

# Voorkom misbruik van panden! Tips voor VvE's

Stefanie Vermeul

22 mei 2019



## Misbruik van panden door criminelen



- Appartementencomplexen en hoogbouw
- Anonimiteit
- Hennep, illegale prostitutie, harddrugs, wapens etc.
- Veelal huurpanden



**Politie en gemeente pakken misbruik aan, maar hebben daarbij de hulp van VvE's nodig!**

## Wat kan een VvE doen? (1/3)



### Signalen melden bij politie of gemeente

- Wisselende bewoning
- Geen echte bewoning maar tijdelijk verblijf
- Bedrijvigheid in (vaak) nachtelijke uren
- Geen omgang/aandacht met/voor burens
- Willen niet opvallen
- Afwijkend beeld t.o.v. overige bewoners



## Wat kan een VvE doen? (2/3)



- Informeer pandeigenaren over de consequenties van misbruik van panden
- Stel een gebruikersverklaring op en laat deze tekenen door huurders
- Informeer pandeigenaren over de richtlijnen van goede verhuur  
([www.rotterdam.nl/goede-verhuur](http://www.rotterdam.nl/goede-verhuur))
- Informeer pandeigenaren over de risico's van verhuurmakelaars en –bemiddelaars
- Ga in gesprek met appartementseigenaren die niet aanwezig zijn bij de algemene ledenvergadering

## Wat kan een VvE doen? (3/3)



- Meer sociale controle in het complex

---

- Beperk het aantal sleutels van gemeenschappelijke ruimten en hou een administratie bij

---

- Plaats huisnummers bij de parkeerplaatsen

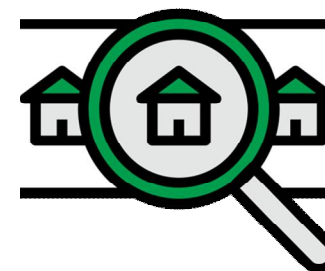
---

- Cameratoezicht

---

- Schouw het complex

---

# Zie voor meer informatie:

Flyer: Voorkom misbruik van panden!

Tips voor VvE's

[www.rotterdam.nl/goede-verhuur](http://www.rotterdam.nl/goede-verhuur)

[www.vve010.nl](http://www.vve010.nl)



 Gemeente Rotterdam

**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 ?**

**Informeere 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 huurkosten mis. Criminelen kunnen ook schade aanrichten aan het appartement, bijvoorbeeld wanneer een hennepkwekerij is ingericht in de woning. De herstellkosten 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. Uiteraard kan ook de waarde van de woningen van het hele complex dalen, wanneer het complex door criminele activiteiten imagowirles 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 appartement 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 beïnvloedt 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.rotterdam.nl/vve-informatie/ontstanning-bij-overtreding-reglementen/>