

# Preventief instrumentarium om crimineel gebruik van huurpanden tegen te gaan

Factsheet maart 2020

Bureau **Beke**

In opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid is door Bureau Beke een onderzoek uitgevoerd naar de huur van panden voor criminele doeleinden. Welke verschijningsvormen zijn er? Welke bestaande (preventieve) maatregelen of aanpakken staan bonafide verhuurders, gemeenten en andere betrokken partijen ter beschikking en welke mogelijk aanvullende instrumenten zijn nodig om het gebruik van huurpanden voor criminele doeleinden tegen te gaan?

In dit document wordt een schematisch overzicht gegeven van de huidige preventieve maatregelen om crimineel gebruik van huurpanden (woningen en bedrijven) tegen te gaan. De maatregelen zijn ingedeeld naar fase en per organisatie die ze kan nemen. Voor een uitgebreidere beschrijving van de maatregelen verwijzen we naar hoofdstuk 2 van het rapport '[Panden met een luchtje](#)'. De maatregelen vallen uiteen in vijf clusters die we kort toelichten.

**Awareness en voorlichting** over ondermijning en andere risico's van malafide huurders. De maatregelen die hieronder vallen kunnen door zowel private als publieke partijen worden ingezet. Op het vlak van awareness en voorlichting is er nog veel winst te behalen. Er zijn mooie voorbeelden van maatregelen (pakketten), die overigens nog niet overal in het land in dezelfde mate worden ingezet.

**Screening van de potentiële huurder.** De screening dient uitgevoerd te worden door de verhuurder en vooral publieke partijen hebben er in het onderzoek op gewezen dat screening erg belangrijk is om problemen te voorkomen maar dat deze nog lang niet altijd goed en consequent wordt uitgevoerd.

**Vergunning plichtig maken van sectoren** zoals de kamerverhuur of bedrijven. Hierdoor zijn andere maatregelen zoals screening door de overheid (denk aan een BIBOB toets) en toezicht en handhaving eenvoudiger toe te passen.

**Controle, toezicht en handhaving.** Dit type maatregelen kan zowel door publieke als private partners worden ingezet. Samenwerking en een focusaanpak op risicopanden zijn daarbij van belang omdat er dan meer mogelijkheden zijn om panden binnen te treden en ook kan de toch al geringe handhavingscapaciteit efficiënter worden ingezet.

**Inzetten van wet- en regelgeving.** Vooral gemeenten en rijksoverheid hebben in de voorbije jaren wet- en regelgeving ontwikkeld waarmee ook malafide huurders kunnen worden geweerd.

## Disclaimer

Het overzicht betreft preventieve maatregelen die werden geïnventariseerd via een deskresearch, een landelijke survey en interviews. Deze maatregelen worden nu in meer of mindere mate door de diverse partijen in het land toegepast. In het onderzoek 'Panden met een luchtje' is ook een inventarisatie gemaakt van (mogelijke of gewenste) toekomstige maatregelen om de verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan.

## Preventieve maatregelen door de verhuurbranche

| Voor en bij de plaatsing van een huurder  |
|---|
| <p><i>Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verhuurders, eigenaren en betrokken partijen op de hoogte brengen van de mogelijke risico's en de maatregelen die genomen kunnen worden, in de vorm van onder meer bijeenkomsten, brieven en folders;</li><li>▪ Meldingsbereidheid vergroten door bewoners voor te lichten en sociale controle te stimuleren;</li><li>▪ Meer aandacht aan het onderwerp besteden; agendeer het voorkomen van criminele verhuur;</li><li>▪ Op <a href="http://www.rijksoverheid.nl">www.rijksoverheid.nl</a> staan standaardhuurcontracten die als voorbeeld kunnen dienen voor het opstellen van een huurcontract.</li></ul>  |
| <p><i>Screening van de potentiële huurder.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Screeningshandelingen verrichten waaronder:<ul style="list-style-type: none"><li>- open bronnen onderzoek, VOG vragen, (uittreksel) KvK gegevens controleren en jaarcijfers vragen, controleren of de persoon rechtshandelingen mag verrichten, bedrijfsplan vragen, het insolventie-register checken, bankgarantie/waarborgsom vragen, kredietwaardigheid checken, om een geldig ID vragen, inkomensverklaring vragen, verhuurdersverklaring vragen, inkomstennorm en dergelijke eisen stellen, kopie van de bankpas vragen, kopie van 'mijn overheid'-gegevens vragen, loonstrookjes vragen, BRP vragen, werkgeversverklaring vragen en de herkomst en verblijfsvergunning controleren.</li></ul></li><li>▪ Echtheid van de bescheiden controleren, onder andere via <a href="http://www.identiteitsdocumenten.nl">www.identiteitsdocumenten.nl</a> of een extern bedrijf;</li><li>▪ Telefonische verificatie van bepaalde bescheiden, zoals bij een werkgeversverklaring;</li><li>▪ Een kennismakingsgesprek waarbij beide partijen fysiek aanwezig zijn;</li><li>▪ Betalingswijze: geen contante betalingen accepteren en de betaling via de bank laten verlopen;</li><li>▪ Enkel verhuren met een verhuurcontract en daarin voorwaarden – zoals controles – vastleggen;</li><li>▪ Een extern bedrijf voor de screening inschakelen (ook wordt het natrekken van een huurder door een fiscalist genoemd en het inwinnen van informatie met behulp van netwerken);</li><li>▪ Het gebruik van gezond verstand en een kritische blik;</li><li>▪ Gebruik maken van het Waardering Register Huurders (WRH).</li></ul> |
| <p><i>Controle, toezicht en handhaving.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Toezicht houden door middel van controles, onder andere ook papieren controles zoals checken of het rekeningnummer gelijk is gebleven. De inzet van een wijkmeester, camerabeveiliging en een digitaal slot op de voordeur worden ook genoemd;</li><li>▪ Sociale controle in de omgeving stimuleren.</li></ul>  |

|   |
|---|
| <p><i>Overige maatregelen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektriciteit op naam van de huurder zetten;</li> <li>▪ Een bonafide verhuurmakelaar inschakelen;</li> <li>▪ Registreren van de huurder(s); zwarte lijst;</li> <li>▪ De woningtoestand bij overdracht vastleggen en dit door beide partijen laten ondertekenen;</li> <li>▪ Voor een goed onderhouden woning zorgen (met het idee dat slecht onderhouden woningen slecht gedrag uitlokken);</li> <li>▪ Een cursus 'verhuur veilig' volgen;</li> <li>▪ Aansluiten bij Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepteelt (SBWH);</li> <li>▪ Keurmerkhouders worden bij bijvoorbeeld de stichting VerhuurVeilig of Verhuurdersbelangen;</li> <li>▪ De huurder een gebruikersverklaring laten ondertekenen.</li> </ul> |
| <p><b>In geval van niet-pluis vermoedens bij een geplaatste huurder</b></p>   |
| <p><i>Controle, toezicht en handhaving.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toezicht houden door middel van controles;</li> <li>▪ Een meldpunt op de website van de verhuurder, om niet-pluis vermoedens te kunnen melden.</li> </ul>  |

## Preventieve maatregelen door de gemeente

|  |
|--|
| <p><b>Voor en bij de plaatsing van een huurder</b></p>   |
| <p><i>Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verhuurders, eigenaren en betrokken partijen op de hoogte brengen van de mogelijke risico's en de maatregelen die genomen kunnen worden, in de vorm van onder meer bijeenkomsten, bewustwordings-trainingen en folders. Kwetsbare ondernemers (in buitengebieden) worden als relevante doelgroep gezien;</li> <li>▪ Meldingsbereidheid vergroten door bewoners voor te lichten en sociale controle te stimuleren;</li> <li>▪ Meer aandacht aan het onderwerp besteden en aan het voorkomen van criminele verhuur.</li> </ul>  |
| <p><i>Vergunningplichtig maken van sectoren zoals de kamerverhuur of bedrijven.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BIBOB toetsing bij vergunningverlening als gevolg van een vergunningplicht, enkel het benoemen van het uitvoeren van een BIBOB-toets blijkt preventief effectief te zijn.</li> </ul>  |
| <p><i>Inzetten van wet- en regelgeving.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (art. 10);</li> <li>▪ Inzet van de Gemeentewet (bv. art. 174, 174a, art. 151d);</li> <li>▪ Inzet van de Woningwet, zoals artikel 13b (beheerovername), en van de Huisvestingswet (div. 'woonvergunningen', zoals huisvestingsvergunning, splitsingsvergunning en omzettingsvergunning, op basis van huisvestingsverordening);</li> <li>▪ Invloed uitoefenen op de bestemming van een pand, zoals het opstellen van een bestemmingsplan, herbestemming vinden voor leegstaande panden en leegstand voorkomen;</li> <li>▪ Keurmerk Veilig Buitengebied;</li> <li>▪ Landelijke Aanpak Adreskwaliteit;</li> <li>▪ Van de inzet van artikel 13b Opiumwet gaat een preventieve werking uit;</li> <li>▪ Geen nieuwe bewoners inschrijven bij (bijna) gesloten panden door art. 13b Opiumwet.</li> </ul> |
| <p><i>Controle, toezicht en handhaving.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Signaleren;</li> <li>▪ Controle van risicopanden eventueel in de vorm van controledagen, bij voorkeur met behulp van gezamenlijk overheidsoptreden;</li> <li>▪ Controle BRP inschrijvingen.</li> </ul>  |
| <p><i>Overige maatregelen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communicatie (informereren en waarschuwen) tussen verschillende instanties.</li> </ul>   |

#### In geval van niet-pluis vermoedens bij een geplaatste huurder

##### *Controle, toezicht en handhaving.*

- Controle van de bewoning, eventueel onder de titel van bijvoorbeeld brandveiligheid, bij voorkeur met behulp van gezamenlijk overheidsoptreden;
- Controle BRP inschrijving.

## Preventieve maatregelen door politie en openbaar ministerie

#### Voor en bij de plaatsing van een huurder

##### *Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders.*

- Verhuurders, eigenaren en betrokken partijen op de hoogte brengen van de mogelijke risico's en de maatregelen die genomen kunnen worden, in de vorm van onder meer bijeenkomsten, brieven en folders. De politie gaat in een aantal regio's in het kader van 'sensibilisering van de branche' al langs verhuurders;
- Gedupeerde eigenaren weerbaar maken voor criminele verhuur;
- Meldingsbereidheid vergroten door bewoners voor te lichten en sociale controle te stimuleren;
- Meer aandacht aan het onderwerp besteden; agendeer het voorkomen van criminele verhuur.

##### *Inzetten van wet- en regelgeving.*

- Inzet van een hennepconvenant.

##### *Controle, toezicht en handhaving.*

- Signaleren, waaronder het doorgeven van verdachte zaken aan de afdeling Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente (OOV) en zorgen voor een betere afstemming met omwonenden;
- Controleren, bij voorkeur met behulp van gezamenlijk overheidsoptreden;
- Spookburgeracties.

#### In geval van niet-pluis vermoedens bij een geplaatste huurder

##### *Controle, toezicht en handhaving.*

- Controle van de bewoning, eventueel onder de titel van bijvoorbeeld brandveiligheid, bij voorkeur met behulp van gezamenlijk overheidsoptreden.

## Preventieve maatregelen door de Rijksoverheid

#### Voor en bij de plaatsing van een huurder

##### *Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders.*

- Verhuurders, eigenaren en betrokken partijen op de hoogte brengen van de mogelijke risico's en de maatregelen die genomen kunnen worden;
- Meer aandacht aan het onderwerp besteden en aan het voorkomen van criminele verhuur, eventueel met behulp van de media om aandacht te genereren;
- Op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) staan standaardhuurcontracten die als voorbeeld kunnen dienen voor het opstellen van een huurcontract.

##### *Vergunningplichtig maken van sectoren zoals de kamerverhuur of bedrijven.*

- Indien een gemeente een sector (bijvoorbeeld kamerverhuur) vergunningplichtig heeft gemaakt, kan de gemeente bij de Rijksoverheid een BIBOB toetsing aanvragen.

##### *Inzetten van wet- en regelgeving.*

- Toetsen Wbmgp aanvragen (art 10: screening overlastgevend en crimineel gedrag);
- Landelijke uitrol van de richtlijnen 'Goed verhuurderschap'.

