

# Barrièremodel ondermijning op vakantieparken



# Barrièremodel ondermijning op vakantieparken

**Om inzichtelijk te maken welke barrières professionals kunnen opwerpen bij ondermijning op vakantieparken gebruiken we het barrièremodel. Het barrièremodel richt zich niet op een specifieke casus, een specifieke dader of een specifiek delict. In het model kijken we naar het verhaal achter de casus, de daders en de delicten. Het doel van het opwerpen van barrières is om in een vroeg stadium het criminele circuit in de kiem te smoren. Criminelen zijn eerder in beeld, zodat je het misbruik van vakantieparken voor criminele doeleinden bemoeilijkt.**

## Het Barrièremodel

In het barrièremodel brengen we de wereld achter de casus, de daders en de delicten in kaart. We kijken naar de achterliggende fenomenen. Denk bijvoorbeeld aan mensenhandel, witwassen, hennepsteelt, vastgoedfraude of milieucriminaliteit. Deze fenomenen zijn inzichtelijk gemaakt in het barrièremodel. In het barrièremodel zijn ook de gelegenheidsstructuren inzichtelijk gemaakt, zodat bij het opwerpen van de barrières deze gelegenheden worden verstoord. Dat maakt preventieve interventies en repressieve maatregelen mogelijk.

In het barrièremodel staat een overzicht van de complexe vormen van criminaliteit en andere vormen van regelovertreding. Daarbij wordt gekeken welke stappen een crimineel moet zetten om een delict te plegen. Per stap gaan we na welke faciliteerders en gelegenheden het delict mogelijk maken. Ook kijken we welke signalen kunnen duiden op de criminele activiteit. Zo ontdekken we welke barrières opgeworpen kunnen worden om het werk van de crimineel te verstoren.

## Ondermijning op vakantieparken

Vanuit de Actie-Agenda Vakantieparken 2021 – 2022 heeft het ministerie van Justitie en Veiligheid het CCV de opdracht gegeven een fenomeen-analyse uit te voeren naar ondermijning op vakantieparken. Hiervoor hebben we het barrièremodel toegepast. In dit model hebben we ons specifiek gericht op ondermijning op vakantieparken en niet op de reguliere recreatieve gebruiker. Dit model is gemaakt in samenwerking met diverse partijen, zoals het ministerie van Justitie en Veiligheid, de VNG, het LIEC en een aantal RIEC's, gemeenten, Vitale Vakantieparken, Ariadne en ZKA.

Bekijk op de [website](#) het barrièremodel. Er is ook een [animatie](#) over barrièremodellen.



# Het stappenplan

Het barrièremodel 'Ondermijning op vakantieparken' bestaat uit een stappenplan van 5 stappen. Bij elke stap wordt gekeken naar:



welke **gelegenheden** stellen de crimineel in staat om vakantieparken te gebruiken voor criminele activiteiten?



welke **signalen** kunnen wijzen op criminele activiteiten?



wie kunnen de criminelen **faciliteren**?



welke **barrières** kunnen we opwerpen?

## Inleiding



### STAP 1 – Verwerven van een locatie



Als een crimineel misbruik wil maken van een vakantiepark kan één van de eerste stappen zijn het verwerven van een locatie, namelijk het vakantiepark. In deze stap regelt de crimineel de financiering van de locatie. In het barrièremodel kijken we dan naar de koop- en huurconstructies. Deze bieden criminelen of criminele organisaties de mogelijkheid om geld wit te wassen. Het vakantiepark is mogelijk ook interessant voor hen om te gebruiken voor hun criminele doeleinden.

### STAP 2 – Verwerven van een object



Een crimineel kan ervoor kiezen te investeren in (enkele) object(en) op vakantieparken. In deze stap hebben we gekeken naar koop-, huur-, en pachtconstructies. Ook in deze stap houden we rekening met witwasconstructies.

### STAP 3 – Gebruiksklaar maken voor diverse motieven



Zodra een vakantiepark of vakantiehuis is aangekocht, moeten het park en de huizen gebruiksklaar worden gemaakt. In deze stap worden de huizen op het vakantiepark klaar gemaakt voor verschillende motieven, denk bijvoorbeeld aan het huisvesten van arbeidsmigranten of een drugsclub.

### STAP 4 – Aanbieden en vermarkten van objecten



Nadat het vakantiepark of de vakantiehuisen gebruiksklaar zijn gemaakt, worden ze op de markt gebracht. Bijvoorbeeld voor verhuur. In deze stap kijken we naar de mogelijkheden die hier aan criminelen worden geboden.

### STAP 5 – Exploitatie



De huizen op de vakantieparken worden nu gebruikt. Hier kan sprake zijn van allerlei vormen van ondermijning in de huizen zelf. Huisjes worden bijvoorbeeld gebruikt voor illegale prostitutie, voor drugsclubs of drugshandel, voor het huisvesten van arbeidsmigranten of als schuilplaats voor gezochte criminelen of mobiele bendes.





## STAP 1

### Verwerven van een locatie

Als een crimineel misbruik wil maken van een vakantiepark kan één van de eerste stappen zijn het kopen van een vakantiepark. In deze stap regelt de crimineel de financiering van het vakantiepark. In het barrièremodel kijken we dan naar de koop- en huurconstructies. Deze bieden criminelen of criminele organisaties de mogelijkheid om geld wit te wassen. Het vakantiepark is ook interessant voor hen om te gebruiken voor andere criminele doeleinden.



## STAP 1 Verwerven van een locatie



### Gelegenheden

De gelegenheden in deze stap zijn:

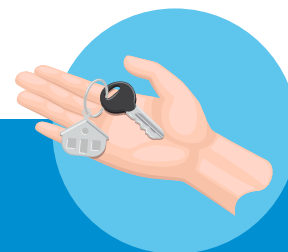
- Een vakantiepark opkopen, omdat het aankopen van een vakantiepark mogelijkheden biedt tot witwassen. Interessante parken zijn:
  - Een park waarvan de eigenaar in financieel zwaar weer verkeerd. De kans dat deze eigenaar ingaat op het voorstel is groot.
  - Een park waar geen (erf)opvolging is.
- Een vakantiepark met een stichting kopen. Hierbij is geen tussenkomst van een notaris nodig. Dit verloopt dus vrij anoniem en eenvoudig.
- De Wet Bibob is nauwelijks van toepassing op vakantieparken. Hierdoor worden de geldverstrekker en de financiële stromen niet gecontroleerd.



### Signalen

Om signalen op te vangen van het crimineel verwerven van een vakantiepark kun je denken aan:

- Opvallende zaken in hypotheekaktes.
- Het ontbreken van een hypotheek bij de aankoop.
- Koper staat ingeschreven in een land waarmee geen uitwisseling van financieel toezicht mogelijk is.
- Een niet marktconforme verkoopprijs voor een vakantiepark.



### Faciliteerders

In deze stap kun je denken aan de volgende bewuste of onbewuste faciliteerders:

- Bank of financierder
- Gemeente of provincie
- Parkeigenaren



### Barrières

Om criminele investeringen op vakantieparken tegen te gaan, kun je een aantal barrières opwerpen:

- Verhandelen van vakantieparken extra controleren.
- Screenen op kredietwaardigheid.
- Verplichten de herkomst van middelen te verklaren.
- Instellen van een exploitatievergunning voor de sector vakantieparken in een gemeente
- Instellen van een 'stoppersklas' om ondernemers die willen stoppen met hun vakantiepark te helpen bij de overname.
- Opkopen van vakantieparken, waarvan de eigenaar in zwaar weer zit, door gemeenten.
- In kaart brengen van indicatoren voor mogelijke malafide aankopen van vakantieparken om zo inzicht te krijgen in fraudegevoelige transacties.







## STAP 2

### Verwerven van een object

Een crimineel kan ervoor kiezen te investeren in een vakantiehuis of enkele vakantiehuizen op een vakantiepark. In deze stap hebben we gekeken naar koop-, huur-, en pachtconstructies. Ook in deze stap houden we rekening met witwasconstructies.



## STAP 2 Verwerven van een object



### Gelegenheden

De gelegenheden in deze stap zijn:

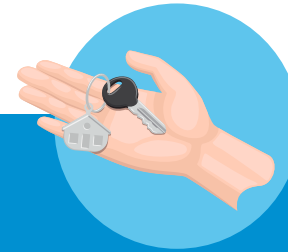
- Huizen opkopen om crimineel vermogen wit te wassen.
- Er is niet altijd zicht op de aankoop/verkoop van een huis, omdat de registratie niet altijd op orde is. Eigenaren van een huis blijven op deze manier goed buiten beeld, waarbij hun crimineel vermogen in vastgoed zit.
- Huizen kopen met contact geld.



### Signalen

Signalen van criminele activiteiten of crimineel vermogen in deze stap zijn:

- Contante betaling van een huis.
- Ongebruikelijke transacties.
- Ontbreken van een hypotheek.
- Huis staat aangeboden voor een niet marktconforme prijs. Controleer dan de volgende zaken:
  - Voor welke prijs is het huis aangekocht?
  - Van wie was het huis? Wat het van een ondernemer in zwaar weer?
  - Is het huis weer snel doorverkocht voor een hogere prijs?Dit is een snelle manier om geld te maken en/of om geld wit te wassen.
- Groot aanbod van recreatiehuizen op marktplaats of bij makelaars, waarbij expliciet genoemd wordt dat permanente bewoning mag.



### Faciliteerders

In deze stap kun je denken aan de volgende bewuste of onbewuste faciliteerders:

- Parkeigenaar
- Geldverstrekker (bank of natuurlijk rechtspersoon)
- Makelaar



### Barrières

Om criminele investeringen op vakantieparken tegen te gaan, kun je een aantal barrières opwerpen:

- Krijgen van inzicht in wat, wanneer wel of niet geregistreerd staat. Is het vastgesteld bij een notaris of in het kadaster? Is het koop, huur of pacht?
- Weigeren van contante betalingen. Dan maak je het de crimineel lastiger om geld wit te wassen.
- Melding maken van contante betalingen.
- Registeren van transacties en objecten door verplichte inschrijving van kopers/huurders bij gemeente om zo meer inzicht te krijgen in de eigenaren van de objecten.







## STAP 3

### Gebruiksklaar maken voor diverse motieven

Zodra een vakantiepark of vakantiehuizen zijn aangekocht, moeten het park en de huizen gebruiksklaar worden gemaakt. In deze stap worden de huizen op het vakantiepark klaar gemaakt voor bijvoorbeeld het huisvesten van arbeidsmigranten of een drugslab.

Het park of de huisjes zijn dus al in handen van een crimineel of criminele organisatie. Nu moeten alle faciliteiten in orde gebracht worden voor gebruik. Dit kan zijn voor de reguliere verhuur aan toeristen. Hierdoor komt het park (na bijvoorbeeld witwassen) in het reguliere toeristische circuit terecht. De mogelijkheid bestaat ook dat de huizen klaar gemaakt worden voor andere criminele doeleinden.





## STAP 3 Gebruiksklaar maken voor diverse motieven



### Gelegenheden

Er zijn verschillende gelegenheden om bij het gebruiksklaar maken van en misbruik te maken van de situatie:

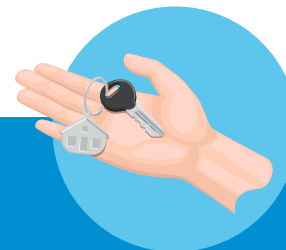
- Verouderde bestemmingsplannen.
- Uitvoeren van verbouwingen zonder dat vergunning nodig is. Hierdoor is er weinig toezicht vanuit de overheid op de werkzaamheden.
- Geen goede registratie van wijzigingen, waardoor er geen compleet beeld meer is van de huidige situatie op een vakantiepark.



### Signalen

Tijdens de verbouwingen en het gebruiksklaar maken kunnen opvallende signalen voorbij komen:

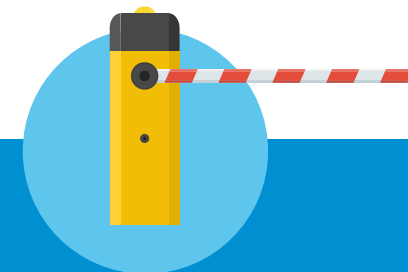
- Aanschaffen van a-typische producten voor vakantiepark: geblindeerde ramen of dichte hekken.
- Ongebruikelijke types die zich bemoeien met de bouw.
- Ongebruikelijke installaties of faciliteiten bij vakantiehuizen, zoals afzuiging.
- Plaatsen van veel extra gebouwen en hokjes bij vakantiehuisjes.



### Faciliteerders

In deze stap kun je denken aan de volgende bewuste of onbewuste faciliteerders:

- Bouwbedrijven
- Installateurs
- Gemeente



### Barrières

Om in deze stap barrières op te werpen kun je denken aan:

- Actualiseren van de bestemmingsplannen, waarin ook de voorwaarden periodiek worden bijgewerkt.
- Creëren van bewustwording bij de afdelingen Ruimtelijke Ordening, Economische Zaken en Burgerzaken van ondermijning op vakantieparken.
- Verplichten vanuit gemeente om infrastructuur op park goed in te richten met goede aanduidingen, genoeg verlichting en slagbomen bij de ingang.
- Toezicht houden en handhaven vanuit meerdere partijen.

Wil je als gemeentelijk toezichthouder weten welke bevoegdheden je hebt op een vakantiepark? Kijk dan op de [CCV-website](#).



## STAP 4

# Aanbieden en vermarkten van objecten

Nadat het vakantiepark of de vakantiehuizen gebruiksklaar zijn gemaakt, worden ze op de markt aangeboden. Bijvoorbeeld voor verhuur. In deze stap kijken we naar de mogelijkheden die hier aan criminelen worden geboden.





## STAP 4

# Aanbieden en vermarkten van objecten



### Gelegenheden

De gelegenheden in deze stap zijn:

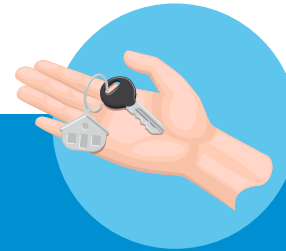
- Aanbieden van de vakantiehuizen op een vakantiepark. Dit kan bijvoorbeeld heel goed anoniem en online.
- Aanbieden van de vakantiehuizen voor permanente bewoning. Deze vorm blijft bestaan, omdat de vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten groot.
- Accepteren van contante betalingen voor een huurperiode.



### Signalen

Signalen die passen bij deze gelegenheden zijn:

- Bedrijven of uitzendbureaus zijn eigenaren van de vakantiehuizen
- Vakantiehuizen worden voor een langere termijn aan de huurders verhuurd.
- Eigenaren hebben antecedenten (politiregistraties) op hun naam.
- Contante betaling (ook grote bedragen) worden geaccepteerd en ook expliciet benoemd.
- Goede administratie van betalingen ontbreekt.



### Faciliteerders

In deze stap kun je denken aan de volgende bewuste of onbewuste faciliteerders:

- Makelaars
- Uitzendbureaus
- Eigenaren



### Barrières

Om het criminele proces aan de voorkant van de verhuur of het gebruik zo veel mogelijk te verstoren, kun je verschillende barrières opwerpen:

- Meer screenen van aanbieders van vakantie woningen
- Inbouwen van controle stappen om te verifiëren of iemand wel met goede bedoelingen wil verhuren.
- Veranderen van beleid door inschrijven als inwoner op een vakantiepark te verbieden, zodat permanente bewoning niet mogelijk is. Een voorbeeld hiervan is dat je niet permanent mag wonen op een vakantiepark, maar je mag je wel als inwoner inschrijven op een vakantiepark. Als deze wetgeving wordt veranderd, werp je ook een barrière op.





## STAP 5

### Exploitatie

De huizen op de vakantieparken worden nu gebruikt. Hier kan sprake zijn van allerlei vormen van ondermijning in de huizen zelf. Huisjes worden bijvoorbeeld gebruikt voor illegale prostitutie, voor drugslabs of drugshandel, voor het huisvesten van arbeidsmigranten of als schuilplaats voor gezochte criminelen of mobiele bendes.





## STAP 5 Exploitatie



### Gelegenheden

De gelegenheden in deze stap zijn:

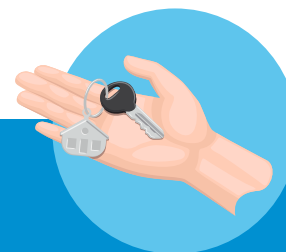
- Een vakantiehuis is een anonieme plek, waar criminelen ongestoord en zonder al teveel controle kunnen verblijven en hun activiteiten kunnen uitvoeren.
- Vanuit de overheid is weinig toezicht op vakantieparken. Bij verhuur worden weinig vragen gesteld aan de huurder.
- Er vindt alleen registratie van de hoofdbewoner plaats in het nachtregister.
- Er is weinig toezicht op het nachtregister, waardoor criminelen vrij ongestoord hun activiteiten kunnen verrichten.



### Signalen

Bij signalen van ondermijning in vakantiehuizen kun je denken aan:

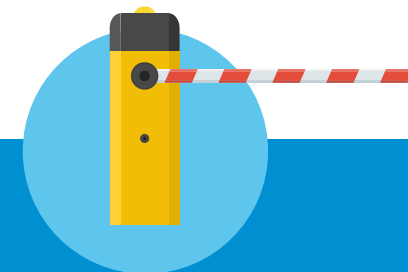
- Veel nachtelijke activiteiten.
- Activiteiten op ongebruikelijke tijdstippen in en rondom een vakantiehuisje.
- Veel verkeer of veel aanloop van (dezelfde) auto's of personen bij een vakantiehuis.
- Gordijnen die altijd dicht zijn.
- Veel afval.
- Signalen vanuit politiesystemen, zoals personen of bezoekers die veel in de registraties vermeld staan.



### Faciliteerders

In deze stap kun je denken aan de volgende bewuste of onbewuste faciliteerders:

- Politie
- Gemeente
- Parkeigenaar/beheerder



### Barrières

Om criminaliteit in en rondom vakantiehuizen tegen te gaan, kun je de volgende barrières opwerpen:

- Fysieke slagbomen (met gepersonaliseerde toegang) bij de ingang van het park. Zo krijg je een beeld van de aanwezige personen op dit park.
- Facilitaire medewerkers op vakantieparken (schoonmaak, klusjesmannen, groenbeheer) een signalerende functie geven op het park, waarbij zij verdachte signalen herkennen én melden.
- Alle medewerkers op het vakantiepark bewust maken van ondermijningsignalen.
- Signaleringsfunctie van de Kamer van Koophandel, die zicht houdt op het aantal inschrijvingen van bedrijven op vakantieparken.
- Toezicht houden en handhaven op het park én op het nachtregister. Lees meer in de [factsheet](#).





#### **Colofon**

##### **Tekst**

Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid

##### **Vormgeving**

CO3 Woltera Niemeijer

##### **Fotografie**

Shutterstock en Unsplash

© het CCV, mei 2022

## **CCV** centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid

Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) is een onafhankelijke stichting die partijen en veiligheidsprofessionals helpt om Nederland veiliger en leefbaarder te maken.

Het CCV is een initiatief van het ministerie van Veiligheid en Justitie, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie, het Verbond van Verzekeraars, werkgeversorganisatie VNO-NCW, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Raad van Korpschefs.

#### **Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid**

Churchillaan 11, 3527 GV Utrecht  
Postbus 14069, 3508 SC Utrecht

T (030) 751 67 00

E [info@hetccv.nl](mailto:info@hetccv.nl)

I [www.hetccv.nl](http://www.hetccv.nl)

