



# Voorkom misbruik van panden!

## Tips voor VvE's.

**Criminelen maken graag gebruik van luxe woningen in hoogbouwcomplexen. Deze woonvorm biedt vaak de anonimiteit die criminelen op prijs stellen (inpandige garage, inpandige galerij, weinig sociale controle) om buiten het zicht van de overheid te blijven. Criminelen huren de woning via een particulier of een bedrijf. Vaak wordt de huur dan ook contant betaald aan de pandeigenaar, dan wel de verhuurbemiddelaar. Zij schrijven zich (meestal) niet in bij de Basisregistratie Personen van de gemeente (BRP).**

Overheidspartners zoals de politie, de gemeente Rotterdam en het Openbaar Ministerie proberen misbruik van panden door criminelen en de overlast en onveiligheid die dat veroorzaakt tegen te gaan. Wij kunnen het echter niet alleen. Wij hebben jullie hulp nodig!

### **Wat kan de VVE doen om dit misbruik tegen te gaan ?**

#### **Informeer appartementseigenaren over de consequenties bij misbruik van panden en de verantwoordelijkheden die zij hebben bij verhuur**

Het is van belang dat alle VVE-leden op de hoogte zijn van de mogelijke problemen met huurders en de risico's die zij daarbij lopen, zodat zij hun verantwoordelijkheid als appartementseigenaar kunnen nemen. Wanneer een huurder zich bezighoudt met criminele activiteiten in het pand kan de gemeente het pand voor bepaalde tijd sluiten na een inval van de politie. De appartementseigenaar loopt gedurende deze tijd de huurinkomsten mis. Criminelen kunnen ook schade aanrichten aan het appartement, bijvoorbeeld wanneer een hennepkwekerij is ingericht in de woning. De herstelkosten hiervoor kunnen oplopen tot tienduizenden euro's en komen voor rekening van de eigenaar! Wanneer een woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken zonder daarvoor een



vergunning te hebben gekregen van de gemeente (lees: het appartement gebruiken voor activiteiten anders dan wonen) kan de gemeente een boete opleggen van 4000 tot 18.500 euro. Ook kan de eigenaar in problemen komen met de hypotheekverstrekker wanneer een pand ten onrechte is (onder)verhuurd. Uiteraard kan ook de waarde van de woningen van het hele complex dalen, wanneer het complex door criminele activiteiten imagooverlies lijdt. Het woongenot daalt door criminele activiteiten en gevoelens van onveiligheid nemen toe. Appartementseigenaren hebben dus belang bij een juist gebruik van het appartementsrecht en het voorkomen van het huisvesten van criminelen.

#### **Stel een gebruikersverklaring op**

De modelreglementen van de VvE stellen de eis dat de gebruiker/huurder van een appartementsrecht een gebruikersverklaring ondertekent. Laat deze verklaring tekenen door de gebruikers (huurders) van de panden. De eigenaar van de verhuurde woning is hier verantwoordelijk voor.

De verklaring heeft ook betrekking op besluiten (bijvoorbeeld wijziging van het Huishoudelijk Reglement) en bepalingen (bijvoorbeeld een toevoeging op het Huishoudelijk Reglement) die vastgesteld worden nadat de huurder de verklaring heeft getekend. Wel rust op het bestuur de plicht om de huurder op de hoogte te stellen van de wijziging of aanvulling; de eigenaar dient de huurder te informeren. Indien de huurder het appartement betreft zonder de verklaring ondertekend te hebben, dan zijn alleen de regels uit de splitsingsakte die betrekking hebben op het gebruik, beheer en onderhoud van toepassing (5:120 lid 2 BW). Om de andere regels en het Huishoudelijk Reglement ook van toepassing te krijgen moet de huurder alsnog de verklaring tekenen. Als de eigenaar dit niet regelt, of de huurder dit niet wil of doet, kan de huurder uit het appartement verwijderd worden door het bestuur van de VVE. De procedure en regels

hiervoor kunt u op deze site lezen:

<https://www.nederlandvve.nl/vve-informatie/ontruiming-bij-vertreding-reglementen/>

### **Informeert appartementseigenaren die hun woning verhuren over 'de richtlijnen van een goede verhuur'**

De gemeente heeft richtlijnen opgesteld waar eigenaren aan dienen te voldoen wanneer zij hun woning verhuren. Eigenaren of beheerders van de appartementen zijn verantwoordelijk voor het uiteindelijke gebruik. Wanneer het mis gaat en de eigenaar heeft zich niet aan de richtlijnen gehouden, kan hij door de gemeente verantwoordelijk worden gehouden. De gemeente heeft deze richtlijnen beschreven in de flyer 'Woning verhuren? Let op, voorkom problemen!'. De richtlijnen zijn te raadplegen op <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woning-verhuren>. Hierin staat bijvoorbeeld welke documenten de eigenaar van potentiële huurders dient te vragen en hoe het toezicht op het appartement georganiseerd dient te worden.

### **Informeert eigenaren over de risico's van bemiddelingsbureaus en verhuurmakelaars**

Als eigenaren de verhuur en het beheer uitbesteden is het verstandig de tussenpersoon opdracht te geven richtlijnen van goede verhuur in acht te nemen. Maak alleen gebruik van een makelaar die is aangesloten bij een branchevereniging. Kijk op internet of de verhuurmakelaar bekend is. Als een verhuurmakelaar niet of moeilijk te vinden is en alleen op verzamelsites naar boven komt, alleen een algemeen emailadres heeft of alleen een mobiel nummer heeft, is raadzaamheid geboden.

### **Ga in gesprek met appartementseigenaren die niet aanwezig zijn bij de algemene ledenvergadering**

Niet alle eigenaren zijn aanwezig bij alle vergaderingen. Het zijn meestal juist deze eigenaren die extra aandacht nodig hebben. Probeer met hen in contact te treden en afspraken te maken. Dit kan via e-mail, maar het beste is om hen een keer uit te nodigen voor een gesprek. Informeert hen over de afspraken die zijn gemaakt tijdens de vergaderingen.

### **Ga samen met het VVE-bestuur langs bij nieuwe bewoners**

Ga langs bij nieuwe bewoners om hen te leren kennen en maak een praatje. Vraag hen hoe het bevalt hier te wonen en wellicht of zij nog opmerkingen hebben met betrekking tot het onderhoud. Ga nooit alleen, maar neem andere bestuursleden mee. Mocht u een niet-pluis gevoel hebben, licht dan de politie of de wijkagent in.

### **Zorg voor meer sociale controle in het complex**

Dit kan op allerlei manieren. Organiseer een kerstborrel, lanceer een groepswhatsapp of Facebookpagina of vraag bewoners elkaar meer te groeten in de algemene ruimten. Zorg bijvoorbeeld ook voor naamkaartjes op de voordeuren van alle bewoners. Criminelen vestigen zich namelijk het liefst in complexen met zo weinig mogelijk sociale controle. Meer sociale controle helpt ook om sneller personen te herkennen die niet in het gebouw thuishoren. Bovendien is het leuk om de burens beter te leren kennen!

### **Overige maatregelen die bewoners kunnen nemen:**

- Doe de gemeenschappelijke deur niet open voor onbekenden. Zorg ervoor dat onbekenden niet meelopen met u of uw gasten als u het gebouw in of uitgaat, of als u open doet voor uw gasten. Datzelfde geldt voor gebruik van de garagedeur;
- Beperk het aantal sleutels van de gemeenschappelijke ruimtes dat in omloop is tot een minimum. Maak alleen een extra setje voor mensen die u vertrouwt en die de sleutels nodig hebben. Vraag sleutels altijd terug als ze niet meer nodig zijn (bijv. schoonmaker, makelaar etc.);
- Houd een administratie bij wie een sleutel heeft van de garage of andere gemeenschappelijke ruimten en houd bij hoe vaak bewoners nieuwe sleutels aanvragen;
- Maak duidelijk zichtbaar welke parkeerplaats bij welk huisnummer hoort;
- Bewaar de afstandsbediening van de garagedeur of sleutels van het gebouw niet in de auto. Zorg voor een goed softwaresysteem waarbij verloren afstandsbedieningen gemakkelijk gedeactiveerd kunnen worden;
- Meld het bij de politie wanneer er verdachte auto's in de parkeergarage staan
- Plaats indien mogelijk camera's in de gemeenschappelijke ruimten. Dit kan afschrikkend werken.

### **Melden misstanden:**

Meldingen van (vermoedelijke) misstanden kunt u doorgeven aan:

- Politie (112 bij spoed, 0900-8844 geen spoed)
- Meld Misdaad Anoniem (0800-7000)
- Hannepenteam Gemeente: 06-20133289
- [woonoverlast@rotterdam.nl](mailto:woonoverlast@rotterdam.nl)