantiepark 3 goed op de kwaliteitseisen binnen de MVV en kleurt het daarom groen. Het park wordt deels uitgepond, waardoor het thema eigendom oranje kleurt. De sociale situatie is kwalitatief goed (groen) en hetzelfde geldt voor de economische kwaliteit. Het thema openbare orde en veiligheid kleurt ook groen, door het lage aantal incidenten op het park, namelijk acht (waarvan zeven lichte incidenten en één redelijk zwaar). Het incident dat als redelijk zwaar wordt beschouwd, is fraude met onlinenehandel. Onder de lichte incidenten vallen onder andere een aantal ruzies (geen vervolg), een melding van openbaar dronkenschap en een aantal verkeersincidenten. De brandveiligheid kleurt grijs, omdat er geen informatie over beschikbaar is.

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 3 is een rustig gelegen park bij bos en hei. Het park is bereikbaar met de auto en heeft een slagboom, camerabewaking en een bemande receptie. Het park bestaat uit twee delen. Het ene deel van het park bestaat voornamelijk uit vakantiewoningen die door het park zelf worden verhuurd via de eigen website. Op acht particuliere huisjes na – die ook op dit terrein staan – zijn de huisjes in bezit van het park zelf. De onderzoekers zijn langs een aantal van de particuliere accommodaties gelopen. Hierbij zijn geen bijzonderheden gesignaleerd.

Het andere deel van het park ligt aan de overkant van de weg. Op dit deel staan enkel particuliere chalets. Dit deel heeft geen receptie, maar is toegankelijk via een afgesloten hek. Bezoekers hebben een badge nodig voor het openen van het hek of een sleutel van de naastgelegen poort. Het vakantiepark verkoopt de kavels op dit terrein en men kan hier zelf een chalet naar keuze plaatsen.

De algemene sfeer op dit deel van park lijkt erg kalm. De sociale controle op dit terrein lijkt groot, omdat het een klein terrein betreft en alles erg open is opgesteld. Er lijkt dan ook geen sprake van verdachte situaties. Op het particuliere terrein is één chalet behoorlijk vervallen en de tuin verwilderd. Deze accommodatie valt erg op, omdat deze vanwege het verwaarloosde uiterlijk uit de toon valt in vergelijking met de rest van het park. Na navraag gedaan te hebben bij het parkmanagement blijkt dat de eigenaar van de kavel niet meer in Nederland woont. Het parkmanagement is bezig om deze zaak op te lossen. Ook staat er op het particuliere terrein een chalet te koop. Dit wordt aangeboden door een particuliere makelaar.

Vakantiepark 4

Vakantiepark 4 biedt ruimte aan 25 vakantiebungalows op grote bospercelen van 700 tot en met 1.500 vierkante meter. Op het park bevindt zich een receptie en in de buurt is een restaurant waar men kan lunchen of dineren. Verdere horecagelegenheden liggen op vijf minuten afstand. Andere verschillende faciliteiten liggen ook dichtbij, zoals een plek om te zonnebaden, wakeboarden en zwemmen. Sommige bungalows zijn voorzien van speeltoestellen.

Er staat – op het moment van schrijven – één vrijstaande recreatiewoning (inclusief 958 vierkante meter bosperceel) te koop voor 227.500 euro. Op vakantiepark 4 zijn in totaal 104 verblijfsobjecten en 98 particuliere eigenaren volgens het Kadaster. De zoektocht op Company.info leidt tot het resultaat dat het park bij de KvK staat ingeschreven met de SBI-codes 93211 – Pret- en themaparken en 4332 – Bouwtimmeren. Company.info

heeft hier 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen en 5530 – Kampeerterreinen aan toegevoegd. Twee personen staan ingeschreven als vennoten.

Volgens de Monitor Vitale Vakantieparken is vakantiepark 4 een oranje park. Dit komt mede doordat het thema eigendom oranje kleurt, omdat het park deels uitgepand wordt. De sociale situatie laat te wensen over en kleurt rood, terwijl de economische kwaliteit goed (groen) is. Door een hoog aantal incidenten (per vierkante meter) kleurt het openbare orde en veiligheid thema rood en de brandveiligheid kleurt grijs, omdat daar geen informatie over beschikbaar is. Het betreft drie (lichte) incidenten, namelijk een melding van een verdachte situatie, het aantreffen van een vermist persoon en overlast door een verward persoon.

Mystery guest-bezoek

Op de dag van het bezoek is de receptie dicht. De onderzoekers vinden dit opvallend; zij bezoeken het park namelijk op een nationale feestdag. Naar verwachting zijn er wel mensen die uit willen checken na een bezoek van een lang weekend. Er is geen slagboom en men kan zo het park op- en afrijden met de auto. Er lijken geen camera's aanwezig te zijn. Bij de uitgangen zijn wel slagbomen, maar deze openen automatisch.

De bungalows liggen redelijk ver van de weg af, enigszins verscholen tussen de bomen. Hierdoor is het mogelijk om de accommodaties redelijk anoniem te betreden. Het is extreem rustig – op een enkele vakantieganger na – en er lijkt geen sprake te zijn van enige vorm van (sociale) controle. Het park zelf heeft geen faciliteiten, zoals speeltoestellen voor kinderen of restaurants. Verhuur van de bungalows verloopt via de website, hierop worden geen bungalows te koop aangeboden. Er wordt verder ook geen informatie gegeven over de eventuele (ver)koop van vakantiewoningen. Op het moment van bezoek lijkt er één accommodatie te koop te zijn voor 227.500 euro via een particuliere makelaar. Het betreft echter een brochure die op aanvraag beschikbaar wordt gesteld. Het is de onderzoekers niet duidelijk of deze vakantiewoning op het moment van schrijven daadwerkelijk te koop is.

De accommodaties hebben over het algemeen een uniform uiterlijk. Sommige bungalows maken een wat verouderde indruk. Er zijn enkele signalen waaruit blijkt dat vaste bewoning mogelijk is, zoals postvakjes bij de receptie. Eén bungalow had een camera bij de voordeur, gericht op mogelijke bezoekers van de woning. Over het algemeen hebben de onderzoekers geen bijzonderheden waargenomen.

Vakantiepark 5

Vakantiepark 5 is een bungalowpark gelegen in de bossen en op heidevelden. Het park kent een autovrij beleid. Op het park zijn zestien verschillende verblijven te huren, variërend in ruimte van twee tot acht personen. Gemiddeld gezien scoort vakantiepark 5 een 3,9/5 sterren van de bijna 900 Google reviews die zijn geplaatst.

Op het moment staat er één bungalow te koop op vakantiepark 5, met een koopwaarde van 87.500 euro en 384 vierkante meter oppervlakte grond. Een andere bungalow op het vakantiepark werd verkocht voor 143.750 euro. Volgens het Kadaster zijn er 120 verblijfsobjecten en in totaal 79 eigenaren op het park. De zoektocht op Company.info leert dat er een vereniging van eigenaren is en toont de SBI-code 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen waarmee het staat ingeschreven bij de KvK.

Company.info heeft hier 5530 – Kampeerterrainen, 94997 – Overige belangenbehartiging n.e.g. en 55102 – Hotels (geen hotel-restaurants), pensions en conferentieoorden aan toegevoegd. Er staan drie bestuurders ingeschreven.

Ook vakantiepark 5 kleurt oranje in de Monitor Vitale Vakantieparken, mede omdat het park volledig wordt uitgepond. De sociale situatie is kwalitatief goed (groen) en de economische kwaliteit laat iets te wensen over, waardoor het oranje kleurt. Ook de openbare orde en veiligheid kleurt oranje en er is geen informatie over de brandveiligheid, die grijs kleurt. Er zijn tien incidenten door de politie geregistreerd waarvan één zwaar incident, namelijk zakkenrollerij. Twee incidenten worden als redelijk zwaar gezien en hebben beiden met vermogensincidenten te maken. De zeven overige incidenten zijn licht. Het gaat onder andere om een aantal registraties van overlast door verwarde personen, discriminatie en sociale wijkproblematiek.

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 5 lijkt op het eerste gezicht een redelijk eenvoudig park. Er zijn twee slagbomen aanwezig en een notificatie van camerabewaking. Bij de ingang is een drietal camera's te zien; op het park zelf verder niet. De auto is te parkeren op de parkeerplaats van het park buiten de slagbomen.

De receptie bestaat uit een balie en een kleine winkel waar levensmiddelen te koop zijn. Er is geen teken van postvakken. De brochure van het park geeft dan ook aan dat post niet door de receptie wordt aangenomen. Wel is het mogelijk om uitgaande post af te geven. De receptioniste is vriendelijk en geeft de onderzoekers een brochure. Ze vertelt hen dat diezelfde ochtend nog een makelaar is langs geweest voor een accommodatie. Deze zou te koop staan. Volgens de receptioniste is het een particuliere makelaar die de verkoop van de accommodaties op het park regelt. Wanneer we de website bekijken, lijken er geen huisjes te koop te zijn op vakantiepark 5 via deze makelaar. Een andere makelaar presenteert wel een woning te koop op het park. Inmiddels is dit vakantiehuis verkocht. Een andere website biedt ook vakantiewoningen te koop aan (drie in totaal). De receptioniste geeft aan dat het park veel eigenaarswisselingen heeft gehad in de afgelopen periode. Wat hier de reden voor is geweest blijft onduidelijk.

Als de onderzoekers vragen naar eventuele verhuur van de vakantiewoning geeft ze niet echt duidelijk antwoord. Na een korte Google-search blijkt dat je als eigenaar van een accommodatie de mogelijkheid hebt om het huisje voor eigen gebruik aan te houden of het te verhuren. In het laatste geval is het vakantiehuis dan voor 90 dagen beschikbaar voor de particuliere eigenaar; de rest van de tijd wordt deze dan verhuurd. Verhuur zou dan lopen via het vakantiepark. De meeste vakantiewoningen op het park zijn in particulier bezit. Onduidelijk is of deze voornamelijk worden verhuurd of alleen voor eigen gebruik zijn.

De sfeer op het park is erg rustig. Op het moment van bezoek lijken veel vakantiewoningen niet bezet te zijn. De onderzoekers komen op een handvol mensen na niemand tegen. Alle accommodaties hebben dezelfde stijl, geen enkele woning lijkt hiervan af te wijken. Signalen van vaste bewoning zien de onderzoekers dan ook niet. Sommige vakantiewoningen zijn zo geplaatst dat je er redelijk anoniem kan bevinden. Er zijn enkele faciliteiten, waaronder een speelveld voor kinderen. Dit lijkt echter erg vervallen en geeft een armoedige indruk. Er zijn geen opvallende signalen te zien.

3.3 De vijf slechtst scorende parken op basis van de vastgoedindicatoren²⁶

Vakantiepark 6

Vakantiepark 6 heeft in totaal negentien verschillende accommodatietypes, variërend in capaciteit van twee tot twaalf personen en oppervlakte van 38 tot 169 vierkante meter. Het park beschikt over 290 verschillende soorten bungalows, een aantal verschillende soorten stacaravans en enkele tenten van één type. Verder zijn er ook campingplaatsen te huur om een tent op te zetten. Ook zijn er veel accommodaties te vinden op het park, zoals onder andere een overdekt en openluchtzwembad, een brasserie, snackbar, parkshop, een indoor-speelparadijs, bowlingbanen, verschillende spel- en sportvelden en honden zijn toegestaan. Het park krijgt gemiddeld gezien – over ruim 3.600 reviews - 4,4/5 sterren op Google-reviews.

Op de peildatum – 1 januari 2022 – zijn er veertien verschillende eigenaren, waarvan één eigenaar in het bezit is van het gros van de verblijfsobjecten (274 verblijfsobjecten). Hierdoor is dit vakantiepark het slechtst scorende park wat betreft de indicator grote eigenaren. Er is geen sprake van jonge of buitenlandse eigenaren op dit park. Van de zeven transacties die in de periode van 2017 tot 2022 worden gedaan, is er één verblijfsobject opnieuw verhandeld binnen een half jaar. Hiermee staat dit vakantiepark op de derde plek als het gaat om de indicator snelle doorverkopen. Ook blijkt dat ten tijde van de verkoop van een van de verblijfsobjecten, de eigenaar was gevestigd in het buitenland. Ook hier scoort dit vakantiepark hoog, namelijk de tweede plek. Er is geen sprake van opvallende waardeveranderingen. Op het laatste thema – hypotheken en beslagleggingen – worden geen vastgoedindicatoren gevonden. Er is dus sprake van één grote eigenaar die het gros van de verblijfsobjecten in handen heeft en een klein aantal transacties waarbij er één keer sprake is van een snelle doorverkoop en één keer van een doorverkoop waarbij de eigenaar in het buitenland is gevestigd. Het park scoort hiermee een plek in de top vijf van de slechtst scorende vakantieparken op basis van de vastgoedindicatoren.

Op het moment van schrijven staan er tien bungalows te koop aangeboden via de officiële site van het vakantiepark. Er is één recreatiewoning verkocht, voor 178.500 euro. De verkoopprijs van de bungalows varieert van 169.500 tot 192.500 euro en de oppervlakte van de huisjes varieert van 58 tot 75 vierkante meter. De accommodaties komen met een zogenaamde verhuurgarantie, wat betekent dat de koper altijd garantie krijgt op een vast rendement voor de vakantiewoning en alle woninggebonden kosten komen voor de rekening van de organisatie. Er is wel een verhuurplicht, zodat er geen permanente bewoning plaatsvindt in de bungalows. Volgens het Kadaster zijn er 292 verblijfsobjecten en (slechts) veertien eigenaren op het park. De zoektocht op Company.info toont de SBI-codes waarmee het staat ingeschreven: 5530 – Kampeertreinen en 55201 – Verhuur van vakantiehuizen en appartementen. Het vakantiepark is onderdeel van een organisatie die zich bezighoudt met de verkoop en verhuur van kampeertreinen, vakantiehuizen en appartementen.

26. De vastgoedindicatoren worden per parkbeschrijving apart toegelicht.

Vakantiepark 6 kleurt over het algemeen groen, mede omdat er geen uitponding plaatsvindt. Ook de sociale situatie is kwalitatief goed (groen), evenals de economische kwaliteit op het park. De openbare orde en veiligheid is ook kwalitatief goed (groen) op het park, net als de brandveiligheid. Hoewel de score voor openbare orde en veiligheid groen is, vonden er in 2019 twaalf incidenten plaats op het vakantiepark, waarvan zeven lichte en vijf redelijk zware incidenten. De redelijk zware incidenten hebben vooral te maken met diefstal, één incident gaat om een brand (geen brandstichting). De lichte incidenten betreffen onder andere een ruzie, overlast van prostitutie en een aantal verkeersincidenten.

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 6 oogt bij aankomst niet erg groen door de aanwezigheid van een grote parkeerplaats en een plein gelegen voor de receptie. De receptionisten geven aan dat de verkoop van accommodaties via de eigen makelaar gaat. Daarom weten ze niet goed aan te geven of er op het moment van bezoek wat te koop staat. Na een check op de site van de makelaar blijken er dertien accommodaties te koop.

De onderzoekers krijgen een plattegrond aangereikt en zijn welkom om de huizen even van dichtbij te bekijken. Het park is toegankelijk met de auto. De receptionisten doen de slagboom voor de onderzoekers open zodat het park met de auto betreden kan worden. De algemene sfeer op het park is redelijk rustig; vooral bij de ingang van het park lijken wat bezoekers aanwezig te zijn. Met behulp van de website zien de onderzoekers welke accommodaties te koop zijn. Deze zijn verspreid over het hele park. De onderzoekers merken op dat het park erg onoverzichtelijk is; de nummering lijkt niet helemaal logisch op te lopen en er zijn veel zijpaadjes die leiden naar de vakantiewoningen. Hierdoor liggen sommige accommodaties redelijk in de anonimiteit. De stijl van de verschillende type huisjes zijn allemaal hetzelfde; dit geldt ook voor het tuinmeubilair. Er zijn geen opvallende signalen te zien die duiden op fout vastgoed.

Vakantiepark 7

Vakantiepark 7 verhuurt bungalows en chalets. Er is een wasserette, openluchtwembad met kinderbad, een fietsverhuur, tennisbaan en speeltuin, maar er is geen horeca aanwezig op het park. Er is geen plattegrond beschikbaar van het vakantiepark. In totaal heeft vakantiepark 7 bijna 300 Google reviews met een gemiddelde score van 4,3/5 sterren.

Vakantiepark 7 telt 107 eigenaren. Vastgoedindicatoren met betrekking tot het thema eigendom (grote eigenaren, jonge eigenaren en buitenlandse eigenaren) worden niet gevonden. Van de 78 transacties is er in vier gevallen sprake van een snelle doorverkoop. In één van deze gevallen is er ook nog sprake van een opvallende waardeinstijging. Daarnaast is er bij acht transacties sprake van een eigenaar die in het buitenland gevestigd is. Hierdoor behoort het vakantiepark voor de indicatoren opvallende waardeinstijgingen en aankopen vanaf een buitenlands adres tot de top 5 slechtste parken. Tot slot zijn er drie hypotheek afgesloten op het vakantiepark, waarvan één met een natuurlijk persoon als schuldeiser. Op twee parken na is dit de hoogste score op betreffende indicator. Ook is er nog sprake van één beslaglegging in de afgelopen vijf jaar. Vakantiepark 7 staat hiermee op de vierde plaats wat betreft slechtste parken op basis van de vastgoedindicatoren.

Uit de mediaberichtgeving blijkt dat er sprake is geweest van een conflict tussen de bewoners van het park en de gemeente over permanente bewoning.²⁷

Op dit moment staan er geen bungalows en chalets in de verkoop op vakantiepark 7. Volgens het Kadaster zijn er 133 verblijfsobjecten. Op Company.info leidt de zoekopdracht met betrekking tot park 7 tot geen resultaten. Daarom is op adresniveau gezocht. Dit leidt tot zeven resultaten. Het betreffende park staat bij de KvK ingeschreven met de SBI-code 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen. Het bedrijf heeft twee bestuurders en een enig aandeelhouder. Laatstgenoemde staat ingeschreven bij de KvK met de SBI-code 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen. Company.info heeft hier 4651 – Groothandel in computers, randapparatuur en software en 5829 – Overige uitgeverijen van software aan toegevoegd.

Over het algemeen laat de kwaliteit van vakantiepark 7 nog wat te wensen over, waardoor het oranje kleurt. Dit komt omdat het park deels uitgepand wordt, er geen informatie beschikbaar is over de sociale situatie en de economische kwaliteit niet goed (rood) is. De openbare orde is wel goed (groen), terwijl de brandveiligheid op het park oranje kleurt. Er vonden vier incidenten plaats op het vakantiepark, waarvan één zwaar incident (verkrachting). Ook vond er een redelijk zwaar incident plaats (diefstal) en twee lichte incidenten (huiselijke twist en overlast door een verward persoon).

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 7 is gelegen in een bosrijke omgeving. Bij aankomst wordt vrije toegang tot het park met de auto belemmerd door de aanwezigheid van slagbomen. Er is aangegeven dat er camerabewaking aanwezig is op het park. Camera's zijn alleen niet duidelijk te zien. De receptie ligt direct naast de ingang. Daarnaast is er een ruimte voor postvakken aanwezig die vergrendeld lijkt te zijn met een code-systeem. Dit kan eventueel een aanwijzing zijn voor vaste bewoning. In de parkbrochure, die bij aankomst aan de onderzoekers is verstrekt, is een stukje over het versturen en ontvangen van post opgenomen. Hierbij staat aangegeven dat binnenkomende post in de postvakken wordt gelegd; uitgaande post kan bij de receptie afgegeven worden.

Het gesprek met de receptioniste verloopt makkelijk. Ze is behulpzaam, maar niet helemaal op de hoogte van accommodaties die op het moment te koop staan. Na dit navraag te hebben bij een collega, blijkt dat er op het moment van bezoek niks te koop is. Wel komt er binnenkort een chalet vrij, maar alleen in de functie van een beleggingsobject. Dit wil zeggen dat verhuur van de accommodatie verplicht is. Verhuur van een chalet of bungalow vindt plaats via het park. Particuliere verhuur is volgens haar niet mogelijk. Later blijkt, wanneer de onderzoekers een rondje op het park lopen, een bungalow particulier aangeboden te zijn voor verhuur. Er hangt een bord naast de voordeur van de betreffende accommodatie met deze aankondiging en het telefoonnummer van de verhuurder.

In het geval dat kopen wel mogelijk is, vindt deze voornamelijk plaats via particuliere makelaars. Volgens de receptioniste komen deze vanzelf naar boven wanneer je even op

27. Mediabericht, 2018; Mediabericht, 2019; Mediabericht, 2022.

Google kijkt. Wanneer de onderzoekers op Google zoeken komt één makelaar boven die een chalet aanbiedt op het park. De aangeboden chalet staat op het moment van schrijven als verkocht gekenmerkt.

Op de website van het park zelf is een pagina ‘Vakantiewoningen te koop’ opgenomen. Hier is vermeld dat een geïnteresseerde koper niet alleen contact op moet nemen met de verkoper of makelaar van de accommodatie, maar ook met de directie van het park. Als dan wordt besloten om tot een definitieve koop over te gaan, wil de directie graag een persoonlijke afspraak maken om de voorwaarden en het reglement van het park door te spreken. De koop of overname van een accommodatie kan alleen na overeenstemming tussen de directie, verkoper en koper.

De receptioniste vermeldt dat wanneer iemand een accommodatie koopt, deze persoon tevens grondeigenaar is. Verbouwing van de chalets of bungalows is dan ook mogelijk. De houten chalets zien er allemaal anders uit. Sommige hebben een serre, andere een uitbouw, tuinmeubelen verschillen, soms is een tuin afgeschermd met een hek. Op het moment van bezoek zijn er twee chalets midden in een verbouwing. Bij sommige accommodaties krijgen de onderzoekers de indruk dat er sprake is van vaste bewoning. Een combinatie van interieur, aanbouw, tuinonderhoud en tuinmeubels geven signalen af dat iemand voor langere tijd het chalet bewoont. Soms hangt er een waarschuwbordje van de aanwezigheid van een hond. Vooral bij de houten chalets lijkt sprake van verbouwing en vaste bewoning. Bij de stenen bungalows hebben de onderzoekers de indruk dat deze worden gebruikt voor de verhuur, op een enkele bungalow na. Nagenoeg alle stenen bungalows zien er hetzelfde uit; deze hebben geen uitbouw of afwijkende aankleding. Het enige verschil zit in de tuinmeubelen.

Het park is erg rustig en heeft enkele faciliteiten voor vakantiegangers, zoals een zwembad en washok. Er lijken vrij weinig mensen aanwezig te zijn op het tijdstip van bezoek. Naast enkele signalen van vaste bewoning zijn er nagenoeg geen opvallende dingen. Meerdere accommodaties hebben de gordijnen of luxaflex dicht, maar dit hoeft niet direct een opvallend signaal te zijn. Op het moment van bezoek was het erg zonnig en warm; men kan de raambeschutting dicht doen in verband met de zon en de warmte. Ook kan de afwezigheid van een bewoner ervoor zorgen dat de gordijnen dicht zijn.

Vakantiepark 8

Vakantiepark 8 biedt veel opties voor watersporters. Er is onder andere een voorziening voor watersport, een binnenzwembad, een restaurant, een snackbar en een minisupermarkt. Van de 1.000 Google-reviews krijgt het park een gemiddelde score van 4,3/5 sterren. Het vakantiepark heeft 65 accommodaties te huur staan. Dit zijn staanplaatsen en verhuuraccommodaties met drie verschillende typen accommodaties.

Op vakantiepark 8 zijn de 122 verblijfsobjecten in handen van 93 eigenaren. Eén eigenaar is in het bezit van meer dan vijf verblijfsobjecten en wordt daarmee aangemerkt als grote eigenaar. Er worden geen vastgoedindicatoren voor jonge of buitenlandse eigenaren aangetroffen. Op het vakantiepark vonden in de periode van 2017 tot 2022 55 transacties plaats. In ongeveer de helft van deze transacties (n=27) is er sprake van een snelle doorverkoop. Bij twee snelle doorverkopen is er sprake van een opvallende waardestijging. Het kwam zestien keer voor dat de eigenaar van het verblijfsobject in het buitenland was gevestigd. In vergelijking met de andere parken in deze pilot scoort park 8

hoog op deze indicatoren. Het vakantiepark heeft de hoogste score voor de indicatoren snelle doorverkopen en aankoop vanaf buitenlands adres. Voor de indicator opvallende waardeveranderingen heeft het park de op een na hoogste score. Wat betreft het thema hypotheek en beslagleggingen wordt alleen de indicator beslagleggingen gevonden: er is sprake van één beslaglegging op het park. De reden dat dit park in de top 5 slechtste parken is terug te vinden, ligt dus vooral aan het thema mutaties. Relatief gezien vinden de meeste snelle doorverkopen plaats op dit park. Dit is een indicator die in de ranking zwaarder meetelt.

Op het moment van schrijven staan er vijf recreatiewoningen te koop, variërend in prijs. De laagst geprijsde recreatiewoning staat te koop voor 149.500 euro en de hoogst geprijsde staat te koop voor 675.000 euro. Volgens het Kadaster staan er 122 verblijfsobjecten op het park. Op Company.info is de SBI-code waarmee het park staat ingeschreven bij de KvK 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen. Company.info heeft hier 93211 – Pret- en themaparken en 5530 – Kampeerterreinen aan toegevoegd. De bestuurder en tevens enig aandeelhouder van het park is een financiële holding. Deze staat onder leiding van één natuurlijk persoon en één rechtspersoon. Ook de rechtspersoon betreft een financiële holding. De rechtspersoon staat ingeschreven met SBI-code 70102 – Holdings (geen financiële). Company.info heeft toegevoegd dat het ook een 6420 – Financiële holding is.

Vakantiepark 8 staat te boek als een oranje gekleurd park op de Monitor Vitale Vakantieparken. Het eigendom thema kleurt rood, omdat het park volledig wordt uitgepand. De sociale situatie is goed (groen), terwijl het op economische kwaliteit oranje kleurt. De openbare orde en veiligheid, evenals de brandveiligheid zijn kwalitatief goed (groen). Op dit vakantiepark vonden in 2019 vijf lichte incidenten plaats en één redelijk zwaar incident. De lichte incidenten hebben onder andere te maken met geluidsoverlast en het afsteken van vuurwerk, het redelijk zware incident betreft een diefstal uit of vanaf een vaartuig.

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 8 maakt bij de entree meteen een nette en uitnodigende indruk. Er is een slagboom aanwezig en het park is te betreden met de auto. De receptioniste is goed op de hoogte van de regels rondom de verkoop van een vakantiewoning en laat de onderzoekers enkele te koop aangeboden woningen op het informatiebord zien. Er is ook vanuit het park een aparte salesmanager voor de verkoop. Haar kaartje wordt aan de onderzoekers gegeven. Als men een woning wil verkopen, moet men deze eerst aan het park aanbieden. Daarna mag men de woning pas via een andere makelaar aanbieden. Verhuur en verkoop van woning gaat meestal via het park zelf. De receptioniste geeft aan dat er redelijk veel en snel wordt verkocht, wat ze soms niet helemaal goed begrijpt. De verhuur van sommige accommodaties kan namelijk een behoorlijk inkomen opleveren, vertelt ze.

Het is niet verplicht om een woning te verhuren, maar als dat gewenst is moet men de meubels die het park voorschrijft kopen. Als de woning niet wordt verhuurd, mag men zelf de inrichting bepalen. De buitenkant van de woningen mag echter niet aangepast worden. Alle accommodaties zien er dan ook uniform uit. Elke soort accommodatie lijkt een eigen stijl te hebben; dit lijkt te verschillen naar grootte. Op het moment van bezoek staan er meerdere woningen te koop; zowel via het park als via verschillende particuliere

makelaars. Dit wordt kenbaar gemaakt door middel van een 'te koop'-bordje in de tuin of een sticker met een QR-code op het raam. De meeste huisjes op het park zijn van particulieren. Ook wordt particuliere verhuur kenbaar gemaakt door gevelreclame.

De algemene sfeer op het park is netjes en rustig. De onderzoekers zien vooral veel vakantiegangers uit Duitsland. Op het park zagen de onderzoekers ook meerdere buitenlandse kentekens. Al deze buitenlandse auto's waren van hetzelfde verhuurbedrijf. Twee van deze auto's stonden bij een woning waarvan de gordijnen dicht waren; één auto is rijdend gezien. Er waren nog een aantal woningen met de gordijnen dicht, maar het was ook redelijk vroeg in de ochtend op een feestdag. Verder hebben de onderzoekers geen bijzonderheden waargenomen.

Vakantiepark 9

Park 9 heeft in totaal 168 chalets en twee woningen op het park. Er zijn op dit moment geen eigenaren meer met veel accommodaties in bezit. Ongeveer 25 procent van de eigenaren verhuurt een chalet. De bestuurders hebben een maximum gesteld aan het aantal te verhuren chalets op het park; met 25 procent is dat maximum bereikt. Verder krijgt het park een gemiddelde score van 4,2/5 sterren uit ruim 100 Google-reviews.

Op vakantiepark 9 worden er op de peildatum geen vastgoedindicatoren met betrekking tot het thema eigendom aangetroffen. De 115 verblijfsobjecten zijn verdeeld over 106 eigenaren. Echter, geen van de eigenaren heeft meer dan vijf objecten in bezit, is jonger dan 25 jaar of woont in het buitenland. Wel worden er indicatoren gevonden die onder het thema mutaties vallen. Van de 89 transacties die op het park zijn gedaan, is er in elf gevallen sprake van een snelle doorverkoop. In drie van de elf snelle doorverkopen is er sprake van een opvallende waardeverandering. Daarnaast is de eigenaar in drie transacties in het buitenland gevestigd. Op het vakantiepark is de helft van de schuldeisers een natuurlijk rechtspersoon. Daarnaast is er in de afgelopen vijf jaar beslag gelegd op zeven verblijfsobjecten. Op het thema hypotheek en beslagleggingen scoort het park dan ook hoogste. Vakantiepark 9 is het op één na slechtste park op basis van de vastgoedindicatoren. In mediaberichtgeving wordt het vakantiepark ook genoemd als park dat voorheen permanent werd bewoond.²⁸

Op het moment van schrijven zijn er twee recreatiewoningen die variëren in oppervlakte van 46 tot en met 65 vierkante meter en voor respectievelijk 99.000 euro en 149.000 euro te koop staan. De chalet van 46 vierkante meter is onder voorbehoud verkocht voor 99.000 euro. Volgens het Kadaster zijn er 115 verblijfsobjecten en 106 eigenaren op het vakantiepark. De zoektocht op Company.info op naam van het park leidt niet tot resultaten. Daarom is op adresniveau gezocht. Dit leidt tot zes resultaten. Afgaande op de informatie die op de website van het park staat, is één resultaat aannemelijk om te analyseren. Dit komt door een overeenkomstigheid tussen het bezoek- als postbusadres. Het staat bij de KvK ingeschreven met de SBI-code 94997 – Overige belangenbehartiging n.e.g. Company.info heeft hier 68201 – Woningbouwverenigingen en -stichtingen aan toegevoegd. Het park heeft drie bestuurders en een stichting.

28. Mediabericht, 2019; Mediabericht, 2020.

Vanuit de Monitor Vitale Vakantieparken kleurt vakantiepark 9 oranje. Het eigendom thema kleurt rood, omdat het hele park wordt uitgepond. De sociale situatie is goed (groen), in tegenstelling tot de economische kwaliteit (rood). Op het gebied van de openbare orde en veiligheid kleurt het park groen en er is geen informatie beschikbaar op het gebied van brandveiligheid. In 2019 werden er vier incidenten op het park geregistreerd, waarbij het gaat om drie lichte incidenten (vernieling van overige objecten, aantreffen van een vermist persoon en een ruzie) en één redelijk zwaar incident (identiteitsfraude).

Mystery guest-bezoek

Vakantiepark 9 is een rustig park midden in de natuur. Het park maakt geen uitnodigende indruk. Er is geen receptie, maar wel een slagboom met camerabewaking. Het park is toegankelijk met de auto. Op de parkeerplaats voor het park zien de onderzoekers verschillende buitenlandse kentekens. Op het park hebben de onderzoekers met een bewoonster gesproken. Zij geeft aan dat er wel een parkbeheerster is die vast op het park woont. Vaste bewoning op het park is verboden, maar uit het gesprek krijgen de onderzoekers de indruk dat dit wel regelmatig voorkomt. De beheermaatschappij die verantwoordelijk is voor het zicht hierop blijkt volgens de bewoonster vaak met achterhaalde informatie te werken. Zij zijn dan niet helemaal op de hoogte van de juiste eigenaar. Ook geeft de bewoonster aan dat er een hoge mate van sociale controle is op het park. Men hecht hier veel waarde aan rust en stilte. Andere signalen van vaste bewoning die opvallen zijn een geparkeerde caravan bij een chalet, veel tuinen met bijgebouwen waar veel aandacht aan is besteed en verschillende bouwactiviteiten. In tegenstelling tot sommige chalets zijn andere juist weer erg vervallen en zijn sommige tuinen erg verwilderd. Ook zien de onderzoekers meerdere afgeplakte of afschermde ramen. Wat ook opvalt zijn de vele waarschuwingsborden voor honden en verboden toegangsborden bij veel chalets en tuinhekken. Door alle verschillende chalets en tuinen maakt het park een wat rommelige indruk. Er zijn geen faciliteiten op het park, zoals een winkel of een zwembad.

Er lijken op het moment van het bezoek enkele chalets te koop te staan. Van een bewoonster begrepen de onderzoekers dat voor de verkoop het chalet eerst te koop dient te worden aangeboden aan de beheermaatschappij. Als deze niet geïnteresseerd is, mag het chalet pas verkocht worden via een makelaar. De belangenvereniging van eigenaren van het park heeft wel een website met daarop o.a. de parkregels. Hierop worden echter geen chalets te koop aangeboden.

Vakantiepark 10

Vakantiepark 10 bestaat uit ongeveer 150 plaatsen en biedt de mogelijkheid om het hele jaar door te kunnen recreëren. Er is een buffetrestaurant vlakbij het park met een sportschool en daarboven een binnenspeeltuin voor kinderen. Op drie kilometer afstand is het dorp te vinden. Het park krijgt gemiddeld gezien een Google-review score van 4,0/5 sterren, van de slechts 24 recensies die zijn geschreven.

Op het chaletpark staan volgens het Kadaster 120 verblijfsobjecten, die in het bezit zijn van 104 verschillende eigenaren. Er is één eigenaar die meer dan vijf verblijfsobjecten in bezit heeft. Daarnaast is er één eigenaar die jonger is dan 25 jaar en meer dan één verblijfsobject in bezit heeft. Het aandeel jonge eigenaren is op dit vakantiepark dan ook het hoogste. In de periode van 2017 tot 2022 vonden er 106 transacties plaats op het

park. Van deze 106 transacties worden er 28 gezien als snelle doorverkopen, waarvan er bij zeven snelle doorverkopen sprake was van een opvallende waardeverandering. Relatief gezien scoort dit park het hoogste op de indicator opvallende waardeverandering. Bij één transactie woont de eigenaar in het buitenland. Het aantal hypotheeklen is twee, waarbij in beide gevallen een rechtspersoon als schuldeiser wordt aangemerkt. Dit is relatief gezien de hoogste score voor deze indicator. Ook is er sprake van één beslaglegging op een verblijfsobject op dit park. Dit park heeft meerdere indicatoren die – relatief gezien – hoog scoren. De vastgoedindicatoren die daarbij uit het oog springen zijn jonge eigenaren, snelle doorverkopen, opvallende waardeveranderingen en rechtspersonen als schuldeisers.

Op het moment van schrijven staan er op vakantiepark 10 twee chalets te koop; één voor 95.000 euro en de ander voor 99.000 euro, met een perceeloppervlakte van respectievelijk 390 vierkante meter en 300 vierkante meter. Er zijn in totaal 120 verblijfsobjecten en 105 eigenaren op het park volgens het Kadaster.

Op Company.info leidt de zoekopdracht naar het park tot de SBI-code waarmee het bij de KvK staat ingeschreven: 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen. Het park blijkt een nevenvestiging te zijn. Er zijn nog drie andere nevenvestigingen. Het organigram van het vakantiepark is weergegeven in figuur 2. De hoofdvestiging staat bij de KvK ingeschreven met de SBI-code 5530 – Kampeerterreinen. Company.info heeft hier 55201 – Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen, 93211 – Pret- en themaparken en 55202 – Jeugdherbergen en vakantiecampen aan toegevoegd. De bestuurder en enig aandeelhouder zijn eenzelfde bedrijf. De SBI-codes waarmee dit bedrijf bij de KvK staat ingeschreven zijn 6420 – Financiële holdings en 64302 – Beleggingsinstellingen in vaste activa. Company.info heeft hier 6832 – Beheer van onroerend goed aan toegevoegd. Het bestuurlijk bedrijf staat onder leiding van één persoon.

Vakantiepark 10 kleurt oranje in de Monitor Vitale Vakantieparken. Op het gebied van eigendom scoort het park niet goed (rood), omdat het volledig uitgepand wordt. De sociale situatie op het park is goed (groen), echter is de economische kwaliteit van het park niet goed (rood). De openbare orde en veiligheid kleurt oranje en er is geen informatie over de brandveiligheid, waardoor dit thema grijs kleurt. In 2019 werden er 22 incidenten geregistreerd door de politie. Twintig van deze registraties zijn gecategoriseerd als een licht incident. Het gaat onder andere om zeven meldingen van sociale wijkproblematiek, drie registraties van geluidsoverlast, twee meldingen van overlast door een verward persoon en twee registraties van rijden onder invloed van drugs of geneesmiddelen (al dan niet in combinatie met alcohol). De twee registraties die als redelijk zwaar worden gecategoriseerd betreffen diefstallen.

Mystery guest-bezoek

Het park is gelegen aan een doorgaande weg. Bij de ingang van het park is er een parkeerplaats aanwezig en een kleine receptie. Naast de receptie zijn brievenbusboxen bevestigd aan een schutting. Sommige boxen zijn voorzien van een naam, wat een signaal kan zijn van vaste bewoning.

De vrouw bij de receptie is erg vriendelijk, maar is zelf niet goed op de hoogte of er op het moment wat te koop staat op het park. Ze biedt aan om dit bij haar man te checken en de onderzoekers later te informeren over de mogelijke opties. Ze vraagt naar de

wensen: willen we er wonen of is het een vakantiehuis? Vervolgens vraagt ze naar het budget. De onderzoekers geven haar de informatie en vragen of verhuur van de accommodatie mogelijk is. De vrouw bij de receptie geeft aan dat verhuren mogelijk is, maar dat wordt wel via de particuliere eigenaar geregeld – niet via het park. Na het aangeven van de wensen zegt ze later te bellen om het aanbod te bespreken. In de tussentijd zijn de onderzoekers welkom om een rondje over het park te lopen. Er is geen brochure of plattegrond beschikbaar.

Toegang tot het park met de auto wordt belemmerd door een slagboom; te voet is deze wel vrij toegankelijk. Het eerste wat de onderzoekers opvalt is dat er veel signalen zijn van vaste bewoning. Een huiselijk (bewoond) interieur, tuinmeubilair en bewonersbordjes zijn enkele van deze signalen. Bovendien hangen bij meerdere schuttingen ‘verboden toegang’ bordjes. Alle chalets hebben een ander uiterlijk. Bij een aantal chalets is er sprake van achterstallig onderhoud, zowel van de chalets zelf als het groen of de tuin daaromheen. Bij sommige chalets zien de onderzoekers vreemde dingen in de tuin, zoals een wasmachine of andere apparatuur. Eén enkele chalet valt erg op. Waar veel chalets een goedkope uitstraling hebben, is deze erg luxe. De tuin heeft veel luxe meubels, waaronder een zwembad en jacuzzi.

Er zijn weinig mensen buiten. De mensen die buiten zijn, lijken nieuwsgierig te zijn naar de onderzoekers. In vergelijking met de andere vakantieparken, geeft vakantiepark 10 de onderzoekers niet de indruk dat er sprake is van vakantiegangers. Op het park zelf zijn dan ook geen faciliteiten aanwezig. Voor activiteiten wordt verwezen naar de directe omgeving.

3.4 Samenvatting vastgoedindicatoren en kleurcodes

Per park is gekeken naar de score op de negen vastgoedindicatoren uit het onderzoek 'Criminele investeringen' van het RIEC. In tabel 3 worden alle scores op de vastgoedindicatoren – zowel op het totaal als naar indicator – weergegeven. Het betreft de geïndexeerde uitkomst met een score tussen de 0 en de 100. Hoe hoger de score, hoe vaker de betreffende indicator – verhoudingsgewijs – voorkomt op het park. Zoals in paragraaf 3.1 is benoemd, wegen drie indicatoren zwaarder mee in de berekening van de totaalscore, omdat deze een meer voorspellende waarde lijken te hebben ten aanzien van criminele investeringen. Deze drie indicatoren (snelle doorverkopen, opvallende waardeveranderingen en natuurlijke personen) hebben daarom een score tussen de 0 en 200.

In tabel 3 is te zien dat de eerste vijf parken – de meest vitale (groene) parken – op geen enkele indicator een score hebben. Dat wil zeggen dat op geen van deze vijf parken sprake is van de betreffende vastgoedindicatoren. De minst vitale parken – vakantiepark 6 tot en met 10 – hebben elk een score op de vastgoedindicatoren. De totale score varieert van ongeveer 20 tot 60. Te zien is dat vakantiepark 10 het hoogste scoort op de vastgoedindicatoren die mogelijk een aanwijzing kunnen zijn voor criminele investeringen.

Tabel 3: Geïndexeerde²⁹ vastgoedindicatoren

Vakantiepark	Totaal	Grote eigenaren	Jonge eigenaren	Buitenlandse eigenaren	Snelle doorverkopen	Opvallende waardeveranderingen	Aankoop vanaf buitenlands woonadres	Natuurlijk persoon	Rechtspersoon	Beslagleggingen
Vakantiepark 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakantiepark 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakantiepark 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakantiepark 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakantiepark 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

29. Voor een uitleg van de techniek achter de indexering zie bijlage 1 onder 'Themascores'.

Vakantiepark	Totaal	Grote eigenaren	Jonge eigenaren	Buitenlandse eigenaren	Snelle doorverkopen	Opvallende waardeveranderingen	Aankoop vanaf buitenlands woonadres	Natuurlijk persoon	Rechtspersoon	Beslagleggingen
Vakantiepark 6	23	100	0	0	58	0	49	0	0	0
Vakantiepark 7	27	0	0	0	21	39	35	133	0	12
Vakantiepark 8	49	15	0	0	200	110	100	0	0	13
Vakantiepark 9	52	0	0	0	50	102	12	200	0	100
Vakantiepark 10	60	13	100	0	108	200	3	0	100	14

In tabel 4 worden alle kleurscores vanuit de MVV weergegeven. Op basis van scores op de thema's eigendom, sociale situatie, economische kwaliteit, openbare veiligheid en brandveiligheid wordt een totaalscore bepaald die is vertaald naar de kleur groen, oranje of rood. Hoe vitaler een vakantiepark is – dus hoe beter een park scoort op elk thema –, hoe sneller deze een groene kleurscore zal krijgen. Wanneer er een grijs blokje wordt weergegeven, betekent dit dat er geen data beschikbaar of aangeleverd zijn met betrekking tot dat thema. Voor een uitleg op de themascores zie bijlage 1.

Uit de tabel blijkt dat vakantieparken 1, 2, 3 en 6 groen en dus vitaal scoren, voornamelijk omdat zij ook groen scoren op de thema's. Een enkele uitzondering is vakantiepark 6, die rood scoort op het thema eigendom. Dit komt omdat het park is uitgepand. De overige parken scoren allemaal oranje. Dit geeft aan dat zij worden gekenmerkt als minder vitale vakantieparken. Veel van deze parken kleuren rood op economische kwaliteit, wat wijst op een hoog aantal transacties die op het vakantiepark plaatsvinden.

Tabel 4: Monitor Vitale Vakantieparken – Totaal- en themakleuren

Parknummer	Totaal	Eigendom	Sociale situatie	Economische kwaliteit	Openbare orde en veiligheid	Brandveiligheid
Vakantiepark 1	Green	Green	Green	Green	Green	Green
Vakantiepark 2	Green	Green	Green	Green	Green	Grey
Vakantiepark 3	Green	Orange	Green	Green	Green	Green
Vakantiepark 4	Orange	Orange	Red	Green	Red	Grey
Vakantiepark 5	Orange	Red	Green	Orange	Orange	Grey
Vakantiepark 6	Green	Red	Green	Green	Green	Grey
Vakantiepark 7	Orange	Orange	Grey	Red	Green	Orange
Vakantiepark 8	Orange	Red	Green	Orange	Green	Green
Vakantiepark 9	Orange	Red	Green	Red	Green	Grey
Vakantiepark 10	Orange	Red	Green	Red	Orange	Grey

In onderstaande tabel wordt de informatie uit tabel 3 en 4 samengenomen. Per park is in één opslag te zien wat de kleurscore is en wat de totaalscore op de vastgoedindicatoren is. Op basis van deze scores lijkt er een overeenkomst te zijn – op park 4, 5 en 6 na – tussen een oranje park en een hogere score op de vastgoedindicatoren.

Tabel 5: De kleurscores van MVV en totale score van de vastgoedindicatoren tezamen

Vakantiepark	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Totaal kleurscore	Green	Green	Green	Orange	Orange	Green	Orange	Orange	Orange	Orange
Totaalscore vastgoedindicatoren	0	0	0	0	0	23	27	49	52	60

3.5 Conclusie en handelingsperspectieven

Anderhalf jaar geleden bleek uit onderzoek van het RIEC Oost-Nederland dat criminele investeringen in vakantieparken vaker voorkomen dan gedacht. Daarbij spelen negen risico-indicatoren een rol, maar onduidelijk was welke rol. In dit pilotonderzoek is daarom nagegaan welke van deze negen indicatoren belangrijk zijn bij het detecteren van criminele investeringen in vakantieparken en in welke mate deze een voorspellende waarde hebben voor dergelijke investeringen. Ook is nagegaan in welke mate vitale en niet-vitale vakantieparken gevoelig zijn voor criminele investeringen. Dit is onderzocht met een – voor dit type onderzoek – nieuwe methodiek waarbij twee databronnen aan elkaar zijn gekoppeld, namelijk dat van het Kadaster over eigenaarschap en gegevens van de Monitor Vitale Vakantieparken. Bovendien zijn *mystery guest*-bezoeken gedaan aan de vakantieparken om te zien of fout vastgoed te herkennen is tijdens een potentiële koop of als bezoeker van een park.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een zwakke samenhang tussen minder vitale (oranje/rode) parken en onderstaande vastgoedindicatoren:

- Snelle doorverkopen
- Opvallende waardeveranderingen
- Hypotheken met een natuurlijk persoon

Deze indicatoren lijken dus een zwakke voorspellende waarde te hebben voor criminele investeringen. Wat opvalt is dat ook een vitaal park dat er goed uitziet, veel recreatiemogelijkheden heeft en lovende recensies krijgt van bezoekers, kwetsbaar lijkt te zijn voor criminele investeringen. Dit is niet vreemd, want foute vastgoedinvesteringen zijn niet altijd met het blote oog waar te nemen, zo blijkt uit de *mystery guest*-activiteiten. Dit schrikt vakantiegangers dus ook niet af. Enkele signalen die een bezoeker wel zou kunnen zien zijn: permanente bewoning van accommodaties, verloedering of uitponding. Een vervolgonderzoek zou zichtbare signalen van criminele investeringen nader kunnen duiden.

Handelingsperspectieven

Op basis van de belangrijkste conclusies genoemd in de vorige paragraaf wordt een aantal handelingsperspectieven geboden. Deze geven aan op welke manier de opgedane informatie uit het onderzoek over investeringen kan helpen om ondermijning tegen te gaan in de preparatie, preventie, onderzoeks- en repressiefase. Daarbij wordt benadrukt welke instrumenten of actoren een rol kunnen spelen.

- In het kader van preventie kunnen gemeenten in de APV vastleggen dat vakantieparken een exploitatievergunning moeten hebben. Hierdoor ondergaan de eigenaren van het park een BIBOB-onderzoek waarbij de betrouwbaarheid van het park (de hoofdeigenaar) gecontroleerd wordt.
- Investeren in de zichtbaarheid op parken in de vorm van sociale controle, aanwezigheid van de lokale overheid, goed contact met de bewoners/parkbeheerder, etc. kan een preventieve werking hebben. Handhavers zouden bijvoorbeeld periodieke controles uit kunnen voeren.

- Een meer transparante recreatievastgoedmarkt kan ook preventief werken; dat zorgt voor betere prijsvorming, meer bescherming van de bonafide consument en meer begrip van de markt.
- Als een gemeente signalen of vermoedens heeft van een criminele investering wordt geadviseerd dit signaal te delen tijdens het lokale ondermijningsoverleg, waardoor gezamenlijk met de RIEC-partners beoordeeld kan worden of het signaal zich leent voor een integrale casusaanpak. Het delen van informatie binnen wettelijke kaders, zoals in RIEC-verband, kan helpen bij het tijdig signaleren.
- Een casusaanpak waarbij per investering of per park wordt gekeken naar alle transacties en onderliggende informatie (uit veelal gesloten bronnen) over de betreffende eigenaar of park levert vermoedelijk het meeste zicht op eventuele criminele investeringen. Verdiepend onderzoek (door bijvoorbeeld de RIEC-partners) zou aanleiding kunnen geven voor een casusaanpak.
- Landelijk zou er de mogelijkheid moeten zijn om meer data in het kader van de aanpak van ondermijning te delen. Nu zijn er veel restricties, waaronder de herleidbaarheid. Dat was in dit onderzoek een belemmerende factor, waardoor alleen de grootste parken met bovendien meer dan tien verschillende eigenaren onderzocht konden worden. Een goede informatiepositie is een basisvoorwaarde om ondermijnende criminaliteit te kunnen bestrijden.
- Gemeenten kunnen ontwikkelingsmogelijkheden van parken beïnvloeden door gebruik te maken van het eigen ordeningsinstrumentarium en bestemmingsplannen.
- Een landelijke kadering voor de procedure voor de (ver)koop van accommodaties op vakantieparken kan het zicht op vakantieparkinvesteringen vergroten.

Bijlage 1: Methodologie Monitor Vitale Vakantieparken

In de beginfase van de Monitor is er een longlist van indicatoren opgesteld. Aan de hand van deze longlist zijn we gaan kijken welke indicatoren herhaalbaar, beschikbaar en betrouwbaar (genoeg) zijn om mee te nemen in de Monitor. Uiteindelijk komen we tot veertien indicatoren. Vanuit deze veertien indicatoren kunnen we – aan de hand van theoretische onderbouwing en factoranalyses – vijf thema's onderscheiden. Uiteindelijk krijgt ieder park – naast een score op de thema's ook – een totale kwaliteitsscore (gebaseerd op de themascores). In deze notitie wordt beschreven hoe de indicatoren eruitzien, hoe iedere themascore tot stand komt en vanuit welke bron de informatie betrokken wordt. De themascores komen tot stand aan de hand van data uit 2017.

Thema 1: Eigendom

Indicator 1: leeftijd (park)eigenaren

De eerste indicator is de (gemiddelde) leeftijd van de (park)eigenaren (indien bekend). Is de gemiddelde leeftijd van de (park)eigenaren niet bekend? Dan wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde leeftijd van overige (park)eigenaren (bron: gemeente).

Indicator 2: uitponding

Indicator 2 gaat over uitponding. Met andere woorden: is de grond op een park in handen van meerdere (park)eigenaren? Deelnemende gemeenten hebben een indicatie gegeven van de mate waarin parken zijn uitgepond. Hierbij is onderscheid gemaakt in niet uitgepond (1), deels uitgepond (2) en wel uitgepond (3) (bron: gemeente).

Thema 2: Economische kwaliteit

Indicator 3: aantal transacties

De derde indicator betreft het aantal transacties per park per jaar. Met een transactie bedoelen we de verkoop van een verblijfsobject op een park. Als er veel transacties plaatsvinden op een park, kan dit een indicatie zijn dat er iets aan de hand is. Ook het aantal transacties per park is – net zoals de eerste indicator – omgezet naar het aantal transacties per duizend m² (bron: Kadaster).

Thema 3: Sociale situatie

Indicator 4 tot en met 7: WMO-aanvragen (4), uitkeringen (5), leerplichtzaken (6) en schuldsaneringen (7).

Bovenstaande vier indicatoren vormen tezamen een thema. De vier indicatoren zien er ongeveer hetzelfde uit: van ieder park – en dus niet op persoonsniveau - is bekend in hoeverre er sprake is van WMO-aanvragen, uitkeringen, leerplichtzaken en

schuldsanereringen. Wederom zetten we de getallen per indicator om naar aantallen per duizend m² (bron: gemeente en Kadaster).

Thema 4: Openbare orde en veiligheid

Indicator 8: aantal en ernst geregistreerde incidenten

De achtste indicator betreft het aantal geregistreerde incidenten op een park. Hierbij is rekening gehouden met de ernst van het incident. Incidenten krijgen een 'zwaarte': 1 als het geen ernstig incident betreft (bijvoorbeeld vernielingen of overlastsituaties), 2 als er sprake is van een redelijk ernstig incident (bijvoorbeeld rijden onder invloed of diefstal) en 3 als het incident ernstig is (bijvoorbeeld verkrachting of diefstal met geweld). Het aantal incidenten op een park is omgezet naar aantallen per duizend m² (bron: politie).

Thema 5: Brandveiligheid

Indicator 9 tot en met 11: ontruimingsplan aanwezig (9), brandcontrole (10) en brandveiligheidsadvies (11)

Bovenstaande drie indicatoren vormen tezamen een thema. Alle drie de indicatoren hebben de score 'ja' of 'nee'. De indicatoren worden bij elkaar opgeteld (bron: brandweer).

Hieronder een overzicht van alle indicatoren met bijbehorende thema's.

Indicator	Thema
1. Leeftijd parkeigenaren	Eigendom
2. Uitponding	
3. Aantal transacties vastgoed	Economische kwaliteit
4. WMO-aanvragen	Sociale situatie
5. Uitkeringen	
6. Leerplichtzaken	
7. Schuldsanereringen	
8. Aantal en ernst incidenten	Criminaliteit
9. Ontruimingsplan aanwezig	Brandveiligheid
10. Brandcontrole	
11. Brandveiligheidsadvies	

Themascores

Voor iedere afzonderlijke indicator is nu een score bekend. Om themascores te vergelijken, worden indicatoren geïndexeerd op een schaal van nul tot honderd. De onderstaande formule³⁰ wordt hiervoor gebruikt:

$$\frac{\text{max nieuw} - \text{min nieuw}}{\text{max oud} - \text{min oud}} * (v - \text{max oud}) + \text{max nieuw}$$

Bovenstaande formule is toegepast op alle veertien indicatoren. Vervolgens zijn – per thema – de indicatoren opgeteld, en opnieuw geïndexeerd. Dit resulteert in vijf themascores van nul tot en met honderd. De formule blijft geschikt voor volgende metingen. Het is dan wel noodzakelijk om dezelfde getallen te gebruiken (als een soort nulmeting). Dit geldt niet voor de 'v', waarvan de score in betreffende meting wordt gebruikt. Op deze manier kunnen we in kaart brengen of parken na verloop van tijd beter, of juist slechter gaan scoren op specifieke thema's. Dit betekent dat een score van honderd in de nulmeting het slechtste park indiceert, en een score van nul het beste park. In opvolgende metingen is het mogelijk dat een park een score hoger dan honderd heeft. Dit komt omdat het park dan de maximale score (max oud) van de nulmeting overschrijdt. Dit werkt ook andersom: parken die lager scoren dan de minimale score (min oud) in de nulmeting, komen in vervolgmetingen in de min te staan.

Kwaliteitsscore

De *overall* beoordeling van een park komt tot stand door de som van de themascores op te tellen, en te delen door vijf. Op deze manier krijg je een gemiddelde kwaliteitsscore over de vijf themascores. Bij benadering ligt de totale kwaliteitsscore tussen de nul en honderd.

30. Met max wordt de maximale waarde van een indicator bedoeld, min staat voor de minimale waarde. De v staat voor de waarneming die een park heeft op een bepaalde indicator. Bron: <https://stats.stackexchange.com/questions/25894/changing-the-scale-of-a-variable-to-0-100>

Bijlage 2: Itemlijst en observatielijst

Itemlijst

- Hoe verloopt de verkoop/verhuur van vakantiewoningen op dit park?
- Is er nog iets te koop/huur op dit park?
- Wat zijn de prijzen?
- Is de grond verkaveld?
- Van wie zijn alle huisjes op het park?
- Werkt het park samen met een makelaar?
- Is er veel in particulier bezit?
- Mag je het huisje verbouwen of aanpassen? Zo ja, tot hoe groot mag het?
- Mag je het huisje na verkoop ook zelf verhuren?
- Wat is het verloop van aangekochte huisjes op het park? Met andere woorden: blijft men graag zitten? En wat is de reden daarvan?
- Mag ik hier ook wonen? Waarom niet? Gebeurt dat wel en mag dat in bepaalde maanden of het hele jaar?
- Wat is de algemene sfeer op het park?

Observatielijst

Signalen van verloedering
Onderhoud van vakantiewoningen
Onderhoud van groen
Onderhoud van speeltoestellen
Onderhoud van (receptie) gebouwen

Signalen van ongebruikelijke activiteiten
Signalen van permanente bewoning, zoals minder gebruik van voorzieningen
Veel verkeer/veel aanloop bij vakantiewoning
Veel afval
Signalen van overlast
Harde muziek
Dichte gordijnen
Signalen van arbeidsmigranten, zoals buitenlandse kentekens en veel volwassenen in een vakantiewoning
Dure auto's
Type kentekens

Atypische producten bij vakantiewoningen
Zware hekken
Geblindeerde ramen
Ongebruikelijke bouwactiviteiten
Onduidelijke bijgebouwen
Ongebruikelijke installaties, zoals afzuiging
Camerabewaking rondom huisjes

Toezicht op het park
Bemande receptie
Nachtregister
Parkbeheer
Slagboom of controle bij betreden park

Signalen rondom verkoop
Te koop- of te huur-borden in tuinen
Flyers bij receptie of op infobord
Makelaars
Signalen van 1 eigenaar zoals zelfde stijl/afwerking van huisjes

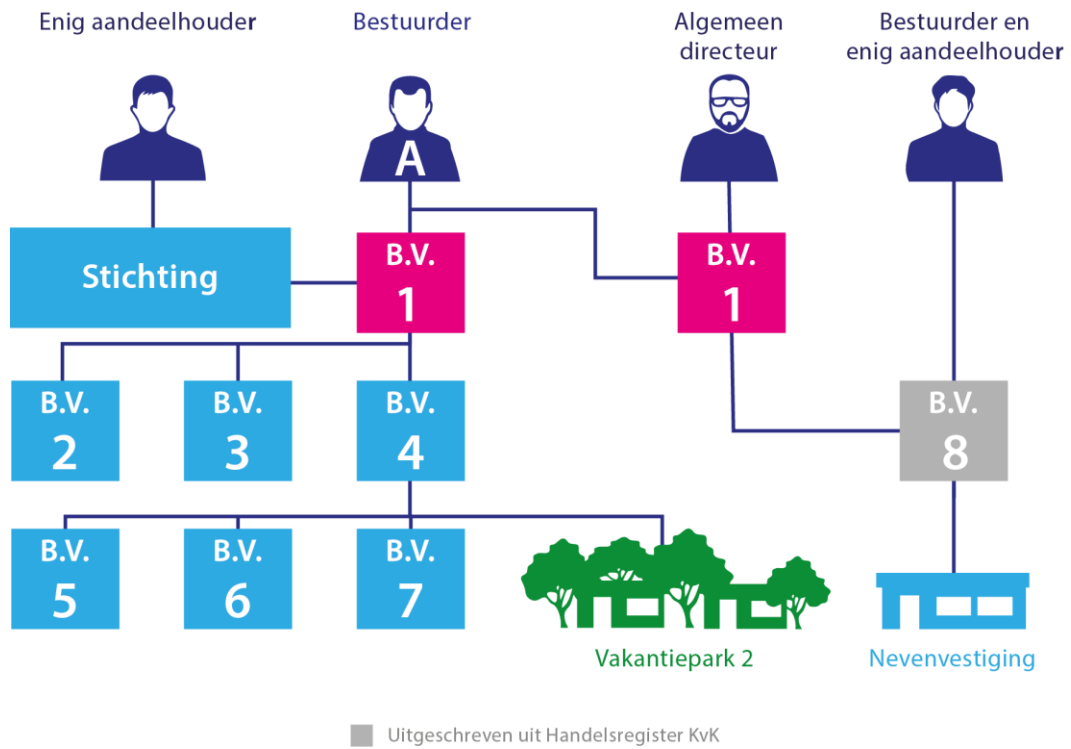
Bijlage 3: Samenhang totale kwaliteitsscore Monitor Vitale Vakantieparken en de indicatoren

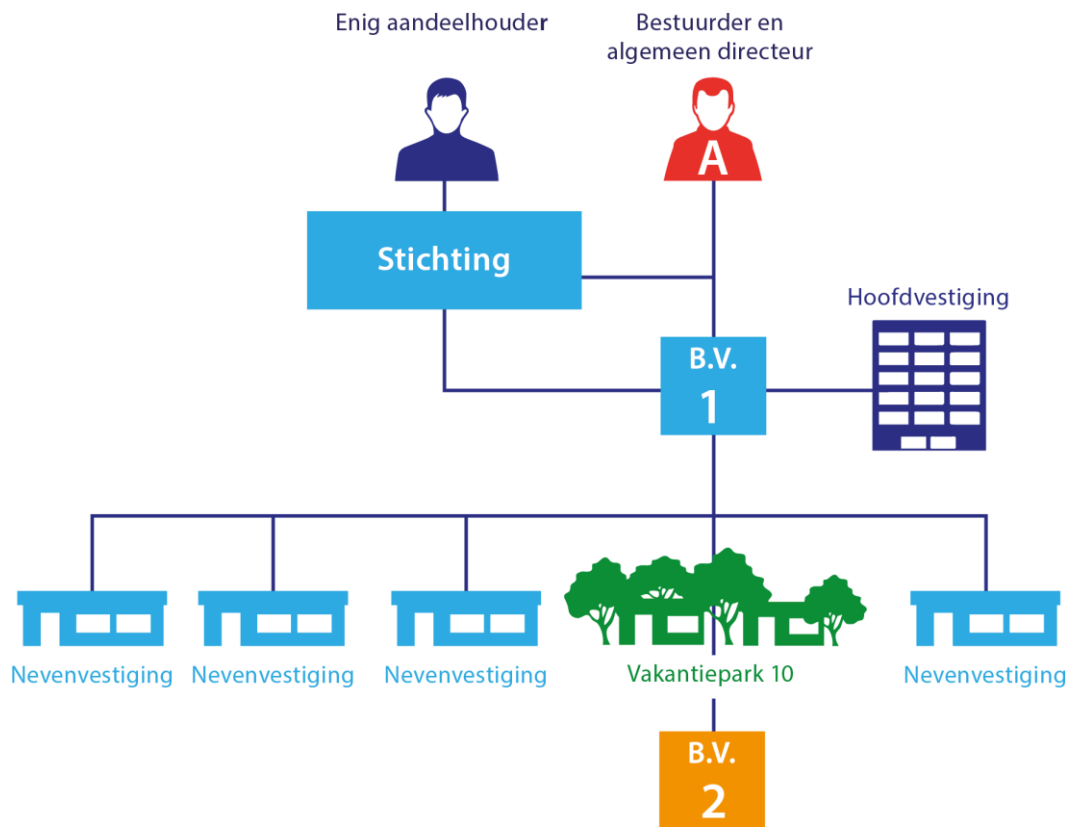
Eigendom	Correlatie met totaalscore MVV	P-waarde
Grote eigenaren	-0,028	0,70
Jonge eigenaren	0,065	0,37
Buitenlandse eigenaren	0,018	0,80

Mutaties	Correlatie met totaalscore MVV	P-waarde
Snelle doorverkopen	0,268	0,00
Opvallende waardeveranderingen	0,189	0,01
Aankoop vanaf buitenlands woonadres	0,210	0,00

Hypotheek en beslagleggingen	Correlatie met totaalscore MVV	P-waarde
Natuurlijk persoon	0,306	0,00
Rechtspersoon	0,268	0,00
Beslagleggingen	0,189	0,01

Bijlage 4: Voorbeelden van bedrijfsstructuren van vakantieparken





- Een interessante functie die persoon A naast functie als bestuurder bekleedt, is bestuurder van een bedrijf dat zich inzet voor arbeidsbemiddeling
- Vakantiepark 10 staat geregistreerd als algemeen directeur van een ander camping-en kampeerbedrijf