# Raadsinformatiebrief Landsmeer

## *Ter kennisneming*

| | |
|---|---|
| Datum B&W vergadering | 10 juni 2025 |
| Portefeuillehouder | Burgemeester de Lange |
| Documentkenmerk | D/2025/157400 behorende bij zaak: Z/2025/044648 |
| Bijlage(n) | Er zijn geen bijlagen. |

## *Onderwerp: Ondermijning Resort Breeck*

Aan de raad van Landsmeer,

**Aanleiding**

Bij de behandeling van de motie vreemd over de mogelijke woningbouw op Resort Breeck heeft de burgemeester toegezegd zich bij de realisatie van het vakantieresort te laten adviseren over mogelijkheden om eventuele criminele activiteiten te ontmoedigen. Deze raadsinformatiebrief geeft een overzicht van de voornaamste risico's en maatregelen om ondermijning tegen te gaan. De brief heeft betrekking op de plan-, realisatie- en de beheersfase van het vakantieresort.

**Planfase: privaatrechtelijke afspraken en het omgevingsplan**

In de overeenkomst tussen de projectontwikkelaars en de gemeente, met betrekking tot verkoop van de kavels, zijn meerdere privaatrechtelijke voorwaarden opgenomen die bedoeld zijn om misbruik te beperken:

- Een kettingbeding dat een verblijfsduur langer dan 90 aaneengesloten dagen niet toestaat;
- Verplichte recreatieve bestemming voor een periode van minimaal 20 jaar;
- Verbod op doorverkoop tijdens de planfase aan derden;
- Een boetebeding van €500 per dag bij overtreding, met een maximum van 10% van de koopsom.

Hoewel dit een privaatrechtelijk kader vormt, zijn deze bepalingen moeilijk civielrechtelijk afdwingbaar. De twee-wegenleer staat privaatrechtelijk optreden niet toe, als publiekrechtelijk optreden ook mogelijk is. De gemeente kan deze voorwaarden dus niet via bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen opleggen, zoals een last onder dwangsom. Voor bestuursrechtelijke handhaving op illegale bewoning, moet een dergelijk verbod zijn opgenomen in het omgevingsplan. De locatie is aangewezen als recreatie en verblijfsrecreatie in het omgevingsplan, dus de gemeente kan bestuursrechtelijk hierop handhaven. Om dit te kunnen realiseren, moet er budget worden vrijgemaakt.

**Realisatiefase: zicht op geldstromen rondom de exploitatie van kavels**

De Wet Bibob is primair bedoeld voor overheden en hun transacties met particulieren, niet voor vastgoedverkoop tussen private bedrijven. Hierdoor is er geen zicht op de herkomst van het kapitaal van de kopers van de kavels. Conform het vastgestelde Bibob-beleid 2025 is het mogelijk om bij de exploitatie van de vakantiehuisjes een bibob-toets toe te passen, hiervoor dient de APV te worden aangepast. De tweede helft van het jaar kan deze bepaling aan de APV worden toegevoegd. De gemeente gaat deze mogelijkheid verder uitwerken, zodat de gemeente bestuurlijk kan optreden tegen iedereen die:

- verhuurt zonder vergunning;
- of de voorwaarden van de vergunning overtreedt

Op deze wijze ontstaat er zicht op de geldstromen rondom de exploitatie van kavels. Dit werkt preventief, schrikt malafide partijen af en draagt bij aan het tegengaan van criminele investeringen op het park.

Als alle huisjes tegelijk worden gekocht, dan kan de gemeente veel aanvragen verwachten. Het is niet mogelijk om dit met de bestaande capaciteit uit te voeren, hier moet budget voor worden vrijgemaakt.

**Beheersfase: ondermijning tegengaan op het park**

De gemeente heeft advies gekregen van de politie, het RIEC (Regionaal Informatie en Expertise Centrum) en het Ariadne project. Het RIEC richt zich op de bestrijding van ondermijnende criminaliteit en is een samenwerkingsverband tussen overheidsinstanties. Het Ariadne project is een samenwerkingsproject om criminaliteit rondom vakantieparken aan te pakken. Om de openbare orde en veiligheid in de beheersfase te kunnen borgen, wordt een plan van aanpak opgesteld. Voor de uitvoering van dit plan is het noodzakelijk om capaciteit beschikbaar te stellen voor:

- Het uitvoeren van toezichtcontroles en het verzorgen van juridische opvolging;
- Het vormen van een multidisciplinair team dat adviseert en ondersteunt bij een effectieve integrale aanpak, in samenwerking met politie, Openbaar Ministerie en overige ketenpartners;
- Het versterken van de informatiepositie door het gericht verzamelen en analyseren van relevante gegevens.

**Financiële gevolgen**

Voor een effectieve aanpak van ondermijning zijn aanvullende middelen noodzakelijk. De inzet op toezicht, handhaving en vergunningverlening leidt tot extra capaciteitsbehoefte. De voornaamste kostenposten zijn:

- Capaciteit voor bestuursrechtelijke handhaving op basis van het omgevingsplan;
- Capaciteit voor het uitvoeren van Bibob-toetsen bij exploitatievergunningen;
- Capaciteit voor toezicht en handhaving op naleving van exploitatievergunningen.

De benodigde middelen worden in kaart gebracht bij de verdere uitwerking van het plan van aanpak. Inclusief in hoeverre (structurele) formatie-uitbreiding of inhuur noodzakelijk is.

**Conclusie**

Hoewel de privaatrechtelijke afspraken een kader bieden, biedt met name de bepaling in het omgevingsplan de mogelijkheid om effectief te handhaven. De gemeente gaat een plan van aanpak opstellen om ondermijning op het park tegen te gaan. De benodigde (structurele) middelen worden ook in kaart gebracht.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

R. (René) Dekker
Gemeentesecretaris