

# WONING VERHUREN? VOORKOM PROBLEMEN!

## Tips & Tricks bij de verhuur en/of bemiddeling van woningen

**Gaat u uw woning verhuren of bemiddelt u op de huizenmarkt? Zorg er dan voor dat u met eerlijke potentiële huurders zaken doet. Dit kunt u regelen door altijd de identiteit, herkomst, verblijfstitel, inkomens- en vermogenspositie van de potentiële huurders te controleren. Ook criminelen proberen woningen te huren. Als huizenbezitter of bemiddelaar kunt u daardoor betrokken raken bij strafbare feiten, zoals het witwassen van crimineel geld bij contante betalingen, het onderbrengen van illegale vreemdelingen of drugshandel. Om dit te voorkomen kunt u voorzorgsmaatregelen nemen.**

### 1. Identiteitscontrole

- ✓ Laat de huurder een geldig legitimatiebewijs tonen en maak hier een goed leesbare (kleuren)kopie van. Accepteer geen kopie die door de huurder zelf is gemaakt. Dit is namelijk zeer eenvoudig te vervalsen.

- ✓ Controleer of de persoon op het identiteitsbewijs ook de persoon is die het huurcontract tekent. De meest voorkomende vorm van identiteitsfraude is het legitimatiebewijs gebruiken van iemand die lijkt op de fraudeur. Bij twijfel kunt u ook vragen om een tweede legitimatiebewijs van dezelfde persoon (bv. een rijbewijs).
- ✓ Echtheidskenmerken van reisen en verblijfdocumenten kunt u bijvoorbeeld controleren op [www.edisontd.net](http://www.edisontd.net) of [www.identiteitsdocumenten.nl](http://www.identiteitsdocumenten.nl).
- ✓ Controleer geregeld of de huurder van het huurcontract, ook in verloop van tijd de feitelijke huurder blijft. Soms neemt een bekende van de huurder de woning over, zonder de eigenaar in te lichten. Hier kunt u achter komen als de huur opeens vanaf een andere bankrekeningen wordt betaald. Is de huurder gewisseld? Doorloop dan de gehele procedure met de nieuwe huurder opnieuw.

### 2. Bewijs van inkomen

- ✓ Vraag huurders een recente werkgeversverklaring, salarisstroken van de laatste drie maanden en ook drie bankafschriften waarop de salarisstortingen te zien zijn.
- ✓ Controleer of de huurder ook daadwerkelijk werkt bij de opgegeven werkgever door met hen te bellen. Zoek hiervoor via internet naar het telefoonnummer van het bedrijf en niet via het door de huurder verstrekte telefoonnummer.
- ✓ Vraag bij zelfstandigen naar een uittreksel van de Kamer van Koophandel, een accountantsverklaring of een jaarafrekening waaruit het inkomen van de huurder blijkt.
- ✓ Het inkomen moet in verhouding staan met de te betalen huur. Iemand die op papier €2000,- per maand verdient, kan niet alleen een huis huren voor €1800,- per maand. Vaak is dit een indicatie dat er mogelijk ook op een andere manier geld wordt verdiend, bijvoorbeeld in de criminaliteit.

### 3. Weiger contante betalingen

- ✓ Accepteer geen contante betalingen. Criminelen willen contant betalen om geen sporen na te laten en geld wit te wassen. Vanaf buitenlandse bankrekeningen kan ook geld overgemaakt worden. Er is dus nooit een goede reden om de huur niet over te maken.
- ✓ Wanneer toch contant betaald wordt, leg dan vast wie de betaling gedaan heeft, in welke coupures en maak een kopie van het legitimatiebewijs.
- ✓ Wanneer er door huurders betaald wordt met biljetten van €500,- (of in het bezit is van deze biljetten) is dat een indicatie dat deze personen actief zijn in de georganiseerde criminaliteit. In het normale betalingsverkeer worden nagenoeg geen €500,- biljetten gebruikt.
- ✓ Door contante betalingen te weigeren voorkomt u ook dat u het slachtoffer wordt van een overval!
- ✓ Het is verstandig om de contracten voor levering van gas, water en elektriciteit door de huurder af te laten sluiten zodat u niet verantwoordelijk bent voor eventueel niet betaalde rekeningen.

### 4. Controle van de woning

- ✓ Neem in de huurovereenkomst op dat de woning meerdere keren per jaar gecontroleerd wordt en voer de controles daadwerkelijk uit. Bespreek dit ook met elkaar. De kans dat er bijvoorbeeld een hennepplantage in uw woning wordt aangetroffen is daardoor een stuk kleiner. De hele cyclus om hennep te kweken duurt

ongeveer drie maanden. Het is verstandig om minimaal elke drie maanden een controle uit te voeren.

- ✓ Controleer bij het huisbezoek of de originele sleutels nog steeds passen en de sloten niet vervangen zijn.

### 5. Melding van misstanden

Neem in de overeenkomst op dat bij verdenking van een strafbaar feit (*zoals het aanleveren van valse documenten of het plegen van strafbare feiten in de woning*) de politie wordt ingeschakeld.

### 6. Inschrijving in Basisregistratie Personen (BRP)

- ✓ Bewoners/huurders zijn verplicht zichzelf bij de gemeente waar men gaat wonen in te schrijven.
- ✓ Ook buitenlanders die niet of korter dan 4 maanden in Nederland verblijven, kunnen zich inschrijven in de Registratie Niet Ingezetene.
- ✓ Het is verboden om personen die illegaal in Nederland zijn een woonruimte te verschaffen. Door te vragen naar inschrijving in BRP kunt u dit controleren.
- ✓ Criminele huurders laten zich vaak niet inschrijven in de BRP omdat ze anoniem willen blijven. Om de inschrijving te controleren kunt u een bewijs van inschrijving in de BRP vragen. Dit kan echter pas na het afsluiten van de huurovereenkomst omdat de huurder dit document moet tonen om zich in te kunnen schrijven.

Neem ook in de huurovereenkomst op dat het huurcontract ontbonden wordt als de huurders geen bewijs van inschrijving aanleveren.

### 7. Bestuurlijke sluiting

- ✓ U bent als verhuurder verantwoordelijk voor correct gebruik van de woning. Wordt er bijvoorbeeld een hennepkwekerij of harddrugs in uw woning aangetroffen of vindt er illegale prostitutie plaats, dan wordt u als verhuurder verantwoordelijk gehouden. De woning kan tijdelijk worden gesloten en u riskeert een bestuurlijke boete. De totale kosten kunnen oplopen tot tienduizenden euro's. Ook als u nergens van af wist.

### 8. Witwassen

- ✓ Uit eerdere uitspraken van rechters<sup>1</sup> blijkt dat iemand die (contant) geld aanneemt, waarvan hij weet of zou kunnen weten dat het verdiend is met criminaliteit, schuldig is aan witwassen. Wanneer u niet weet hoe een huurder aan zijn geld komt en er wordt betaald met contant geld (vooral €500,- biljetten) dan kunt u schuldig zijn aan witwassen.

### 9. Verantwoordelijk voor schade

- ✓ Volgens eerdere uitspraken van rechters<sup>2</sup> kan een verhuurbemiddelaar bij onvoldoende onderzoek van naar de huurder verantwoordelijk gehouden worden voor schade die ontstaan is bijvoorbeeld door een hennepplantage in een woning. In een eerdere casus was de schade ongeveer € 45.000,-.

<sup>1</sup> ECLI:NL:RBAMS:2015:714

<sup>2</sup> ECLI:NL:GHARN:2011:BP9121