



Criminele investerings in vakantieparken in Oost-Nederland

Een fenomeenonderzoek



Inleiding

Over verschillende vakantieparken in Oost-Nederland bestaan vermoedens van criminele investeringen. Bij het programma Vitale Vakantieparken Veluwe bestaan steeds meer signalen van dubieuze partijen die via vastgoedtransacties een positie proberen te krijgen op vakantieparken en vervolgens de huisjes gebruiken voor de illegale huisvesting van niet-recreanten of hiermee een bestemmingsplanwijziging proberen af te dwingen.

Onduidelijk is of ook daadwerkelijk sprake is van criminele investeringen en hoe groot dit probleem in werkelijkheid is. Het onderhavige onderzoek probeert te voorzien in een antwoord op dit vraagstuk. Het onderzoek geeft allereerst inzicht in de problematiek rondom criminele investeringen in vakantieparken¹, laat zien hoe die wereld in elkaar zit en geeft inzicht in de reden(en) voor criminelen om te investeren in vakantieparken. Daarnaast is gekeken naar de manier waarop we criminele investeringen terugzien in de regio Oost-Nederland. Met behulp van deze inzichten is het mogelijk te onderzoeken welke barrières professionals in de aanpak van ondermijning kunnen opwerpen om criminele investeringen in vakantieparken te voorkomen. Het inzicht draagt bovendien bij aan het bewustzijn rondom de vakantieparkenproblematiek. De resultaten van dit onderzoek helpen het RIEC-samenwerkingsverband uiteindelijk om beter te sturen op capaciteit en helpen hen in de aanpak van criminele inmenging in en problematiek op vakantieparken.

Voor een beschrijving van de onderzoeksmethoden wordt verwezen naar [bijlage 1](#).

“ Zo wil (de Ontwikkelmaatschappij, red.) ‘Vitale vakantieparken’ verloederde parken opkopen, maar ondervindt het last van ‘foute’ handelaren die speculeren met grond. Ook zien zij criminelen die investeren in vakantiehuisjes om geld wit te wassen. ”

(21-02-2020, De Stentor)

¹ In dit onderzoek spreken we van vakantieparken als het een park of complex betreft met recreatieobjecten met een recreatieve functie. Slapen bij de boer of campings waarbij geen recreatieobjecten aanwezig zijn, zijn in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Vakantieparken worden ook wel recreatieterreinen, bungalowparken of huisjesterreinen genoemd. In de data-analyse zijn alleen recreatieobjecten meegenomen die in het Kadaster geregistreerd staan als registergoed. Dit betekent dat stacaravans en chalets ontbreken. Het aantal recreatieobjecten dat wordt genoemd kan in werkelijkheid dus hoger liggen.

Deel 1:
Wie, wat, hoe en waarom?

Waarom vakantieparken?

Toegenomen vraag

De reguliere vastgoedmarkt in met name de Randstad en de grote steden raakt steeds meer verzadigd. Aanbieders van recreatiewoningen adverteren met mooie rendementen. Een verschuiving naar recreatief vastgoed in de buitengebieden als investeringsobject is in deze lijn een logische stap. Volgens het jaaroverzicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) stijgt het aantal recreatieverkoop sinds 2014.² Ook de coronamaatregelen hebben een boost gegeven aan de vraag naar recreatiewoningen.

Voor zowel bonafide als malafide partijen is onroerend goed een aantrekkelijke investering, omdat het een waardevaste belegging betreft met een min of meer gegarandeerde groei in waarde. Vanwege de relatief lage aankoopprijs is er ook sprake van een hoge verhandelbaarheid van recreatiewoningen die in het bezit zijn van particulieren. Door de sterk toegenomen vraag naar recreatiewoningen is er ook een stijging te zien in de prijs van recreatieobjecten. De gemiddelde prijs is ten opzichte van 2019 gestegen met 13% en komt uit op 172.500 euro. Opvallend is wel dat recreatiewoningen met een vraagprijs boven de 500.000 euro twee keer zo snel verkopen dan recreatiewoningen onder de 100.000 euro.³

Ook de aankomende wijziging van het Besluit omgevingsrecht (BOR) kan ertoe leiden dat een recreatieobject een interessantere investering wordt. Door een wijziging van het BOR kunnen gemeenten een persoonsgebonden vergunning afgeven waarmee legaal gewoond kan worden op een recreatieterrein. Dit stuwt de prijs en hierdoor kan

het object meer waard worden. Hetzelfde geldt wanneer het bestemmingsplan wordt gewijzigd en wonen op een vakantiepark is toegestaan.

Kwetsbaarheden voor criminele investeringen

Beleggingen in onroerend goed komen veelvuldig voor als bestemming voor crimineel geld.⁴ Voor criminelen vormt een belegging in onroerend goed een uitstekende manier om crimineel verkregen geld wit te wassen.⁵ De vastgoedsector is kwetsbaar voor witwaspraktijken, vanwege de hoge waarden, de mogelijkheid tot speculaties en de onduidelijkheid over de waardebepaling van onroerend goed.⁶ De waarde van recreatief vastgoed is, anders dan bij regulier vastgoed, minder duidelijk. Er zitten vaak grote waardesprongen in, maar niet altijd is duidelijk waarop deze waardeverhoging is gebaseerd. Dit biedt mogelijkheden voor het witwassen van crimineel verkregen vermogen. De betrokkenheid van malafide taxateurs kan het zicht op de daadwerkelijke waarde van recreatief vastgoed nog meer doen verminderen.

Daarnaast is het voor criminelen relatief gemakkelijk om het eigendom te verhullen. Voor de handel in recreatief vastgoed geldt zelfs dat dit nog meer buiten het zicht van de overheid plaatsvindt; de belegging valt niet onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het eigendom van recreatieobjecten (stacaravans en chalets) wordt niet altijd in het Kadaster geregistreerd en de betrokkenheid van een notaris is bovendien geen vereiste bij het verhandelen van particulier roerend goed⁷ of bij de betrokkenheid van een stichting.⁸

² De Nederlandse markt voor recreatiewoningen – Jaaroverzicht 2020 (2021, NVM).

³ Als verklaring hiervoor wordt het bestaan van een groep goedkope recreatiewoningen die lang te koop blijven staan opgegeven. Deze woningen zijn wellicht te hoog geprijsd of de kwaliteit van de woning of het recreatiepark waarin de woning is gelegen, is ondermaats (NVW Jaaroverzicht 2020).

⁴ WODC. (2018). Aard en omvang van criminele bestedingen.

⁵ Van de Beek. (2000). Criminele investeringen in onroerend goed.

⁶ Witwassen als bedrijfsmatige activiteit: de verborgen netwerken van witwassers (2020). Tijdschrift voor criminologie (62) 4.

⁷ Een notaris is vereist bij de eigendomsoverdracht van onroerend goed. Recreatiewoningen worden meestal aangemerkt als onroerend goed, maar het kan voordelig zijn om de stacaravan of chalet aan te merken als roerend goed. Er gelden dan andere eisen met betrekking tot de overdrachtsbelasting en aangifte van inkomstenbelasting. Daarnaast wordt onroerend goed door natrekking eigendom van de grondeigenaar, tenzij anders is vastgelegd in een huurovereenkomst of geregeld is met recht van opstal.

⁸ De oprichter van de stichting hoeft maar één keer naar de notaris om de stichting op te richten, daarna kunnen bestuurders of sleutelfunctionarissen zonder tussenkomst van de notaris op afstand worden gewijzigd. De stichting blijft eigenaar van het (on)roerend goed.

Ook de Belastingdienst ziet niet al het recreatief bezit. Stacaravans zijn bijvoorbeeld geen investeringsobjecten die automatisch terug te zien zijn in Box 3⁹, tenzij deze door de eigenaar zelf worden opgegeven.

Parken waarin niet wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de recreatieobjecten en die niet voldoen aan de wensen van de consument verliezen hun aantrekkelijkheid. Als al het geld en het pensioen van de recreatieondernemer in 'de stenen' zit, zal het lastig worden om te vernieuwen. Dit maakt de recreatieondernemer kwetsbaar voor criminele inmenging. Uit de gebiedsscan van Bureau Beke¹⁰ blijkt dat de kwaliteit van verblijfsrecreatie de laatste jaren onder druk staat. Dit komt 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.

Redenen om te investeren

Redenen voor criminelen om te investeren in vastgoed op vakantieparken zijn divers. Hier noemen we er vier:

1. Criminelen voelen zich veilig op een (verloederd) park waarbij de recreatiefunctie niet meer aanwezig is. Door geen of verminderd toezicht kunnen zij onder de radar blijven. Daarnaast wordt vaak geen nachtrechtregister bijge-

houden. Bovendien is de atmosfeer op de meeste parken dusdanig goed dat de crimineel goed gedijt in deze omgeving. Er ontstaat een soort veiligheidszone voor criminelen. Dit soort parken kunnen daardoor op den duur vrijplaatsen worden.

2. Er zijn verschillende lucratieve verdienmodellen mogelijk met een vakantiepark of één of meerdere recreatieobjecten (zie paragraaf 'verschijningsvormen' en 'het verdienmodel'), waarbij dit verdienmodel voor een groot deel ook uit het zicht blijft van de overheid. Bovendien moet de waarde van recreatief vastgoed niet worden onderschat.
3. Het park kan qua ligging en infrastructuur gunstig liggen voor hun criminele handel of andere criminele activiteiten.
4. Investeringen in de recreatiesector kunnen de crimineel een positie in de bovenwereld geven. Bijvoorbeeld door samen te werken met de lokale overheid voor de realisatie of renovatie van een vakantiepark. Voor gemeenten is dit veelal gunstig voor de lokale economie en het toerisme. Dit kan leiden tot een minder kritische houding ten aanzien van de investeerder. Elementen zoals bestemming, herbestemming, gebruik en wisselende contracten zijn van grote invloed op de prijs en winstgevendheid. Dat maakt het kwetsbaarder voor criminele inmenging en eventuele omkoping.

⁹ Onder box 3 vallen alle spaartegoeden, beleggingen en (secundair) onroerend goed. Zie ook: www.belastingdienst.nl

¹⁰ Bureau Beke. (2014). Gebiedsscan veiligheid en leefbaarheid verblijfsrecreatie.

Donderdag 11 november 2021 heeft een observatie plaatsgevonden bij een Ariadne-controle van twee vakantieparken in een kleine gemeente in Oost-Nederland (<50.000 inwoners). Het doel van deze observatie was om een sfeerbeeld te krijgen van criminaliteit en ondermijning op vakantieparken. Ook is gekeken of de risico-indicatoren (zie paragraaf 'risico-indicatoren') waarneembaar zijn op het vakantiepark. Twee onderzoekers hebben tijdens de controle apart van elkaar meegelopen met de controleteams van het Ariadne project. Er is gekeken naar het gedrag van de mensen die verbleven in de verschillende recreatieobjecten, maar ook naar het gedrag van mensen op het vakantiepark zelf en de bewegingen die plaatsvonden op het park naar aanleiding van de controle. Voorafgaand aan de controle

zijn een aantal vragen opgeschreven, zoals 'hoe wordt gereageerd op de aanwezigheid van de controle?'. Samen met de risico-indicatoren vormde dit de leidraad van de observatie. Tijdens de observatie is ook gesproken met de aanwezige professionals, waaronder de wijkagent, de ambtenaar integrale veiligheid van de gemeente en betrokkenen bij het Ariadne project.

De eerste observatie vond plaats op een vakantiepark met 43 kadastrale percelen dat volledig is uitgepood. Afgelopen juli is in een loods op het park een hennepkwekerij aangetroffen met 800 planten. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste bevindingen op het eerste vakantiepark:

- Het park heeft geen uitnodigende of veilige uitstraling. Er is bijvoorbeeld geen toegangspoort of slagboom en het is er erg donker. Er is ook geen parkbeheerder die komt vragen wat de controleurs komen doen, terwijl je dat wel zou verwachten.
 - Bewoners of bezoekers van de recreatieobjecten reageren met verbazing en argwaan naar de controleurs. Er is veel wantrouwen en een beperkte mate van medewerkingsbereidheid.
 - Een aantal bewoners wordt vrijwel direct gebeld door (vermoedelijk) de parkeigenaar of andere bewoners om te waarschuwen voor de controleurs.
 - Alle huisjes zijn in particulier eigendom en dus opgekocht van de parkeigenaar. Pacht, onderhoudskosten en gas, water en licht worden betaald aan de parkeigenaar.
 - Twee huisjeseigenaren hebben de Duitse nationaliteit en verklaren dat het kopen van een recreatiewoning veel goedkoper is in Nederland, dan in Duitsland.
 - Sommige huisjes worden en waren opgeknapt ten behoeve van de verkoop.
 - Vrijwel niemand stond ingeschreven op het adres van het vakantiepark, terwijl uit de ondervraging tijdens de controle bleek dat ze daar wel langere tijd verblijven. Het adres waar men wel stond ingeschreven werd veelal bewoond door familieleden of kennissen. Door de coronacrisis geven veel mensen aan langer dan gepland op het vakantiepark te verblijven. Deze personen zijn ter plekke door het BRP-team van de gemeente ingeschreven op het adres van het vakantiepark.
 - Tijdens de controle was sprake van veel verkeersbewegingen van en naar het park. Soms kwam dezelfde auto drie keer langs.
 - Er waren een aantal luxere auto's aanwezig op het park, waaronder een Audi RS6. Deze auto heeft in 2021 een nieuwprijs van €190.640.
 - Er is veel camerabewaking rondom de huisjes.
 - In een schuur op het terrein heeft een lokale motorclub een clubhuis/samenkomstruimte gevestigd. Dit was voorafgaand aan de controle al bekend bij de afdeling Veiligheid van de betreffende gemeente.
- De tweede observatie vond plaats op een kleiner vakantiepark met een aantal nieuwe recreatieobjecten en een aantal bestaande (reguliere) recreatiewoningen met geëigend status.
- De nieuwe woningen op het vakantiepark zijn luxe U-vormige objecten. Aan de buitenkant zie je niet dat deze allemaal zijn onderkelderd en dus bestaan uit twee woonlagen.
 - Vanaf de weg gezien is niet duidelijk dat er een vakantiepark aanwezig is. Het is een nieuwer park qua accommodaties, maar die indruk wordt niet gewekt vanaf de weg.
 - Er was erg veel weerstand bij de bewoners en geen hartelijke ontvangst. Over het algemeen is men geen voorstander van de controles.
 - Veel bewoners waren niet aanwezig terwijl er op de oprit wel één of meerdere auto's stonden. Bij andere woningen kon je aan de manier waarop deze was achtergelaten zien dat het enkel werd gebruikt voor recreatie.
 - Er is sociale cohesie op het park, maar niet tussen iedereen. Zo gaf één persoon aan te weten dat het met de burens niet plus was.
 - Er stond een lege IBC-container in de tuin bij een recreatiewoning die goed hermetisch was afgesloten en voorzien was van camera's. IBC-containers worden regelmatig gebruikt voor de productie van drugs. Tijdens de controle is dit genoteerd, maar is ter plekke niets gedaan aan de IBC-container.
 - Ondanks de ontkenningen wekten bewoners de indruk dat zij daar permanent woonden.

Investeren in recreatief vastgoed is niet nieuw, in die zin dat het ook gezien kan worden als een investering in vastgoed. Vastgoedtransacties zijn niet per definitie fout of crimineel, maar ze zijn meer vatbaar voor invloeden vanuit de criminele wereld. Vastgoed is veel geld waard, omdat er ook veel geld in zit en het veel geld kan opleveren. Er spelen daarom veelal grote belangen in deze branche.

Verschijningsvormen

Een criminele investering is de besteding van vermogen dat direct of indirect middels criminele activiteiten is verkregen. Er zijn verschillende wijzen van investeren in vakantieparken. Hieronder worden zeven verschijningsvormen in willekeurige volgorde weergegeven. Bij elke (criminele) verschijningsvorm wordt uitgelegd hoe crimineel vermogen wordt witgewassen of gebruikt:

1. De overname van een compleet vakantiepark of een gedeelte daarvan;

Het park wordt gekocht met crimineel verkregen vermogen. Een deel wordt bijvoorbeeld onderhands betaald of het geld is via allerlei constructies witgewassen. Het park wordt vervolgens gebruikt voor:

a. Renovatie

Renovatie biedt mogelijkheden om crimineel verkregen vermogen te investeren. Daarnaast zal door renovatie het park in waarde stijgen en aantrekkelijker worden voor exploitatie of doorverkoop. Bij de verkoop van het park wordt dan een waardestijging gerealiseerd, die geheel of gedeeltelijk toe te schrijven is aan de renovatie die is gefinancierd met crimineel geld.

b. Herverkaveling:

Het park wordt verkaveld en de afzonderlijke eenheden worden los van elkaar verkocht. Door afzonderlijke eenheden te verkopen, wordt meer winst behaald dan door de verkoop van het hele park.

c. Exploitatie:

Het exploiteren van het vakantiepark levert nieuwe inkomsten op. Als hier eenmaal geld mee wordt gegenereerd, wordt het lastiger om aan te tonen wat de herkomst van het oorspronkelijk geïnvesteerde geld is geweest. Het opgeven van hogere omzetten dan in werkelijkheid is verdiend aan

de verhuur van de vakantiehuisjes, vormt een extra mogelijkheid voor witwassen. Het vergt daarentegen kennis van de markt en het kost tijd en energie om het park te onderhouden.

d. Doorverkoop:

Door het park op papier voor meer geld door te verkopen kan een ogenschijnlijk legitieme status worden gegeven aan het geïnvesteerde criminele geld.

Combinaties van bovengenoemde vier opties zijn ook mogelijk.

2. De aankoop van de grond;

Vergelijkbaar met de overname van een vakantiepark, is de aankoop van grond met crimineel verkregen vermogen. Na de aankoop van grond kan sprake zijn van:

a. Doorverkoop inclusief waardestijging:

Deze waardestijging kan legitiem zijn als gevolg van bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging maar kan ook een manier zijn om geld wit te wassen.

b. Realisatie en/of exploitatie vakantiepark:

De grond die is aangekocht, kan gebruikt worden om een nieuw vakantiepark te realiseren of een bestaand park te exploiteren. De huisjes kunnen worden verhuurd of de grond wordt uitgegeven in erfpacht.

3. Het inbrengen van zwart geld in een bestaand vakantiepark;

Het crimineel verkregen vermogen wordt aangewend om aandelen te kopen in, te investeren in of een lening te verstrekken aan een bestaand (goedlopend) vakantiepark. Op deze wijze heeft de crimineel op de achtergrond zeggenschap over bedrijfsbeslissingen, zoals de verdeling van de winst, maar is niet verantwoordelijk voor de exploitatie of aansprakelijk voor eventuele schulden. Steeds vaker worden vakantieparken opgekocht door buitenlandse investeringsmaatschappijen en private equity maatschappijen.¹¹ Meestal neemt de professionaliteit hierdoor toe en worden er hogere eisen gesteld aan de administratie. Maar deze investeringsfondsen bieden ook mogelijkheden voor witwassen door criminele winsten te verhullen als vermogen. Het anti-money-laundering beleid zou in principe moeten voorkomen dat beleggingsinstellingen voor witwassen

¹¹ Investeerders die niet-beursgenoteerde bedrijven financieel hulp aanbieden door aandelen te kopen. Wanneer een bedrijf in zwaar weer verkeerd, kan het geld ophalen bij een bank of bij private investeerders.

worden misbruikt, maar uit recent onderzoek blijkt dat er een gat zit tussen het beleid en de praktijk.¹²

4. De aankoop van één of meerdere recreatiewoningen voor;

a. Eigen bewoning:

De crimineel bewoont het vakantiehuis vanwege de voordelen van in de luwte leven op een vakantiepark.

b. Verhuur:

Het is niet aannemelijk dat een crimineel als belegging investeert in een enkel recreatieobject. Het rendement is laag, namelijk tussen de 3,5 en 5% afhankelijk van het type woning. Daarnaast komen er veel verplichtingen bij kijken, waaronder de verantwoordelijkheid voor reserveringen, onderhoud en alle bijkomende vaste lasten. Of het verhuren van een recreatiewoning rendabel is, hangt vooral af van de inkomsten vanuit de verhuur. De inkomsten kunnen hoog zijn wanneer er veel wordt gerecreëerd op het desbetreffende park en het huisje in een dusdanige staat is dat hier een passende verhuurprijs voor kan worden gevraagd. Hoe gedateerder het object is, hoe lager de verhuurprijs. Om het in zo'n geval rendabel te maken kan het zijn dat de crimineel naast de reguliere verhuren ook een aantal niet bestaande verhuren opvoert om daarmee een gefingeerde omzet te creëren. Bovendien betaal je geen belasting over de huurinkomsten.

c. Criminele activiteiten:

De crimineel kan de recreatieobjecten gebruiken voor andere criminele activiteiten, zoals hennepsteelt, mensenhandel of als criminele ontmoetingsplek. Ook wordt gezien dat de objecten gebruikt worden voor de opslag van illegale of gestolen goederen.

d. Doorverkoop:

De objecten kunnen worden doorverkocht waarbij zich mogelijkheden voordoen voor witwassen, bijvoorbeeld door een waardesprong te fingeren of zwart geld te investeren voor een renovatie.

5. Aantrekken van of investeren in een revitaliserings- of realisatieproject;

Subsidie en revitaliseringsprojecten vanuit de overheid kunnen het park of de grond interessant maken voor criminelen om te investeren. Een park aanmelden voor een

dergelijk project kan het park ook interessanter maken voor andere (criminele) investeerders.

6. Exploitatie van de locatiegebonden horeca;

De crimineel kan de horecagelegenheid op het park overnemen om deze vervolgens in te zetten voor witwasdoeleinden. In dit geval kan door middel van gefingeerde inkomsten worden witgewassen.

7. Exploitatie van de locatiegebonden verhuurbedrijven of andere aanwezige bedrijven;

De crimineel kan de verhuurbedrijven of andere aanwezige bedrijven overnemen om deze vervolgens in te zetten voor witwasdoeleinden. In dit geval kan gedacht worden aan bijvoorbeeld verhuurinkomsten uit fietsverhuur, midgetgolf, sport- en spelactiviteiten. Door middel van gefingeerde verhuurinkomsten kan vervolgens worden witgewassen.

Bovengenoemde verschijningsvormen kunnen ook samengaan. Bijvoorbeeld wanneer een compleet vakantiepark inclusief de horecagelegenheid wordt aangekocht en vervolgens wordt geëxploiteerd. Ten slotte is het belangrijk te benoemen dat deze lijst niet uitputtend is; De verschijningsvormen zijn nooit compleet en criminelen bedenken altijd weer nieuwe of slimme mogelijkheden om hun geld wit te wassen of invloed te krijgen in de bovenwereld. Bovendien kan dit verschillen per type park (eigendom, verhuur, mengvorm, met en zonder parkfaciliteiten, etc.) en type exploitatie (particulier gebruik, verhuur, verhuur via een beheersorganisatie, etc.).

Het verdienmodel: witwassen en geld genereren

De crimineel investeert in een vakantiepark of recreatieobject om geld wit te wassen, (veel) geld te genereren, een huisje te hebben om in de anonimiteit te verblijven, of een combinatie daarvan. Daarbij is het belangrijk om te benoemen dat het verdienmodel veelal samenhangt met het type park en soort exploitatie.

Witwassen vindt plaats door bijvoorbeeld vakantieovernachtingen in de administratie op te voeren die er in werkelijkheid niet zijn. Op deze manier ontstaat een fictieve omzet, waarbij de verdiensten in de zogenaamde verhuuropbrengsten van de recreatieobjecten zitten. Net zoals andere criminogene branches is het bij deze branche mogelijk om een omzet te creëren die er eigenlijk niet is.

¹² https://www.amlc.nl/investeringsfondsen-beleggingsinstellingen-en-witwassen/#_ftn12

Een andere manier om het criminele geld wit te wassen is door middel van ABC-transacties en loan-back constructies bij de aankoop van een vakantiepark, een gedeelte daarvan, de grond of de recreatieobjecten. Bij een ABC-transactie wordt een onroerende zaak binnen zes maanden tenminste twee keer verkocht en zijn in elk geval drie partijen betrokken. Als er sprake is van een aanzienlijke waardestijging, dan zit daarin een kans voor witwassen.¹³ Als gebruik wordt gemaakt van een loan-back constructie leent de crimineel zijn eigen criminele vermogen aan zichzelf (terug).¹⁴ De geldverstrekker en de geldnemer zijn dezelfde persoon, maar op papier lijken dit twee onafhankelijke partijen.

De crimineel zal proberen zijn bezit te verhullen, bijvoorbeeld door de inzet van dekmantelbedrijven of een meesterclausule. Bij een meesterclausule kan de partij die onroerend goed koopt voor zichzelf optreden of iemand anders als koper aandragen. Ook een externe financiering waarvan de herkomst onduidelijk is of het hanteren van andere ingewikkelde juridische constructies zodat onduidelijk is hoe de geldstromen lopen, kunnen onderdeel zijn van het witwassen van geld via de aankoop van een vakantiepark of vakantieobject(en). Om een vitaal vakantiepark te exploiteren zijn niet oneindig veel relaties met andere organisaties en mensen nodig. De relatie met een bank, een verhuurder en een leverancier zijn in deze situatie logisch. Wanneer tientallen verbindingen tussen verschillende bv's en bedrijfsstructuren bestaan, roept dat vragen op. Wanneer de bedrijfsconstructie van het park bestaat uit meerdere bv's wordt het moeilijker te achterhalen wie het daadwerkelijk voor het zeggen heeft dan wel heeft geïnvesteerd en daardoor kan diegene ook niet aansprakelijk worden gesteld, bijvoorbeeld in het geval van een Bibob-toets. Als de activiteiten van exploitatie, vastgoed, verhuur, etc. ook in een aparte bv zitten, maakt dat de constructie ondoorzichtig en lastig te begrijpen. In alle gevallen geldt dat op deze wijze crimineel vermogen een legale herkomst lijkt te krijgen en langzaam wordt een legaal vermogen opgebouwd, waarmee weer nieuwe investeringen kunnen worden gedaan.

Geld genereren gebeurt daarnaast bijvoorbeeld door het huisvesten van arbeidsmigranten die in Nederland legaal of illegaal werken. In een recreatieobject worden meerdere arbeidsmigranten geplaatst die elk bijvoorbeeld 100 tot 150 euro per week betalen. Dat is een aantrekkelijk verdienmodel wanneer bestaande recreatieobjecten gebruikt worden voor

de huisvesting van deze doelgroep. Ook de huisvesting van andere kwetsbare doelgroepen valt hieronder. Een andere manier om geld te verdienen met een recreatieobject (of meerdere) is door deze in te zetten voor de productie of opslag van drugs of als locatie voor illegale prostitutie. Het vakantiepark of recreatieobject dient dan eigenlijk als dekmantel voor criminele activiteiten.

Profiel criminele investeerder in vakantieparken

Op basis van de interviews met verschillende partners is het beeld ontstaan van een criminele investeerder van het mannelijke geslacht, van middelbare leeftijd met allerlei antecedenten op naam. Naar voren komt dat het criminele vermogen veelal is verdiend is binnen de drugswereld. Daarbij komt dat het profiel anders kan zijn afhankelijk van het doel dat de crimineel heeft met het vakantiepark. In het geval van witwassen, begeeft de crimineel zich al op één of meerdere criminele markten en is hij vermoedelijk ouder dan wanneer het een persoon betreft die het verdienmodel in de huisvesting van arbeidsmigranten heeft ontdekt. Daarbij wordt opgemerkt dat criminelen die iets nodig hebben van een gemeente of andere overheidsinstelling goed zijn in het brengen van een charmeoffensief. Het zijn ondernemers die zich op een slimme manier weten te presenteren en die weten hoe ze iemand moeten proberen over te halen om mee te gaan in hun plannen.

De data-analyse heeft te weinig data opgeleverd om empirisch analytische uitspraken te kunnen doen over het gemiddelde profiel van een criminele investeerder in vakantieparken.

Facilitators

Ondermijnende criminaliteit kent vrijwel altijd één of meerdere facilitators: een persoon of organisatie die het criminele proces al dan niet bewust faciliteert. In het proces van criminele investeringen in vakantieparken kunnen de volgende facilitators betrokken zijn:

1. Notaris

De notaris kan het criminele proces faciliteren door zijn cliënt of de herkomst van het geld niet (goed) te onderzoeken in het kader van de Wwft¹⁵ of door ongebruikelijke transacties niet te melden. Ook dubieuze koopaktes kan hij laten passeren zonder hiervan melding te maken bij de Financial Intelligence Unit – Nederland (FIU).

¹³ Bron: FIU-Nederland

¹⁴ Bron: AMLC

¹⁵ Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

2. Taxateur

De taxateur kan de waarde van een vakantiepark of vakantiewoning overwaarden waardoor een hoge koopsom betrouwbaar wordt geacht en een schijnbaar legitieme inkomstenbron wordt gegenereerd bij de verkoop van het park of de woning.

3. Makelaar

De makelaar kan faciliteren door geen kritische vragen te stellen en de wensen van zijn klant in te willigen. Denk hierbij aan de vragen zoals; ‘Wie zijn de betrokkenen?’ en ‘Wat is de herkomst en bestemming van de financiële middelen?’ Makelaars zijn niet schaars, dus is het behoud van de klant wenselijk. De makelaar kan daarnaast onder druk of tegen betaling voor de crimineel op zoek gaan naar geschikte vakantieparken of recreatieobjecten.

4. Financiële dienstverleners, zoals banken en financieel adviseurs

Deze partijen kunnen hypotheekaanvragen goedkeuren zonder deze volgens de regels te beoordelen, waarbij bijvoorbeeld genoeg wordt genomen met vervalste identiteitspapieren of werkgeversverklaringen.

5. Beleggingsinstellingen

Beleggingsinstellingen die geen onderzoek doen naar of melding doen van ongebruikelijke transacties, waardoor criminele winsten zogenaamd als legitieme investeringen in investeringsfondsen worden geplaatst.

6. Advocaat

De tussenkomst van een advocaat kan het verhaal van een crimineel kracht bij zetten. Er kan een afschrikkende werking van uitgaan en hij kan processen in juridische constructies storten.

7. Accountant en administratiekantoren

De accountant en administratiekantoren kunnen in opdracht en ten gunste van de crimineel de financiële administratie, jaarrekeningen en andere financiële gegevens aanpassen.

8. Openbaar bestuur (provincie, gemeente, waterschap of Rijkswaterstaat)

Het openbaar bestuur kan, veelal onbewust, faciliteren wanneer projectplannen van malafide spelers zonder gedegen

onderzoek worden goedgekeurd, geen kritische houding wordt aangenomen ten aanzien van vergunningsaanvragen en wanneer niet adequaat toezicht wordt gehouden en wordt gehandhaafd. Gemeenten kunnen gevoelig zijn voor aantrekkelijke plannen voor de realisatie van nieuwe vakantieparken, maar ook voor de investering in het revitaliseren van verloederde vakantieparken, bijvoorbeeld tot nieuwe parken of woonwijken.

Risico-indicatoren

Op grond van bovenstaande informatie kunnen de volgende risico-indicatoren¹⁶ worden benoemd. Deze indicatoren staan niet gelijk aan de aanwezigheid van een criminele investering, maar duiden op een verhoogde kans op de aanwezigheid daarvan. Deze indicatoren of verwonderpunten zijn op te delen in een aantal categorieën, namelijk indicatoren die iets zeggen over de (financiële) investering of overname, het vakantiepark of recreatieobject(en) en de investeerder zelf:

Investeerder/eigenaar

Investeerder heeft geen of een te laag inkomen om te voorzien in normaal levensonderhoud

Investeerder met een laag inkomen bezit of gebruikt dure vermogensbestanddelen (auto, boot, vastgoed, grote hoeveelheid cryptovaluta)

De persoon kan een vakantiepark of recreatieobject(en) kopen met een verhoudingsgewijs laag inkomen of zonder een (hypothecaire) lening af te sluiten

Op het moment van aankoop van een recreatiewoning is de eigenaar woonachtig of gevestigd in het buitenland

De persoon heeft meer dan vijf recreatiewoningen in bezit

De persoon is niet ouder dan 25 jaar en heeft meer dan één recreatiewoning in bezit

Investeerder is betrokken bij ongebruikelijke transactie(s) die als verdachte transactie(s) is/zijn door gemeld door de FIU

De persoon in kwestie is eerder in aanraking geweest met justitie

Er is belastende informatie over de persoon uit externe bronnen (bijv. media)

¹⁶ De indicatoren genoemd in dit onderzoek zijn (nog) niet wetenschappelijk getoetst op de mate waarin ze voorspellend zijn.

Overname/investering
Onderhandse lening ¹⁷
Offshore constructie ¹⁸
Meesterclausule ¹⁹
ABC-transactie ²⁰
Loan-back constructie ²¹
Het kopen van een vakantiepark of de aandelen daarvan tegen een prijs ver beneden de marktwaarde
Het kopen van een vakantiepark of de aandelen daarvan tegen een prijs ver boven de marktwaarde
Transactie is voldaan met contant geld
Eigendom van grond staat niet geregistreerd in het Kadaster
Betrokkenheid van stichtingen
Bedrijfsconstructies met meerdere Bv's
Betrokkenheid van buitenlandse rechtspersonen
Notaris ontbreekt
Snelle doorverkoop waarbij een recreatiewoning binnen een half jaar wordt doorverkocht
Opvallende waardeverandering: bij de doorverkoop binnen een half jaar is het verschil in de koopsom groter of gelijk aan 50%
Bij de vestiging van een hypotheek op een recreatiewoning is de schuldeiser een particulier, een natuurlijk persoon
Bij de vestiging van een hypotheek op een recreatiewoning is de schuldeiser een rechtspersoon die niet onder toezicht staat van de AFM en/of De Nederlandsche Bank
Het eigendom staat op naam van een rechtspersoon die gevestigd is in het buitenland

Vakantiepark en/of recreatieobject(en)
Recreatieobjecten hebben geen objectnummering in de BAG
Het betreft een noodlijdend vakantiepark of er is sprake van een recreatieondernemer in een slechte financiële positie
Weinig tot geen toezicht aanwezig
Ontbreken van een nachtregister
Huisvesting van arbeidsmigranten
Permanente bewoning
Er is sprake van een subsidietraject of revitaliseringsproject vanuit de gemeente of provincie

Wrap up:

In het eerste deel van dit onderzoek is stil gestaan bij de beweegredenen voor criminelen om te investeren in vakantieparken. Daarbij hebben we een aantal verschijningsvormen en verdienmodellen onderscheiden en is stil gestaan bij het profiel van een criminele investeerder en de betrokken facilitators bij de investering in vakantieparken. Dit heeft ten slotte geresulteerd in een lijst met risico-indicatoren. In het tweede deel kijken we hoe deze inzichten terugkomen in Oost-Nederland aan de hand van een data-analyse.

¹⁷ Er is sprake van een onderhandse lening als de financier geen bancaire instelling is.

¹⁸ Constructie waarbij er sprake is van betrokkenheid van een of meerdere offshore vennootschappen. Een offshore vennootschap is een naar buitenlands recht opgerichte, rechtspersoonlijkheid bezittende privaatrechtelijke kapitaalvennootschap, die in het rechtsgebied van oprichting en/of statutaire vestiging geen economische bedrijvigheid mag ontplooiën c.q. ontplooit en waarvan de werkelijke gerechtigde(n) in een ander land woont (wonen) dan waar de vennootschap gevestigd is.

¹⁹ Een bepaling in een koopovereenkomst waarin wordt bepaald dat de koper een nader te noemen meester mag aanwijzen. De koper heeft een soort volmacht om iemand anders als uiteindelijke koper aan te dragen.

²⁰ Een onroerende zaak wordt binnen een relatief korte periode via drie of meer partijen doorverkocht. A levert aan B, waarna B de onroerende zaak direct doorverkoopt aan C. Red flags zijn o.a.: de onroerende zaak is in een relatief korte periode aanzienlijk in waarde gestegen, de onroerende zaak wordt volgens verklaringen verbouwd alvorens het eigendom overgaat op koper C en de kopers hebben recent meerdere onroerende zaken aangeschaft.

²¹ Een crimineel leent zijn crimineel verkregen vermogen aan zichzelf via een netwerk van veelal buitenlandse rechtspersonen of familieleden. Het lijkt daardoor alsof er een legitieme leningsovereenkomst bestaat tussen twee onafhankelijke partijen. Red flags bij deze methode zijn o.a.: de geldschieter is op een belastingparadijs gevestigd, de grootte van de lening verhoudt zich niet met de zekerheid die de ontvanger kan bieden en de overlegde documentatie is summier.

TOEZICHT

Deel 2:

De situatie in Oost-Nederland

De situatie in Oost-Nederland

Oost-Nederland kent veel recreatieplaatsen. Verspreid over het gebied zijn circa 1.500 plekken aanwezig waar gerecreëerd kan worden. Deze plaatsen verschillen in grootte, type slaapplekken en eigendomsstructuur.²² Als gekeken wordt naar het recreatief vastgoed in Oost-Nederland zijn er bijna 30.000 recreatiewoningen, waarvan 95% zijn gelegen op vakantieparken en kampeerterreinen met verhuuraccommodaties, zoals stacaravans en recreatieobjecten.

Criminele investeringen in vakantieparken in Oost-Nederland

Om inzicht te krijgen in de wijze waarop criminele investeringen terug zijn te zien in vakantieparken in Oost-Nederland, zijn data geanalyseerd van het Kadaster en de FIU. De inzichten uit deel 1 van dit rapport vormen daarbij de leidraad.

In het onderzoek zijn enkele voorbeelden en concrete zaken naar voren gekomen waarbij sprake was van een criminele investering of waarbij het is voorkomen dat een criminele investering heeft plaatsgevonden. Dit zijn afgesloten casussen of al bekende zaken bij politie en justitie en spelen zich niet alleen af in Oost-Nederland, maar ook in andere regio's. De volgende opbrengsten uit de analyse voor Oost-Nederland maken het daarnaast aannemelijk dat er in Oost-Nederland vaker sprake is van criminele investeringen in vakantieparken dan nu wordt gesignaleerd:

- een onduidelijke financiering van het park;
- vreemde fiscale constructies (bijvoorbeeld de uitruil met luxegoederen) of verschuivingen;
- de betrokkenheid van personen die eerder in aanraking zijn geweest of bekend zijn bij politie en justitie;
- grote (buitenlandse) geldstromen rondom de aankoop van een park;
- contante betalingen van recreatieobjecten.

Uitkomsten verdachte transactie analyse (FIU)²³

In het kader van dit onderzoek zijn alle verdachte transacties vanaf juni 2018 t/m juni 2021 geanalyseerd. Op basis van de termen 'recreatie', 'bungalow', 'chalet', 'caravan', 'vakantie' en de postcodes van de vakantieparken in Oost-Nederland zijn 98 dossiers gevonden met een totaal van 265 verdachte transacties.²⁴ De 98 dossiers zijn vervolgens individueel beoordeeld om te bepalen wat de relatie tot een vakantiepark betreft. Daar waar mogelijk, is ook gekeken naar de betrokken bedrijven, type personen en modus operandi. De dossiers zijn doorgenomen op relevantie voor het onderzoek, waarbij 71 dossiers zijn afgefallen. De relevante dossiers zijn ten slotte aangevuld met politie-informatie. In acht gevallen is een transactie verdacht verklaard, omdat vraagtekens zijn gezet bij de aankoop van een recreatieobject, waarvan een aantal in contanten of door de levering van luxegoederen is voldaan. Bij zes transacties was een eigenaar van een vakantiepark of recreatieobject betrokken. Tot slot zijn enkele transacties opvallend die niet onder bovengenoemde categorieën vallen. Hieronder volgen tien voorbeelden van deze en andere noemenswaardige transacties:

Transactie 1

Een bedrijf biedt vakantiechalets aan als investeringsobject. Het bedrijf wil de inleg van de investering in haar eigen cryptovaluta ontvangen. Voor geïnteresseerden die geen of weinig inkomsten hebben wordt een fictief dienstverband en salaris gecreëerd afkomstig van het bedrijf. Daarmee wordt valsheid in geschrifte gepleegd bij het aanvragen van een financiering. Na uitbetaling van de financiering wordt het salaris en het kredietbedrag over verschillende rekeningen door- en teruggesluisd naar het bedrijf. Ook is een soort piramidespel opgezet, waarbij investeerders een bonus kunnen krijgen voor het aandragen van nieuwe investeerders.

²² Er zijn parken met één eigenaar van het gehele park, parken met individuele eigenaren van kavels en één eigenaar van de openbare plaatsen en infrastructuur, zoals de wegen, maar ook parken met één eigenaar van de gronden die huurovereenkomsten heeft met bewoners. Zij zijn vervolgens weer rechthebbende van het recreatieobject.

²³ De Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) stelt verschillende beroepsgroepen, zoals advocaten, notarissen, makelaars, taxateurs en juridische dienstverleners verplicht om ongebruikelijke transacties te melden. Of een transactie ongebruikelijk is, hangt af van een aantal subjectieve en objectieve indicatoren. De FIU-Nederland registreert alle meldingen en beoordeelt vervolgens of de ongebruikelijke transactie verdacht is en moet worden onderzocht door een opsporingsinstantie of een veiligheidsdienst.

²⁴ Eén dossier kan meerdere transacties bevatten, omdat er soms meer dan één melding is gemaakt van een transactie waarbij hetzelfde rekeningnummer, subject of rechtspersoon betrokken is.

Transactie 2

Een bedrijf verkoopt twee percelen met chalets en de koopsom wordt door de koper voldaan door middel van de levering van een luxe voertuig.

Transactie 3

Een vakantiepark vraagt onterecht de tijdelijke overbruggingsregeling zelfstandig ondernemers (Tozo) aan.

Transactie 4

Een vakantiepark ontvangt tijdens de coronaperiode meerdere contante stortingen met een totaalbedrag van ruim 150.000 euro, bestaande uit verschillende coupures, waaronder coupures van 500 euro, 200 euro en 100 euro. Stortingen in grote coupures is één van de indicatoren van witwassen en terrorismefinanciering. Bovendien wordt het 500 eurobiljet volgens de FIU nagenoeg alleen gebruikt door (drugs)criminelen.

Transactie 5

Een vakantiepark ontvangt over een periode van 6,5 jaar, verdeeld over 250 transacties, een bedrag ter waarde van ruim 3 miljoen euro in contanten. Deze transacties zijn door de bank gemeld naar aanleiding van een inval van de FIOD. De bank kan niet uitsluiten dat deze stortingen te maken hebben met witwassen.

Transactie 6

Een subject woont op een vakantiepark en verhuurt enkele chalets op dit park. Het subject heeft onder andere antecedenten op het gebied van drugs en wordt in verband gebracht met een criminele organisatie. Hij doet zaken in de autohandel en is betrokken bij illegale leaseconstructies. Onduidelijk is of hij het zwart verdiende geld door het opgeven van verhuur van recreatiewoningen witwast.

Transactie 7

Een subject koopt een chalet voor 15.000 euro op een camping, waarvan het aannemelijk is dat dit betaald is uit illegaal inkomen, omdat het subject antecedenten heeft op het gebied van geweld en synthetische drugs en niet bekend is of hij een legaal inkomen heeft.

Transactie 8

De aankoop van een recreatiewoning voor 100.000 euro door middel van een contante betaling.

Transactie 9

De aankoop van een recreatiewoning van 325.000 euro door een stichting die vlak voor de aankoop is opgericht en waarvan de herkomst van gelden afkomstig zijn uit huuropbrengsten van panden waar sprake is van de exploitatie van (raam)prostitutie. Bovendien blijkt uit onderzoek dat er signalen zijn van crimineel vermogen.

Transactie 10

Subject maakt een totaalbedrag over van bijna 60.000 euro naar een vakantiepark waarvan de beheerders in meerdere fraudeonderzoeken naar voren zijn gekomen en één van hen verdachte is van witwassen.

Uitkomsten Kadaster analyse

Dataset:

Van de in deel 1 omschreven indicatoren is gekeken hoe deze voor Oost-Nederland meetbaar konden worden gemaakt met behulp van Kadasterdata. Uitgangspunt hierbij zijn de recreatiewoningen op recreatieparken op 1 juni 2021.²⁵ Hoewel voor alle 76 gemeenten in Oost-Nederland gegevens zijn opgevraagd, zijn sommige gemeenten onderdrukt, omdat de informatie herleidbaar was: er zijn bijvoorbeeld weinig recreatiewoningen aanwezig en/of de aanwezige recreatiewoningen zijn in handen van enkele eigenaren. Of er waren volgens de definitie van het Kadaster geen recreatiewoningen aanwezig in de betreffende gemeente (zie bijlage 3, figuur A voor het aantal recreatiewoningen per gemeente). Zodoende zijn de gemeenten Almelo, Borne, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Kampen, Lingewaard, Rozendaal, Tiel, Wageningen, Westervoort, Zaltbommel en Zwolle niet meegenomen in dit onderzoek en resteren 62 gemeenten. Ook bij andere gemeenten waren soms resultaten over de indicatoren niet aanwezig wegens herleidbaarheid of omdat deze niet konden worden achterhaald.

De indicatoren die zijn opgevraagd bij het Kadaster, zijn onder te verdelen naar de categorieën eigendom, mutaties en hypotheek en beslagleggingen.

²⁵ De recreatiewoningen zijn geïdentificeerd aan de hand van bepaalde voorwaarden binnen drie bronbestanden bij het Kadaster, namelijk de Basisregistratie Kadaster (BRK), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Topografie (BRT, TopoNL). In bijlage 2 worden de stappen omschreven voor de selectie recreatiewoningen. Het gaat hier om de registergoederen van het Kadaster. Dit betekent dat stacaravans en chalets ontbreken. De aantallen die worden genoemd, kunnen in werkelijkheid dus hoger liggen wanneer deze recreatieobjecten wel in acht worden genomen.

Eigendom:

1. Grote vastgoedeigenaren: particulieren (natuurlijke personen) met vijf woningen of meer op eigen naam in Oost-Nederland. Onderscheid naar bezit binnen één of meerdere gemeenten van het werkgebied.
2. Jonge vastgoedeigenaren: particulieren die op de stand-datum maximaal 25 jaar zijn en meer dan één recreatiewoning in bezit hebben.
3. Eigendom buitenlandse rechtspersoon: het eigendom staat op naam van een rechtspersoon die gevestigd is in het buitenland.

Mutaties:

1. Snelle doorverkopen: een recreatiewoning wordt binnen een half jaar doorverkocht (onderzoekperiode van de afgelopen vijf jaar).
2. Opvallende waardeverandering: bij de doorverkopen binnen een half jaar (of eerder) is het verschil in koopsom groter of gelijk aan 50%.
3. Aankoop vanaf buitenlands woonadres: op het moment van aankoop van een recreatiewoning is de eigenaar woonachtig of gevestigd in het buitenland.

Hypotheek/beslagleggingen:

1. Schuldeiser/Hypotheeknemer is een natuurlijk persoon.
2. Schuldeiser/Hypotheeknemer is een rechtspersoon die niet onder toezicht van de AFM en/of de DNB staat.
3. Beslagleggingen op verblijfsobjecten in de afgelopen vijf jaar.

Naast deze risico-indicatoren is de mate van stedelijkheid van gemeenten meegenomen in het onderzoek, lopend van zeer sterk stedelijk tot niet stedelijk.²⁶

Resultaten

In bijna elke gemeenten zijn indicatoren aanwezig die wijzen op een mogelijk risico voor criminele investeringen. De meerderheid van de gemeenten kent een grote variëteit aan risico-indicatoren. De data laten zien dat de aanwezigheid van risicofactoren logischerwijs samenhangt met de hoeveelheid recreatiewoningen, hoewel hier enkele uitzonderingen op zijn: er zijn gemeenten met weinig recreatiewoningen, maar veel

indicatoren. Er lijken geen duidelijke verschillen te zijn tussen de verschillende stedelijkheidsniveaus.

Op basis van de analyse kan het volgende worden gezegd:

- Er lijken verschillen tussen gemeenten te zijn in de aanwezigheid van risico-indicatoren, maar uit de data kan niet worden afgeleid waardoor deze verschillen worden veroorzaakt anders dan door de grotere aanwezigheid van recreatiewoningen.
- De data maken nieuwsgierig om te achterhalen wat nu de concrete gevallen zijn. Het fenomeenonderzoek reikt echter niet zo ver. De dataset concentreert zich op het niveau van gemeenten, waardoor niet duidelijk kan worden gemaakt of risico-indicatoren zich concentreren op bepaalde parken, welke parken dat zijn en welke kenmerken ze hebben. De mate van verloedering op een park kan bijvoorbeeld een rol spelen.
- Uit navraag bij het Kadaster blijkt dat het percentage hypotheek met een natuurlijk persoon als geldverstrekker hoog is als dit wordt vergeleken met het percentage dat normaal is bij reguliere woningen.
- Het feit dat er minder hypotheek zijn dan recreatiewoningen betekent dat er relatief veel recreatiewoningen zonder hypotheek worden gekocht. Dit biedt kansen voor criminelen om crimineel geld in te mengen. Het valt minder op wanneer een crimineel een recreatiewoning koopt zonder bestaande hypotheek en met crimineel geld.
- Een aantal gemeenten heeft ten opzichte van hun totaal aantal recreatiewoning-eigenaren relatief veel groteigenaren. Dit zijn personen met minimaal vijf recreatiewoningen in eigen bezit.
- De data zijn op zichzelf interessant, maar kunnen mogelijk nog meer duiding geven wanneer deze gekoppeld worden aan andere interessante data, bijvoorbeeld over kenmerken van de vakantieparken in Oost-Nederland.
- Bij een meer casusgerichte aanpak is het mogelijk interessant om de politiestructuren te bevragen over de parkeigenaren, recreatiewoning-eigenaren, bewoners en ondernemers. De kadasterdata kan in deze exercitie helpen om aan de voorkant de focus te bepalen.

26 Zie <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84929NED?q=stedelijkheid> In Tabel A in bijlage 3 zijn de gemeenten met hun niveau van stedelijkheid weergegeven.

De tabellen en figuren op de volgende pagina's geven een beschrijving van de aanwezigheid van verschillende risico-indicatoren. Er is gekeken naar zowel de absolute aantallen (absolute frequentie) als naar percentages (relatieve frequentie). Bij de percentages wordt het aantal keren dat een risico-indicator voorkomt, bijvoorbeeld het aantal groot-

eigenaren, afgezet tegen de 'hoofdindicator', in dit geval het totaal aantal eigenaren. De percentages maken het mogelijk om de resultaten te vergelijken tussen verschillende stedelijkheidsniveaus en gemeenten. Ook is het hiermee beter mogelijk om het belang van verschillende risico-indicatoren onderling te vergelijken.

Tabel 1. Aantallen en percentages, totaal en opgesplitst naar mate van stedelijkheid

	Oost-Nederland	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk	Missende waarden
Aantal gemeenten	62	9	11	32	10	14
Aantal recreatiewoningen (gemiddeld)	27417 (442)	4520 (502)	2520 (229)	18830 (588)	1547 (155)	0
Eigenaren						
Aantal eigenaren (gemiddeld)	23961 (420)	3853 (550)	2320 (211)	16185 (588)	1603 (160)	5
Grooteigenaren n (%)^a	264 (1.1%)	26 (0.7%)	16 (0.7%)	217 (1.3%)	5 (0.3%)	5
Grooteigenaren: verspreid n (%)^a	51 (0.2%)	8 (0.2%)	2 (0.1%)	37 (0.2%)	4 (0.3%)	5
Jonge eigenaren n (%)^a	8 (0%)	1 (0%)	0	7 (0%)	0	5
Buitenlandse rechtspersoon n (%)^a	5 (0%)	2 (0.1%)	0	2 (0%)	1 (0.1%)	5
Transacties*						
Aantal transacties	5317	828	516	3634	339	1
Snelle doorverkoop n (%)^b	194 (3.7%)	23 (2.8%)	15 (2.9%)	144 (4.0%)	12 (3.5%)	1
Waardestijging n (%)^b	37 (0.7%)	9 (1.1%)	2 (0.4%)	22 (0.6%)	4 (1.2%)	1
Koop vanaf buitenlands adres n (%)^b	236 (4.4%)	36 (4.4%)	35 (6.8%)	155 (4.3%)	10 (3.0%)	1
Hypotheken en beslagleggingen						
Aantal zekerheidsstellingen	1949	419	201	1202	127	2
Aantal hypotheken^c	1884 (96.7%)	411 (98.1%)	186 (92.5%)	1164 (96.8%)	123 (96.9%)	2
Aantal beslagleggingen^c	65 (3.3%)	8 (1.9%)	15 (7.5%)	38 (3.2%)	4 (3.1%)	2
Hypotheeknemer nat. persoon n (%)^d	216 (11.5%)	26 (6.3%)	19 (10.2%)	150 (12.9%)	21 (17.1%)	2
--- koppeling met transactie n (%)^d	93 (4.9%)	15 (3.7%)	8 (4.3%)	55 (4.7%)	15 (12.2%)	2
Geen reguliere geldverstrekker n (%)^d	215 (11.4%)	42 (10.2%)	20 (10.8%)	149 (12.8%)	4 (3.3%)	2
--- koppeling met transactie n (%)^d	69 (3.7%)	8 (2.0%)	11 (5.9%)	49 (4.2%)	1 (0.8%)	2

a = percentage berekend door aantal te delen door totaal aantal eigenaren

b = percentage berekend door aantal te delen door totaal aantal transacties

c = percentage berekend door aantal te delen door aantal zekerheidsstellingen

d = percentage berekend door aantal te delen door totaal aantal hypotheke

* Dit is het overzicht van onroerend goed dat is aangekocht door rechtspersonen of natuurlijke personen in de betreffende periode en het gebied.

Woningen en eigenaren

In totaal zijn er 27.417 recreatiewoningen. Bijna 70% daarvan staat in weinig stedelijke gebieden. Er zijn enkele gemeenten waarbij grote concentraties recreatiewoningen te vinden zijn, zoals Apeldoorn, Barneveld en Ermelo. Enkele uitzonderingen daargelaten hebben de gemeenten met de meeste recreatiewoningen te maken met de meeste eigenaren.

Er zijn minder eigenaren dan recreatiewoningen, wat erop duidt dat er eigenaren zijn met meerdere woningen. In totaal zijn er 315 grooteigenaren, waarvan 51 actief zijn in verschillende gemeenten ('verspreid'). De meeste gemeenten hebben veelal weinig te maken met 'grooteigenaren', omdat deze vooral actief zijn in gemeenten met grote concentraties recreatiewoningen. Het aantal jonge en buitenlandse eigenaren is te verwaarlozen (respectievelijk 8 en 5 in totaal).

Er is ook gekeken naar de verhouding tussen het aantal grooteigenaren ten opzichte van het totaal aantal eigenaren in een gemeente. Er zijn gemeenten die met weinig eigenaren te maken hebben, maar waarbij het aandeel grooteigenaren relatief groot is: er is bijvoorbeeld een gemeente die met 14 eigenaren te maken heeft waarvan 2 grooteigenaar zijn.

Transacties

Snelle doorverkopen komen, afgezet tegen het aantal transacties, relatief vaak voor, namelijk in 3,7% van de transacties. Ongeveer de helft van de gemeenten heeft hiermee te maken gehad. Wederom vindt het meeste aantal snelle doorverkopen plaats in de gemeenten die een hoge concentratie recreatiewoningen kennen. Toch komt in de 'top-10' van snelle doorverkopen ook een aantal gemeenten voor met weinig recreatiewoningen.

Transacties waarbij de rechtspersoon in het buitenland woonachtig of gevestigd is, komen voor in 4,4% van de transacties en bij 39 gemeenten. Deze transacties komen ook hier met name voor in gemeenten met een hoge concentratie recreatiewoningen, al komen hierbij (logischerwijs) ook grensregio's naar voren, zoals Zevenaar, Montferland en Winterswijk.

Slechts 16 gemeenten hebben te maken gehad met opvallende waardeinstijgingen. Hierin lijkt geen samenhang te zitten met het aantal recreatiewoningen, het aantal transacties, het aantal snelle doorverkopen en het aantal buitenlandse verkopen.

Hypotheek/beslagleggingen

Veertig gemeenten hebben te maken met een hypotheeknemer die een natuurlijk persoon is. In ruim 11% van de verstrekte hypotheek is dit het geval. In 4,9% is daarbij een koppeling met een transactie gevonden. Ook hypotheeknemer en rechtspersoon geen natuurlijke geldverstrekker zijn komt in 11% van de verstrekte hypotheek voor. In 3,7% van de gevallen is een koppeling met een transactie gevonden.

Meest voorkomende risico-indicatoren:

In Tabel 2 staan de **risico-indicatoren** gesorteerd op de mate waarin ze voorkomen. In de linkerhelft is de volgorde gebaseerd op de percentages uit Tabel 1 terwijl de rechterhelft gebaseerd is op de absolute aantallen uit Tabel 1. De linkerhelft laat zien dat risico-indicatoren met betrekking tot de hypotheeknemer relatief gezien het vaakst voorkomen, terwijl relatief weinig risico-indicatoren met betrekking tot de eigenaar voorkomen. Ook aankopen vanaf een buitenlands adres komen vaak voor. De absolute aantallen laten eenzelfde patroon zien, hoewel hier het aantal grooteigenaren als meest voorkomende risico-indicator naar voren komt. Tussen niveaus van stedelijkheid zit weinig verschil, al lijken sterk stedelijke gebieden en niet stedelijke gebieden (relatief) iets vaker te maken te hebben met snelle doorverkopen en waardeinstijgingen.

Tabel 2. Meest voorkomende risico-indicatoren gebaseerd op de percentages en de aantallen in kolom 'Oost-Nederland' (Tabel 1)

	Percentages	Absolute aantallen
1	Hypotheeknemer is natuurlijk persoon	Grooteigenaren
2	Hypotheeknemer en rechtspersoon geen natuurlijke geldverstrekker	Aankoop vanaf buitenlands adres
3	Hypotheeknemer is natuurlijk persoon (koppeling met transactie)	Hypotheeknemer is natuurlijk persoon
4	Aankoop vanaf buitenlands adres	Hypotheeknemer en rechtspersoon geen natuurlijke geldverstrekker
5	Hypotheeknemer en rechtspersoon geen natuurlijke geldverstrekker (koppeling met transactie)	Snelle doorverkoop
6	Snelle doorverkoop	Hypotheeknemer is natuurlijk persoon (koppeling met transactie)
7	Beslaglegging	Hypotheeknemer en rechtspersoon geen natuurlijke geldverstrekker (koppeling met transactie)
8	Grooteigenaren	Beslagleggingen
9	Opvallende waardestijging	Grooteigenaren (verspreid)
10	Grooteigenaren (verspreid)	Waardestijging
11	Jonge eigenaren	Jonge eigenaren
12	Buitenlandse rechtspersoon	Buitenlandse rechtspersoon

Conclusie

In het onderzoek zijn enkele voorbeelden en concrete casussen naar voren gekomen waarbij sprake was van een criminele investering of waarbij het is voorkomen dat een criminele investering heeft plaatsgevonden. Het onderzoek heeft laten zien dat het niet zo eenvoudig is om zicht te krijgen op criminele investeringen in vakantieparken in Oost-Nederland. Dit heeft onder andere te maken met de wijze van registratie, informatiedeling en prioriteitskeuzes die in het verleden zijn gemaakt. Het blijft lastig om signalen van criminele investeringen in vakantieparken hard te maken. In veel gevallen blijft het daarom bij vermoedens.

Dit onderzoek heeft tot een aantal belangrijke lessen en aanbevelingen geleid, namelijk:

Lessons learned

- ✓ Het vermoeden van criminele investeringen speelt al langer en er zijn enkele grote spelers in onderzoek geweest die dicht tegen de criminaliteit aan zitten. Er zit echter een verschil tussen onwenselijk of verwerpelijk gedrag en strafbaar handelen. Vermoedens blijken moeilijk of niet te bewijzen en dat is soms moeilijk te verkroppen voor professionals die hier in hun dagelijks werk mee bezig zijn. Dit is onder meer het gevolg van het niet optimaal verzamelen, vastleggen en uitwisselen van informatie. Verschillende overheidspartijen reageren op signalen zonder dat het duidelijk is wat de herkomst is van deze signalen. Op die manier houden we elkaar onbewust aan het werk. Een signaal komt binnen, er wordt contact gelegd met anderen, het verhaal verspreidt zich en zo ontstaat opnieuw urgentie om het thema bij de kop te pakken of onderzoek te doen, terwijl daar niet altijd een legitieme aanleiding toe lijkt te zijn. Hierdoor ontstaat een soort cirkelredenatie. We moeten voorkomen dat we elkaar – onbewust – aan het werk houden en dat signalen worden rondgepompt. Eén complexe casus binnen RIEC Oost-Nederland naar meerdere grote recreatieketens heeft bovendien niet vast kunnen stellen dat de investeringen van deze keten zijn gedaan vanuit crimineel vermogen, ondanks meerdere vermoedens, signalen en aannames rondom criminaliteit. De grotere spelers kunnen alleen nog aangepakt worden op basis van actuele strafbare feiten of er moet worden geaccepteerd dat dit het gevolg is van geldende wet- en regelgeving en prioriteitskeuzes die in het verleden zijn gemaakt.
- ✓ Er zijn waarschijnlijk vastgoedmagnaten die in het verleden crimineel vermogen hebben vergaard en daarmee een vakantiepark of recreatieobjecten op een park hebben aangekocht. Als criminelen hun geld in (recreatief) vastgoed investeren en dit wordt niet op tijd onderkend, dan kunnen zij met dit vastgoed meer geld genereren en valt op een gegeven moment niet meer te achterhalen wat de herkomst van het geld is geweest. Als een vastgoedportefeuille eenmaal groot is geworden en illegale geldstromen een legale status hebben gekregen, is het bewijzen van witwassen niet eenvoudig. Het vastgoed kan de overheid enkel afpakken door beslag te leggen op de objecten ten behoeve van de ontneming van criminele winst, wanneer nieuwe strafbare feiten worden gepleegd. Een nieuw wetsvoorstel²⁷ moet het makkelijker maken om crimineel vermogen en illegaal verkregen goederen af te pakken zonder dat daaraan een veroordeling vooraf is gegaan. Wanneer deze nieuwe wet ingaat, is nog onduidelijk.
- ✓ De betrokkenheid van criminelen betekent niet automatisch dat er ook strafbare feiten zijn gepleegd. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van één of meerdere risico-indicatoren (zie [indicatorenlijst](#) op pagina 10). Vervolgonderzoek is nodig om vast te stellen welke indicator of set van indicatoren de meest voorspellende waarde heeft op het bestaan van een criminele investering.
- ✓ Criminele investeringen in vakantieparken staan niet als dusdanig geregistreerd in de bekende bronnen. Daarbij maakt de variëteit in definitie van een criminele investering en vakantiepark het opvragen van de juiste data lastig.
- ✓ Er is sprake van onduidelijkheid op park- en objectniveau. De gegevens die veelal beschikbaar zijn over vakantie-

parken hebben betrekking op beheerdershuisjes of de receptie. De adressen en daarmee ook het zicht op de eigenaren 'achter de slagboom' ontbreekt veelal.

- ✓ De opgevraagde data bij het Kadaster voor dit onderzoek, betreffen verblijfsobjecten. Zij kennen geen registraties van gronden in de Basisregistratie Kadaster (BRK), terwijl ook dit interessant kan zijn voor criminelen (zie pagina 7, **paragraaf 'verschijningsvormen'**). De aantallen kunnen groter zijn als de gronden mee worden genomen.
- ✓ De koop en verkoop van chalets en stacaravans (niet registergoederen) vindt buiten het zicht van de overheid plaats. Deze worden immers niet geregistreerd bij het Kadaster. Dit vormt een risico. In Oost-Nederland zijn deze objecten in grote aantallen aanwezig en de bedragen die hierin omgaan zijn groot.

Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen kunnen mogelijk helpen bij het versterken van de informatiepositie op dit thema.

Algemeen & landelijk:

- Het herinvoeren van een exploitatievergunning zodat een eventuele Bibob-toets mogelijk is. Dit is echter alleen zinvol wanneer er capaciteit is om hierop te handhaven en het niet enkel leidt tot een lastenverzwaring. Daarnaast is het de vraag of het logisch is om de verantwoordelijkheid voor het gebruik van recreatiewoningen en voorzieningen op een park enkel bij de exploitant neer te leggen. Hoe werkt dit bijvoorbeeld bij een pachtconstructie?²⁸ Daarentegen kan de herinvoering wel een preventieve werking in z'n algemeenheid hebben.
- Schaf de mogelijkheid af om recreatieobjecten met contant geld te kopen. Contante betalingen zijn moeilijker te traceren en daarom populair bij criminelen. In een recente kamerbrief²⁹ van demissionair minister van Financiën Wopke Hoekstra wordt het plan kenbaar gemaakt om een verbod in te stellen op contante betalingen van meer dan 3.000 euro.
- Betrek het ruimtelijk domein in veiligheidsvraagstukken. Overheidsorganen, zoals de gemeente of provincie

kunnen parken zelf opkopen en beheren, om daarmee continu zicht te blijven houden op wat er gebeurt. Als een parkeigenaar zijn park wil verkopen of weigert in het geval van een herstructurering dan zorg je als overheidsorgaan ervoor dat je vooraan in de rij staat. Het voorkeursrecht voor gemeenten kan dit deels afdwingen, maar is nog niet van toepassing op een dergelijke situatie. Malafide partijen sluiten op deze manier achter in de rij aan. Deze werkwijze wordt nu al lokaal uitgevoerd op de Veluwe. De ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken is een projectontwikkelaar met maatschappelijk doelstelling die parken kan opkopen bijvoorbeeld bij een herstructurering.

- De mediaberichtgeving van de afgelopen jaren kan leiden tot een negatief imago van de sector, terwijl veel zaken gewoon goed gaan. Blijf als overheid dus ook investeren in de samenwerking met bonafide recreatieondernemers.

Regionaal & lokaal:

- Gemeenten en wijkagenten moeten goed in contact blijven met de parkeigenaren. Ga het gesprek met deze personen aan en weet hoe gezond en vitaal het park is. Parkeigenaren die het financieel zwaar hebben, zijn ook meer vatbaar voor het aanbod van een crimineel. Daarnaast kan de aanwezigheid van frequent toezicht een afschrikkende werking hebben.
- Probeer als gemeente meer inzicht te krijgen in de exploitant(en), eigenaren en huurders op vakantieparken. Welke personen zijn betrokken en wat is hun onderlinge verhouding? Het organiseren van een integrale controle³⁰, waarbij ieder op zijn eigen bevoegdheid op hetzelfde moment controleert, kan hierbij helpen. Een andere manier om inzicht te krijgen, is het raadplegen van (semi-)open en gesloten bronnen.
- Gemeenten moeten een realistische, maar consequente lijn in handhaving op de parken hanteren. Pas het bestemmingsplan, het omgevingsplan en het bijbehorende beleid aan op de visie van de gemeente ten aanzien van recreatieparken. Continue verandering hierin leidt tot verwarring en rondshoppen van dubieuze partijen in aangrenzende gemeenten.

²⁸ Pacht is een overeenkomst waarbij de eigenaar van een stuk grond (met of zonder gebouwen) deze grond verhuurt. De pachter (huurder) betaalt hiervoor een pachtsom.

²⁹ **Non-paper EU-brede limiet contante betalingen en 500 eurobiljet | Tweede Kamer der Staten-Generaal**

³⁰ Op het Kennisplatform Ondernijning staan meerdere draaiboeken en handleidingen die handvatten bieden voor het opzetten en uitvoeren van een integrale controle. Een voorbeeld: <https://www.kennisplatformondernijning.nl/kennisbank/bijlage/6o8>

BIJLAGE 1.

Onderzoeksmethoden

Voor dit onderzoek is gewerkt met een onderzoeksplan en daaraan gekoppeld informatieverzamelplan. In het plan van aanpak is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

In hoeverre is sprake van criminele investeringen in vakantieparken in de regio Oost-Nederland en wat maakt dat criminelen willen investeren in vakantieparken (in Oost-Nederland)?

Om antwoord te kunnen geven op de centrale onderzoeksvraag in dit onderzoek, zijn verschillende analysemethoden en -technieken gebruikt, namelijk literatuuronderzoek, interviews, data-analyse en participerende observaties. Deze methoden zijn in verschillende fasen in dit onderzoek toegepast.

FASE 1. Literatuuronderzoek

Tijdens de eerste fase van het onderzoek zijn de kaders en definities van de hoofdvraag bepaald op basis van een literatuuronderzoek. Daarvoor is relevante literatuur verzameld en bestudeerd. Er is gezocht op het specifieke onderwerp criminele investeringen in vakantieparken, maar ook op gerelateerde onderwerpen. Denk bijvoorbeeld aan literatuur over ondermijning op vakantieparken, over criminele investeringen in het algemeen, over de aankoop van vastgoed op vakantieparken of witwassen door middel van vastgoed. Voor het literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van openbare literatuur die bijvoorbeeld via Google Scholar te vinden is en bij diverse platformen op het gebied van ondermijning, zoals het Kennisplatform Ondermijning (KPO). Daarnaast is gebruik gemaakt van de database LexisNexis.³¹

Het literatuuronderzoek had tot doel meer inzicht te krijgen in de context van het fenomeen en het begrijpen van de processen. De literatuurstudie is niet uitputtend geweest, dat wil zeggen dat het doel niet was alle beschikbare literatuur over dit onderwerp te verzamelen en te bestuderen.

FASE 2. Interviews

In de tweede fase van het onderzoek is dieper ingegaan op het onderwerp aan de hand van interviews. Door middel van interviews met professionals zijn indrukken en ervaringen opgehaald die rondom dit fenomeen spelen. Deze personen zijn werkzaam bij verschillende overheidsorganen en private partijen en hebben in die hoedanigheid kennis en kunde opgebouwd over (de aanpak van ondermijning op) vakantieparken, witwassen en vastgoedfraude. Het gaat in totaal om 23 respondenten werkzaam bij de provincies Gelderland en Overijssel, diverse gemeenten, de Belastingdienst, het Openbaar Ministerie, de politie, de FIOD, het RIEC, Bureau Financieel Toezicht (BFT) Hiswa Recron, Dormio Group en (ontwikkelmaatschappij) Vitale vakantieparken. Tijdens het interview is gebruik gemaakt van een topiclijst met vooraf opgestelde thema's. De topiclijst is voorafgaand aan het interview meer toegespitst op de achtergrond van de gesprekspartner. De interviews zijn opgenomen met toestemming van de respondent en na de uitwerking hiervan zijn de opnames verwijderd. Iedere respondent heeft een terugkoppeling ontvangen in de vorm van een gespreksverslag waarbij het mogelijk was om zaken te verduidelijken of andere opmerkingen kwijt te kunnen.

FASE 3. Data-analyse

De eerste en tweede fase leverden samen risico-indicatoren op voor criminele investeringen. Deze risico-indicatoren zijn vervolgens gebruikt om de datasystemen van de partners te bevragen.

De data zijn afkomstig uit (semi-)open bronnen, zoals het Kadaster, maar ook van partners zoals de politie en de FIU. De onderzoekers hebben gekeken naar andere data bij bijvoorbeeld gemeenten en de Belastingdienst, maar deze zijn om diverse redenen niet meegenomen in het onderzoek. Met de betreffende partners is voorafgaand aan de opvraging besproken welke data nodig is.

³¹ LexisNexis geeft toegang tot informatie die is gepubliceerd in (inter)nationale bronnen, zowel online als offline. Het gaat hierbij veelal om landelijke en regionale kranten, maar ook om informatie uit opiniebladen, websites, social media, blogs en forums.

FASE 4. Observaties

In de laatste fase van het onderzoek is op een aantal vakantieparken een (participerende) observatie gedaan om te kunnen achterhalen in hoeverre de indicatoren die wijzen op een criminele investering zichtbaar zijn op het vakantiepark. Om dit te realiseren, zijn de onderzoekers aangehaakt bij een controle van een vakantiepark vanuit het Ariadne project. Tijdens de observaties zijn de waarnemingen van de onderzoekers vastgelegd in een verslag. Deze waarnemingen hebben enkel betrekking op signalen van ondermijning (in dit geval een criminele investering) en niet op onderdelen zoals vitaliteit.

BIJLAGE 2.

Selectie recreatiewoningen Kadaster

De selectie van recreatiewoningen is stapsgewijs verlopen:

1. Selectie van alle verblijfsobjecten in de provincies Gelderland en Overijssel met het gebruiksdoel “Logiesfunctie” en/of “Woonfunctie”. De verblijfsobjecten met een woonoppervlakte van 300 m² of meer worden uitgesloten.
2. Op basis van de ruimtelijke contouren (Top10NL) wordt de ligging op een vakantiepark bepaald. Hierbij is sprake van het behoudt van de ont dubbelde verblijfsobjecten met een adres.
3. Via het adres (PHT uit de BAG) worden aan de geselecteerde verblijfsobjecten de kadastrale objecten (een perceel of een appartementsrecht) gekoppeld. De cultuurcode – een codering van de tekst in de akte die het gebruik beschrijft – wordt meegenomen.
4. Als een verblijfsobject op een recreatiepark ligt, dan moet of het gebruiksdoel in de BAG voldoen -logiesfunctie en/of woonfunctie- of de cultuurcode “recreatiewoning”. Ligt het verblijfsobject buiten de contouren van een recreatiepark, dan moet aan beide voorwaarden worden voldaan.

Verreweg de meeste recreatiewoningen die op bovengenoemde wijze zijn geselecteerd, liggen op recreatieparken. Voor een klein gedeelte (6%) geldt dit niet. Aan deze categorie zijn extra voorwaarden gesteld om de recreatiewoning mee te nemen in het bestand. Allereerst moet het gebruiksdoel een logiesfunctie zijn én het gebruik van het kadastrale perceel moet de categorie ‘recreatie’ hebben.

BIJLAGE 3.

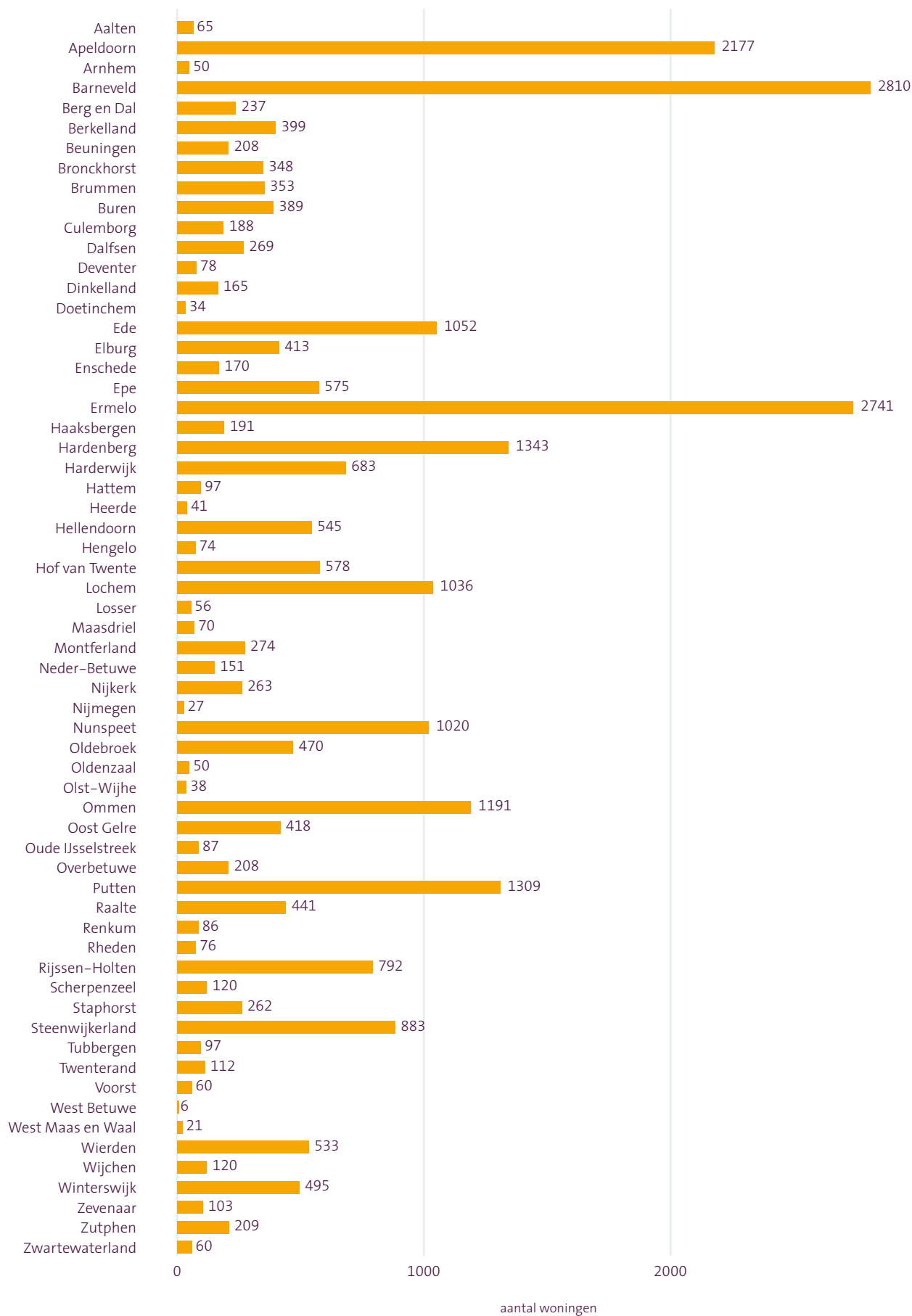
Aanvulling op uitkomsten Kadaster-analyse

sterk stedelijk ■
matig stedelijk ■
weinig stedelijk ■
niet stedelijk ■

Tabel A. Gemeenten en hun stedelijkheid: sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk, niet stedelijk.

Aalten	■ weinig stedelijk	Montferland	■ weinig stedelijk
Apeldoorn	■ sterk stedelijk	Neder-Betuwe	■ niet stedelijk
Arnhem	■ sterk stedelijk	Nijkerk	■ matig stedelijk
Barneveld	■ weinig stedelijk	Nijmegen	■ sterk stedelijk
Berg en Dal	■ weinig stedelijk	Nunspeet	■ weinig stedelijk
Berkelland	■ weinig stedelijk	Oldebroek	■ weinig stedelijk
Beuningen	■ matig stedelijk	Oldenzaal	■ matig stedelijk
Bronckhorst	■ niet stedelijk	Olst-Wijhe	■ niet stedelijk
Brummen	■ weinig stedelijk	Ommen	■ weinig stedelijk
Buren	■ niet stedelijk	Oost-Gelre	■ weinig stedelijk
Culemborg	■ matig stedelijk	Oude IJsselstreek	■ weinig stedelijk
Dalfsen	■ weinig stedelijk	Overbetuwe	■ weinig stedelijk
Deventer	■ sterk stedelijk	Putten	■ weinig stedelijk
Dinkelland	■ niet stedelijk	Raalte	■ weinig stedelijk
Doetinchem	■ matig stedelijk	Renkum	■ weinig stedelijk
Ede	■ sterk stedelijk	Rheden	■ matig stedelijk
Elburg	■ weinig stedelijk	Rijssen-Holten	■ matig stedelijk
Enschede	■ sterk stedelijk	Scherpenzeel	■ weinig stedelijk
Epe	■ weinig stedelijk	Staphorst	■ niet stedelijk
Ermelo	■ weinig stedelijk	Steenwijkerland	■ weinig stedelijk
Haaksbergen	■ matig stedelijk	Tubbergen	■ niet stedelijk
Hardenberg	■ weinig stedelijk	Twenterand	■ weinig stedelijk
Harderwijk	■ sterk stedelijk	Voorst	■ weinig stedelijk
Hatterum	■ weinig stedelijk	West Betuwe	■ niet stedelijk
Heerde	■ weinig stedelijk	West Maas en Waal	■ niet stedelijk
Hellendoorn	■ weinig stedelijk	Wierden	■ weinig stedelijk
Hengelo	■ sterk stedelijk	Wijchen	■ matig stedelijk
Hof van Twente	■ weinig stedelijk	Winterswijk	■ matig stedelijk
Lochem	■ weinig stedelijk	Zevenaar	■ matig stedelijk
Losser	■ weinig stedelijk	Zutphen	■ sterk stedelijk
Maasdriel	■ niet stedelijk	Zwartewaterland	■ weinig stedelijk

Figuur A. Aantal recreatiewoningen (registergoederen) per gemeente op 1 juni 2021 volgens het Kadaster.





RIEC
Oost-Nederland

Regionaal Informatie
en Expertise Centrum

Postbus 20
7500 AA Enschede
T 0547 857 305
www.riec.nl

(uitgegeven in eigen beheer).

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag zonder bronvermelding worden
verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt,
in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën,
of op welke andere manier zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.