

# Veilig uw pand verhuuren



## **Verhuurt u een woning of bedrijfspand?**

In deze brochure staat waar u op moet letten, aan welke verplichtingen u moet voldoen en welke risico's u loopt als u een woning of bedrijfspand verhuurt. Criminelen willen buiten het zicht van politie en justitie blijven. Zij huren panden voor hun criminele activiteiten om zelf buiten te schot blijven. Maar u als verhuurder komt in de spotlights te staan als uw pand in verband wordt gebracht met drugscriminaliteit, witwassen of illegale huisvesting. Het is dus van het grootste belang dat u een potentiële huurder grondig screent en dat u alert bent op verdachte omstandigheden. De overheid doet er alles aan om ondermijnende criminaliteit tegen te gaan en u bent daarin een essentiële schakel. U kunt namelijk voorkomen dat criminelen onderdak krijgen voor hun activiteiten en dat u zelf onbedoeld betrokken raakt bij criminaliteit.

# Risico's

Als blijkt dat in uw pand illegale activiteiten plaatsvinden, loopt u de volgende risico's:

## Strafrechtelijke vervolging

Het is strafbaar om een pand te verhuren waarin vervolgens hennep wordt geteeld of synthetische drugs worden geproduceerd. Het is ook strafbaar als het pand gebruikt wordt voor de opslag ervan. U moet aan kunnen tonen dat u niets te verwijten valt. Lukt dit niet, dan loopt u het risico op strafrechtelijke vervolging. Dat betekent een strafblad, boete, taakstraf of zelfs gevangenisstraf.

## Financiële schade

U loopt het risico op aanzienlijke schade in of aan uw pand. Denk aan doorgebroken (draag)muren, gaten in het dak, water- en brandschade. De schade kan oplopen tot tienduizenden euro's, waarbij dit schadebedrag vaak nergens verhaald kan worden. Ook kunnen de kosten voor het opruimen van een hennepkwekerij of drugslab voor uw rekening komen.

## Sancties door de gemeente

De gemeente kan u bestuursrechtelijke sancties opleggen, zoals:

- › sluiting van uw pand voor een periode van drie tot twaalf maanden. Dit mag ook als er voorwerpen of stoffen worden aangetroffen die duidelijk bestemd zijn voor het telen of bereiden van drugs. Het is dus niet nodig dat er daadwerkelijk drugs worden aangetroffen.
- › bestuurlijke boetes oplopend tot ruim €20.000 of een last onder dwangsom. Dit laatste houdt in dat u in de gelegenheid wordt gesteld om maatregelen te nemen om de onwenselijke situatie te beëindigen. Als dit niet gebeurt wordt de dwangsom alsnog geïnd.

## Sancties door de hypotheekverstrekker

De hypotheekverstrekker kan uw hypotheek of geldlening opzeggen. Dit kan leiden tot gedwongen verkoop van het pand. U blijft als schuldenaar aansprakelijk voor een eventuele restschuld na de verkoop. Bovendien bestaat de kans dat u opgenomen wordt in de registers van financiële instellingen. Een nieuwe hypotheek afsluiten wordt daardoor lastig en duur.

## Sancties door de verzekeringsmaatschappij

Schade door illegale activiteiten is vaak niet verzekerd. Een verzekeraar kan dus weigeren om uit te keren, ook als u van niets wist. De verzekeringsmaatschappij kan uw opstalverzekering ook opzeggen.

## Sancties door de energimaatschappij

De energimaatschappij kan de kosten van illegaal afgetapte stroom, schade aan de installaties van de netbeheerder en gevolgschade op u verhalen.

## Aantasting van uw goede naam

Al bij de minste verdenking van betrokkenheid bij illegale activiteiten wordt de goede naam van uw onderneming aangetast. Dat kan nieuwe klanten weerhouden met u in zee te gaan en het maakt u kwetsbaar voor chantage door criminelen.



## Gevaren

Illegale activiteiten kunnen de volgende gevaren met zich meebrengen:

- › ontploffing, brand, instorting of kortsluiting;
- › bij opslag van chemische afvalstoffen:  
illegale lozing in het milieu;
- › bij opslag van drugs en geld: kans op overvallen door concurrerende criminele organisaties. U als verhuurder kunt te maken krijgen met afpersing, bedreiging, geweld en ripdeals. En ook omstanders kunnen slachtoffer worden van geweld.



# Screening vooraf

## Let op!

Dit is de belangrijkste fase in het verhuurproces. Besef dat u niet verplicht bent uw pand te verhuren en dat u maar één keer nee kunt zeggen tegen ondermijnende criminaliteit.

## Vooraf

- › Wet Goed Verhuurderschap  
Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet Goed Verhuurderschap. Hierin staan regels waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden om huurmisstanden voorkomen. Zorg dat u goed op de hoogte bent en verhuurt volgens deze regels. Meer informatie is te vinden op [Wet Goed Verhuurderschap](#).
- › Denk goed na waar en hoe u uw pand te huur aanbiedt. Criminelen reageren graag op particuliere advertenties op online handelsplaatsen.
- › Wilt u de verhuur door een makelaar laten verzorgen? Kies voor een kantoor dat is aangesloten bij een brancheorganisatie.
- › Als eigenaar blijft u te allen tijde eindverantwoordelijk voor wat er in en met uw vastgoed gebeurt, ook al heeft u het beheer uitbesteed.
- › Maak met de makelaar duidelijke afspraken:
  - Wie verzorgt de intake en screening van huurders?
  - Wie stelt het huurcontract op?
  - Wie is verantwoordelijk voor het financieel beheer, zoals het innen van de huur?
  - Wie is verantwoordelijk voor het technisch beheer, zoals onderhoud en herstelwerkzaamheden?
  - Wat verwacht u van de makelaar met betrekking tot het toezicht op het pand en het gebruik ervan?
  - Eis als verhuurder kopieën van het verhuurdossier voor uw eigen administratie.
  - Besef goed dat u, ook al verhuurt u uw pand via een makelaar, ook zelf verantwoordelijk blijft.



## Contact

- › Geef in de advertentie al aan dat u verhuurt conform de inhoud van deze brochure.
- › Laat potentiële huurders weten dat u samenwerkt met de politie en de gemeente als u misstanden ontdekt.
- › Zorg dat u voldoende contactgegevens van de huurder heeft (telefoonnummers, adressen, e-mailadressen), zodat u hem goed kunt bereiken in geval van calamiteiten.
- › Zorg voor meerdere persoonlijke ontmoetingen met potentiële huurders.
- › Indien u gebruikmaakt van een tussenpersoon, zorg er dan voor dat u de potentiële huurder minimaal één keer zelf persoonlijk ontmoet.
- › Vraag in een vroeg stadium naar identificatie en geef duidelijk aan waarom u dit doet.
- › Wees alert bij steeds wisselende personen. Doe alleen zaken met de potentiële huurder en niet met personen die namens de huurder optreden.
- › Check de potentiële huurder op internet, bijvoorbeeld op Google, Facebook, LinkedIn en Twitter.
- › Vraag naar achtergronden:
  - Wie wil huren? Wat wil hij of zij huren? Waarom? Per wanneer?
  - Bij verhuur van een woning: wie komen er te wonen?
  - Heeft de huurder werk en wat is zijn werkervaring?
  - Huidige en voormalige woonadressen. Vraag een verhuurdersverklaring op van de afgelopen twee jaar. In een dergelijk bewijs van goed gedrag kunnen zijn huidige en vorige verhuurders aangeven of hij op tijd de huur betaalde en eventuele overige bijzonderheden vermelden, zoals overlast en oneigenlijk gebruik van de woning.
  - Bij verhuur van een bedrijfspand: wat zijn de huidige en voormalige bedrijfsadressen?
  - Vraag om een ondernemingsplan.
- › Geef in een vroeg stadium aan welke documenten nodig zijn en waarom. Bijvoorbeeld dat u wilt weten of de potentiële huurder over voldoende inkomsten beschikt en dat u daarom vraagt om dit met bepaalde documenten aan te tonen.
- › Bij verhuur van een bedrijfspand: Vraag tijdens bezichtigingen naar het beoogde gebruik en vraag hierop door. Let op eventuele inconsistenties in het verhaal van de potentiële huurder.



## Documenten

- › Vraag om originele documenten, accepteer geen kopieën. Met de huidige technologie kunnen kopieën eenvoudig vervalst worden.
- › Controleer de aangeleverde documenten op echtheid en consistentie.

## Legaal in Nederland?

Het is verboden om een woning te verhuren aan iemand die niet rechtmatig in Nederland verblijft. Dit staat in artikel 197a van het Wetboek van Strafrecht. Op het moment dat de huurovereenkomst wordt afgesloten, moet de huurder dus legaal in Nederland verblijven.

- › Verhuur alleen als u zekerheid heeft over het rechtmatig verblijf, bijvoorbeeld door inzage in een originele en geldige verblijfsvergunning.
- › Meer informatie kunt u vinden op [ind.nl](https://www.ind.nl).

Zorg dat u bij de verwerking van persoonsgegevens altijd rekening houdt met de geldende wet- en regelgeving zoals de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Zie ook: [autoriteitpersoonsgegevens.nl](https://autoriteitpersoonsgegevens.nl)

- › Identificatie
  - Vraag om een origineel en geldig identiteitsbewijs.
  - Maak zelf een kopie van het origineel, accepteer geen kopieën van identiteitsbewijzen. Deze zijn immers eenvoudig te vervalsen. Tip: Maak gebruik van de app Kopie ID zodat gegevens als het BSN-nummer en de pasfoto niet gekopieerd worden. Zie ook: [rijksoverheid.nl/onderwerpen/identiteitsfraude/vraag-en-antwoord/veilige-kopie-identiteitsbewijs](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/identiteitsfraude/vraag-en-antwoord/veilige-kopie-identiteitsbewijs).
  - Controleer of de persoon op de foto op het identiteitsbewijs de potentiële huurder is.
  - Maak gebruik van controlemiddelen zoals [rvig.nl/reisdocumenten](https://www.rvig.nl/reisdocumenten), de app DutchID 2 of [edisontd.net](https://www.edisontd.net).
  - Vraag bij twijfel ook om een origineel rijbewijs.
  - Wees alert op personen die de huurder vergezellen. Vraag naar hun rol en vraag eventueel ook van deze personen identiteitsgegevens.
- › Basis Registratie Personen (BRP)
  - Eis een origineel uittreksel van de potentiële huurder uit de BRP van de afgelopen drie jaar.
  - Eis een origineel uittreksel van de huurder van inschrijving op het nieuwe adres. Leg dit ook vast als opschortende voorwaarde in het huurcontract. In de praktijk blijken criminelen zich vaak niet in te schrijven.
- › Historische woonverklaringen
  - Eis een verhuurdersverklaring van de afgelopen twee jaar en controleer deze.
  - Indien de vorige woning een koopwoning was, vraag aan de huurder om een verklaring van de hypotheekverstrekker als bewijs van goed betalingsgedrag.



## Financiële documenten

Financiële documenten geven inzicht of de huurder voldoende inkomsten heeft om de huur voor uw pand te betalen.

### › Werkgeversverklaring

- Eis een originele werkgeversverklaring (niet ouder dan drie maanden) en accepteer geen kopieën. Controleer deze verklaring op personalia, adresgegevens, bedragen, functie en datum van indiensttreding.
- Zoek op internet:
  - een telefoonnummer van het bedrijf en verifieer telefonisch de werkgeversverklaring en het inkomen;
  - de locatie van het bedrijf waar de huurder werkt om een beeld te krijgen.
- Wees kritisch bij websites van werkgevers die weinig concrete verifieerbare informatie bevatten, zoals weinig of geen telefoonnummers, namen en adresgegevens. Let ook op of er geen gebruikelijke zaken missen, zoals reviews, blogs, portfolio, algemene voorwaarden of disclaimer.
- Vraag bij twijfel over het bedrijf een uittreksel op bij de [KvK.nl](https://www.kvk.nl).

### › Loonstroken

- Vraag een originele loonstrook, accepteer geen kopieën.
- Controleer de loonstrook:
  - Zijn er verschillen met andere documenten, bijvoorbeeld in namen of adres?
  - Zijn de gebruikelijke inhoudingen en cumulatieven te zien?
  - Is het salaris passend bij de functie en leeftijd?
  - Klopt het salaris met de werkgeversverklaring en met bankafschriften?
- Vraag wat de functie inhoudt en wat de concrete werkzaamheden zijn.

### › Bankafschriften

- Vraag drie originele bankafschriften met de bijschrijving van het salaris.
- Controleer deze op echtheid en vergelijk het bankrekeningnummer met andere documenten, zoals de loonstrook of een huurcontract.
- Let op afwijkingen, zoals wisselende salarisbedragen, wisselende data van salarisbetalingen en stortingen vlak voor een salarisbetaling.

Indien deze gegevens niet aanwezig zijn of onvoldoende beeld geven van de inkomsten van de potentiële huurder, eis dan:

- jaargaven inkomstenbelasting;
- een inkomensverklaring van de Belastingdienst.



## Verhuur van een bedrijfspand

Zorg dat u bij de verwerking van persoonsgegevens altijd rekening houdt met de geldende wet- en regelgeving zoals de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Zie ook: [autoriteitpersoonsgegevens.nl](https://autoriteitpersoonsgegevens.nl)

- › Zorg dat u weet voor welke doeleinden het pand verhuurd mag worden. Doe dit voordat u tot verhuur overgaat. Raadpleeg bij twijfel uw gemeente.
- › Vraag om een gewaarmerkte Verklaring omtrent gedrag (VOG):
  - een VOG RP als de huurder een rechtspersoon is. De huurder kan deze aanvragen bij de screeningsautoriteit Justis;
  - een VOG NP als de huurder een eenmanszaak heeft. De huurder kan deze aanvragen bij de gemeente. Zie voor meer informatie [justis.nl](https://justis.nl).
- › Stel vast dat de ondernemer zelf huurder wordt van het pand en dit zelf gaat gebruiken.
- › Vraag jaarrekeningen van de afgelopen drie jaren.
- › Vraag aanslagen inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting van de laatste drie jaren.
- › Vraag eventueel het aandeelhoudersregister op.
- › Vraag de potentiële huurder een uitgebreid en gewaarmerkt uittreksel van de onderneming uit de Kamer van Koophandel aan te leveren, zoals het bedrijfsprofiel inclusief deponeringen, historie en concernrelaties.
- › Controleer het uittreksel van de Kamer van Koophandel. Doe dit ook op [kvk.nl](https://kvk.nl) en ga niet alleen uit van de papieren versie.
  - Kloppen de personalia, adresgegevens et cetera? Is de ondertekenaar van de huurovereenkomst bevoegd om namens de huurder te ondertekenen?
  - Bij rechtspersonen: Wie zijn de bestuurders en de aandeelhouders? Let op de datum van infunctietreding van de bestuurders en de datum van registratie. De registratiedatum staat op het uittreksel. Is dit een recente datum?

- Bij holdingstructuren en/of situaties waarbij andere bedrijven bestuurder of aandeelhouder zijn: vraag ook de gegevens op van deze bedrijven, zodat u weet met welke personen u zaken doet.
- Is de bestuurder een stichting (administratiekantoor) of een buitenlandse entiteit? Zo ja, raadpleeg dan de inschrijvingen. Ook hier geldt: zijn er veel bestuurswisselingen geweest?
- Wat zijn de activiteiten die de bestuurder uitoefent? Zijn die in lijn met de activiteiten van de huurder?
- Let op recente wijzigingen van:
  - Eigenaar. Is de onderneming recent voortgezet?
  - Bestuurder(s). Is de bestuurder recent toegetreden? Zijn er veel bestuurswisselingen geweest?
  - Aandeelhouder.
  - Adres. Zijn er veel wijzigingen van het bezoekadres geweest in een korte periode? Is er sprake (geweest) van buitenlandse adressen?
- Wees alert bij deponeringen van jaarcijfers vlak na de eigendomsverzekering van het bedrijf. Ook als er recent voor meerdere boekjaren is gedeponerd.
- Verifieer de (site van de) onderneming op concrete gegevens, zoals algemene voorwaarden, KvK-nummer, disclaimer, blogs, reviews et cetera.
- Is het privéadres van de vertegenwoordiger van de huurder bekend? Als er een grote afstand zit tussen het adres van het bedrijf en het privéadres, moet daar een realistische verklaring voor zijn.

## Screeningstools

- › Naast uw eigen screening is het dringende advies om gebruik te maken van een externe screeningstool. Voorbeelden van deze tools zijn: NVM-woontoets, Huurcheck, EDR, Focum, Experian. Controleer hierbij wel goed waarop deze tools screenen.



# Contract opstellen

## Huurcontract

- › Maak bij het opstellen van het huurcontract en algemene bepalingen gebruik van de meest recente modellen van de Raad voor Onroerende Zaken. Kijk hiervoor op
  - [roz.nl](https://www.roz.nl)
  - [roz.nl/de-roz-modellen/model-woonruimte](https://www.roz.nl/de-roz-modellen/model-woonruimte)
  - [roz.nl/de-roz-modellen/kantoorruimte](https://www.roz.nl/de-roz-modellen/kantoorruimte)
  - [roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte](https://www.roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte)
- › Neem in het huurcontract bepalingen op, zoals het verbod om criminele activiteiten te ontplooiën. Vermeld hierbij ook dat u als verhuurder het recht hebt om een ontbindingsprocedure te starten als niet aan de bepaling wordt voldaan.
- › Neem in een bepaling op dat onderverhuur niet is toegestaan zonder uw toestemming. Geef ook aan wat de consequenties zijn. Als u toestemming geeft voor onderverhuur, leg dan vast dat u alleen wenst onder te verhuren conform de inhoud van deze brochure.
- › Neem bij verhuur van een woning in het huurcontract een bepaling op dat de huurder verplicht is er zelf te wonen.
- › Neem een bepaling op waarin staat waarvoor het pand gebruikt gaat worden.
- › Neem een bepaling op over de procedure indien de huurder het gehuurde aan wil (laten) passen.
- › Neem een bepaling op over inspectie van het gehuurde, zoals:
  - afspraken over toegang ten behoeve van onderhoud,
  - afspraken over directe toegang bij calamiteiten,
  - afspraken over controle op het gebruik van het pand.

Op [roz.nl](https://www.roz.nl) staan ondermijningsclausules die u op kunt nemen in uw huurcontract. Probeer ook bestaande huurcontracten hiermee aan te passen.



## Overige afspraken

- › Maak concrete afspraken over sleutelbeheer van het gehuurde (aantal sleutels, duplicatie, wijziging sloten).
- › Maak afspraken wie het energiecontract gaat afsluiten, leg deze afspraken vast en vraag een kopie van het contract indien de huurder de te naam gestelde wordt.
- › Controleer of de huurder ook daadwerkelijk de huurder is! Is de huurder degene die
  - de bezichtiging heeft gedaan,
  - het huurcontract heeft ondertekend,
  - de sleutel in ontvangst neemt,
  - gescreend is,
  - daadwerkelijk in het pand verblijft.

## Huurbetalingen

- › Accepteer geen contante betalingen of betalingen van een andere partij dan de huurder. Criminelen betalen namelijk graag contant. Bovendien is het veiliger om geen contant geld in huis te hebben; dat voorkomt diefstal en verduistering. Alleen bij hoge uitzondering en slechts eenmalig zou u een contante betaling kunnen toestaan, als de verklaring daarvoor ook logisch en controleerbaar is. Leg deze afspraak dan ook goed vast in het verhuurdossier.
- › Een borg van één tot twee maanden kale huur is niet onredelijk en kan het onbetaald blijven van rekeningen of schade (deels) voorkomen. Accepteer geen contant geld als borg. Zie alleen af van een borg door de huurder als daar een goede verklaring voor is.
- › Wees alert op huurbetalingen van een bankrekening die op naam staat van een ander dan de huurder.

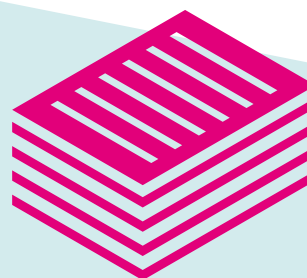
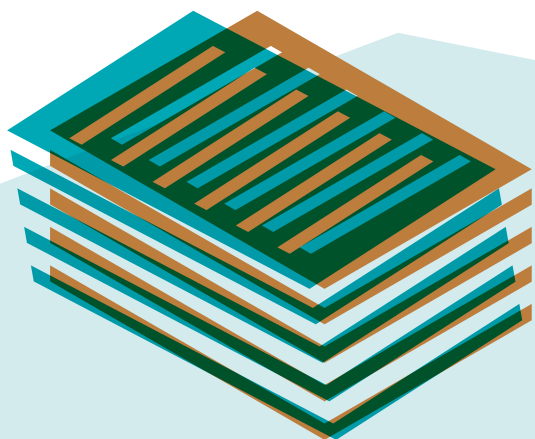
- › Wees alert op wijzigingen, zoals een andere wijze van betalen.
- › Wees alert op betalingen vanaf buitenlandse bankrekeningen.
- › Wees alert op wisselende bedragen en/of momenten qua betaling.

## Administratie

- › Leg alle contactmomenten schriftelijk vast in het verhuurdossier en vermeld daarbij namen, tijdstip, contactgegevens, de reden van het contact, de afspraken die gemaakt zijn et cetera.
- › Bevestig telefonische afspraken met de huurder per mail en leg deze vast in het verhuurdossier.

## Oplevering

- › Controleer of degene die gescreend is, dezelfde persoon is als degene die bij de oplevering aanwezig is en de sleutel in ontvangst neemt.
- › Inspecteer het gehuurde pand bij aanvang van de huurovereenkomst, voordat het in gebruik wordt genomen. Maak hiervan een opleveringsrapport met foto's die van een datum zijn voorzien. Laat dit rapport door zowel de huurder als de verhuurder ondertekenen.
- › Noteer bij oplevering de meterstanden van het gehuurde pand.
- › Herhaal de afspraken waaraan nog moet worden voldaan, bijvoorbeeld het aanleveren van nog ontbrekende documenten.



# Toezicht houden

**Zorg dat u op de hoogte bent van de geldende regels.  
Alleen als u weet wat wel en niet mag, kunt u goed controleren.**

- › Controleer op de website van de gemeente of u over de juiste vergunningen beschikt. Voor sommige gebieden kan het zijn dat u over een verhuurdersvergunning dient te beschikken.

## Gebruik

- › Houd toezicht op het pand en het gebruik ervan. Criminelen gaan over het algemeen vrij snel na het ingaan van de huur over tot de uitvoering van hun criminele activiteiten.
- › Bij twijfel over oneigenlijk gebruik:
  - Maak op korte termijn (liefst binnen 24 uur) een afspraak met uw huurder om het pand van binnen te inspecteren. Doe dit ook als u de inspectiemogelijkheid al had vastgelegd in het huurcontract: u mag het pand in beginsel niet zonder toestemming van de huurder betreden.
  - Geef aan dat als de huurder meermaals weigert om mee te werken, u dit meldt bij de gemeente en de politie.
  - Controleer of het verhuurde niet strijdig is met de bestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan. Bij twijfel kunt u navraag doen bij de gemeente.

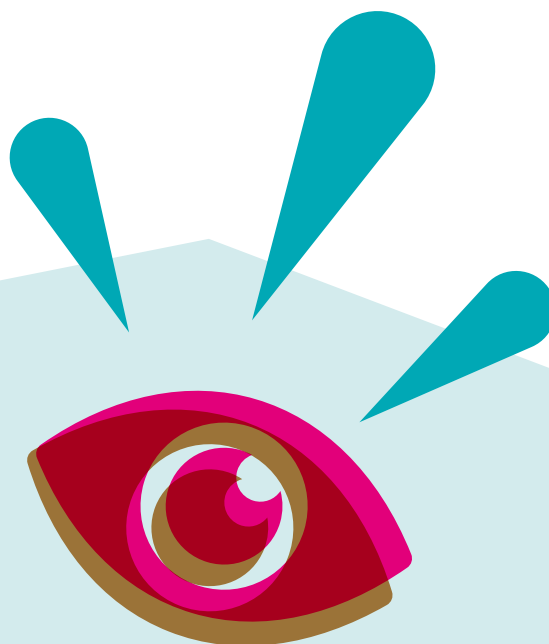
- Probeer de onderhoudsplanning, bijvoorbeeld voor inspectie van de energiemeter, naar voren te halen. Probeer mee te gaan als de meterstanden gecontroleerd worden.
- › Zorg dat u contact onderhoudt met de burens van uw pand. Zij zijn vaak goed op de hoogte van afwijkend gedrag rond het gebruik van uw pand. Ook weten zij vaak welke personen en voertuigen er komen.
- › Controleer regelmatig of het gebruik van het gehuurde pand nog overeenkomt met het afgesproken gebruik. Doe dit bij voorkeur ieder kwartaal. Wijs erop dat deze controle op wisselende dagen en tijdstippen kan plaatsvinden en dat een tussentijdse controle zo nu en dan gerechtvaardigd kan zijn.
- › Leg uw inspecties van het pand vast in uw verhuurdossier: wanneer u er bent geweest, wat en wie u heeft gezien, wie u heeft gesproken en wat heeft u gecontroleerd en waargenomen. Leg ook vast wanneer u pogingen deed om een afspraak te maken en dit niet lukte.
- › Wees alert op wijzigingen, vooral binnen de eerste zes maanden.



# Aandachtspunten

## Bedrijfspand

- Controleer of er overdag bedrijfsactiviteiten waarneembaar zijn in of bij het pand. Rijd ook eens 's avonds langs het pand.
- Indien u geen activiteit waarneemt, kunt u burens vragen wat zij weten van het gebruik van het pand en wie er komen.
- Loop bij controle aan de buitenkant om het gehele pand heen en let goed op het volgende:
  - Zijn er bedrijfsuitingen aanwezig?
    - Zijn er logo's aanwezig op het pand?
    - Staan er bedrijfsauto's met logo?
    - Is er een brievenbus?
  - Staan er, gezien het type bedrijf, afwijkende goederen op het terrein?
  - Zijn er afvalcontainers en bevatten die het gebruikelijke afval?
  - Zijn er bovenmatig veel sloten geplaatst?
  - Zijn er camera's geplaatst?
    - Zijn dit er bovenmatig veel?
    - Past dit bij het type bedrijf?
  - Zijn er nieuwe ontluuchtingskanalen gemaakt of nieuwe ontluuchtingspijpen geplaatst?
  - Zijn er nieuwe luiken, toegangsdeuren of ramen?
  - Is er aangebouwd of verbouwd?
  - Zijn er hokken of andere bouwsels tegen de buitengevels geplaatst?
- Inspecteer ook periodiek de binnenkant van uw pand:
  - Zijn de activiteiten passend bij het bedrijf?
  - Is de inventaris passend bij het bedrijf?
  - Zijn er zaken afwezig die specifiek nodig zijn voor het bedrijf?
  - Kloppen de afmetingen van het pand nog? Denk onder meer aan de diepte van het pand.
  - Zijn er nieuwe (toegangs)deuren geplaatst?
  - Zijn alle ruimtes nog toegankelijk voor u? Wees alert als u bepaalde ruimtes niet mag bezoeken of als men daar de sleutels niet van heeft.



# Signalen

## Drugs

Signalen die kunnen duiden op hennepteelt of op de productie van synthetische drugs, zoals xtc en amfetamine:

- › Hennepgeur.
- › Amandel- en anijsachtige geur.  
Deze geur kan duiden op synthetische drugs. De politie en gemeenten hebben hier geurkaarten van.
- › Geur van aceton (drugsfab).
- › Voortdurend geluid van afzuiginstallaties (gezoem).
- › Extra ontluchtingspijpen in het dak.
- › Tocht: een sterke aan- en afvoer van lucht.
- › Warmteafgifte: warme muren, vloeren en plafonds .
- › Condensvorming op de ramen van een woning.
- › Stroomstoringen, zoals knipperende lampen.
- › Kunstlicht: felle lampen die altijd branden.
- › Dichtgemaakte ramen: rolluiken, folie.
- › Bij sneeuw: een onbesneeuwd dak.
- › Bouw- en sjuowactiviteiten op vreemde tijdstippen.
- › Criminele activiteiten in de buurt (onderbuikgevoel).
- › Pand lijkt onbewoond of ongebruikt (in combinatie met bovenstaande signalen).
- › Er lijkt iemand aanwezig, maar er wordt niet open gedaan.
- › Drugsafval: vaten, afvoerpijpen, chemicaliën et cetera.
- › Klachten of vermoedens van omwonenden.
- › Waterschade bij de onderburen.

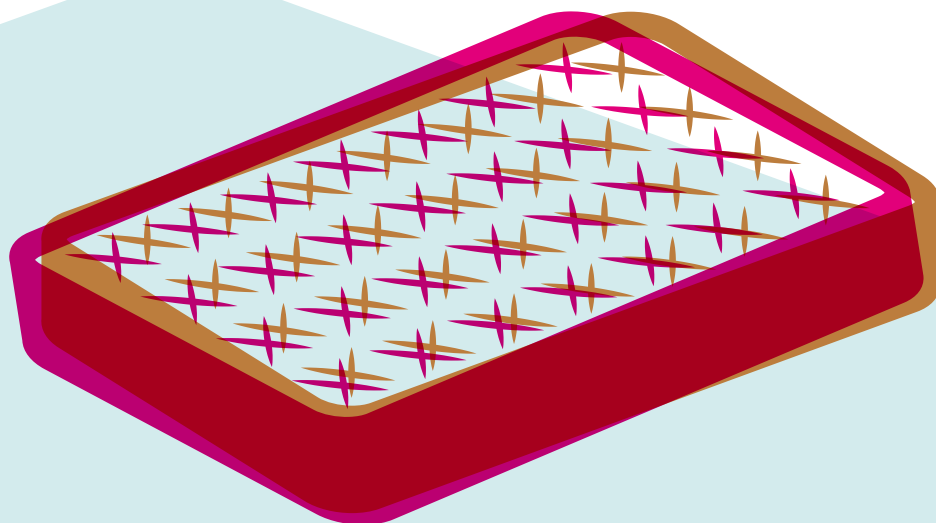


# Signalen

## Illegale prostitutie, mensenhandel of uitbuiting

Signalen die mogelijk kunnen duiden op illegale prostitutie, mensenhandel, of uitbuiting, bijvoorbeeld van arbeidsmigranten:

- › Schaars geklede vrouwen in of rond het pand: vaak wisselende personen, die slechts enkele dagen blijven.
- › Rondhangende mannen, die het pand bewaken, geld ophalen of laten merken dat zij op zoek zijn naar seksueel contact.
- › Seksadvertenties op internet op dit adres.
- › Vrouwen die worden afgezet of opgehaald.
- › Weinig tot geen meubels in het pand, maar wel overal bedden en matrassen.
- › Meerdere (jonge) vrouwen die de Nederlandse, Duitse of Engelse taal niet machtig zijn en samen in het pand verblijven of wonen.
- › De aangetroffen personen hebben hun eigen legitimatiebewijs niet in hun bezit.
- › De aangetroffen personen kennen hun eigen woonadres niet.
- › De aangetroffen personen zijn angstig en lijken het pand niet vrijwillig te kunnen verlaten.
- › De aangetroffen personen worden naar hun werk gebracht en daar weer opgehaald.
- › De aangetroffen personen weten niet waar in Nederland ze zich bevinden.
- › De aangetroffen personen weten niet voor wie ze werken. Soms weigeren ze om vragen te beantwoorden over het werk en de woonomstandigheden of ze laten deze vragen beantwoorden door een derde.
- › Er is sprake van overbewoning of zeer slechte woonomstandigheden.
- › De aangetroffen personen dragen sporen van geweld, zoals blauwe plekken, tatoeages of brandmerken.
- › De werkgever (dit kan ook een uitzendbureau zijn) regelt alles: werk, huisvesting en vervoer.



# Signalen

## Malafide bedrijven

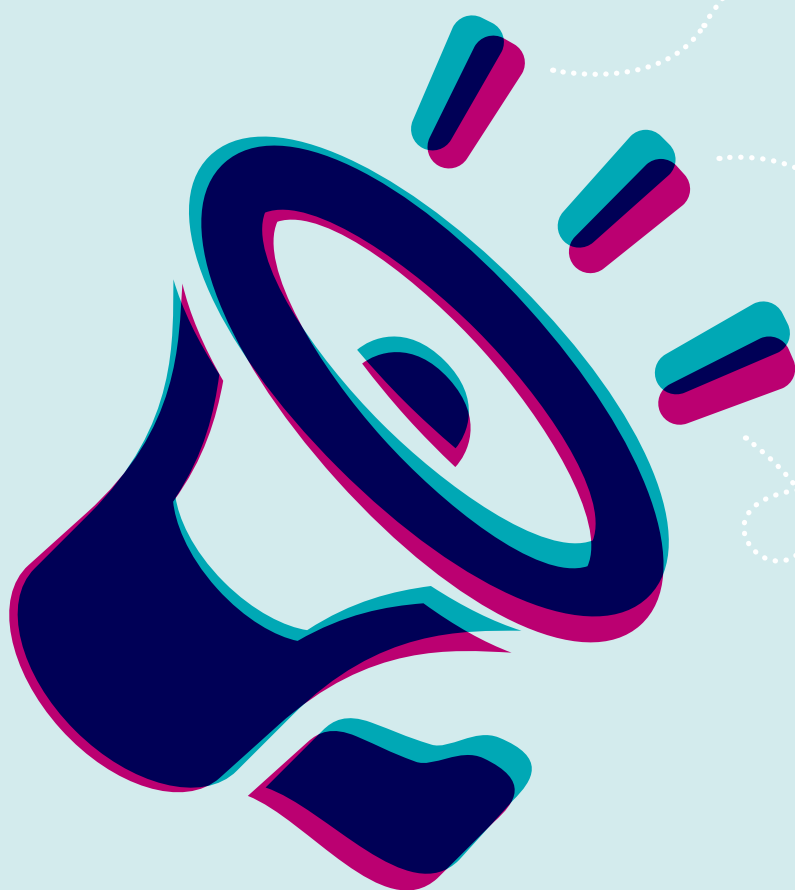
Een bedrijf kan dienen als dekmantel voor een illegaal of malafide bedrijf. Signalen die daarop kunnen wijzen, zijn:

- › Weinig of geen klandizie bij het bedrijf.
- › Afwijkende openingstijden, vaak gesloten.
- › Opvallend weinig of juist veel personeel.
- › Ongebruikelijke locatie gezien het type bedrijf, geen aanloop.
- › Onduidelijke bedrijfsactiviteiten, weinig voorraad.
- › Geen website.
- › Alleen contante betalingen.
- › Dure verbouwingen of aankopen die niet in verhouding staan tot de klandizie of omzet.
- › De eigenaar is nooit aanwezig of het is onduidelijk wie de baas is.
- › Het bedrijf wisselt regelmatig van eigenaar.
- › De eigenaar van het bedrijf opent in korte tijd meerdere zaken.
- › Er is criminaliteit in de directe omgeving van het pand.
- › Het bedrijf heeft bekende criminelen als klant.
- › Er is overdag geen bedrijvigheid.
- › Er is veel overlast.
- › Er zijn meldingen dat er mogelijk gegokt wordt.



# Melden

**Heeft u een vermoeden van criminaliteit?  
Meld dit dan!**



1

## vertel het uw wijkagent

Deze kunt u vinden via  
[www.politie.nl/  
mijn-buurt/wijkagenten](http://www.politie.nl/mijn-buurt/wijkagenten)

2

## bel de politie

Telefoonnummer **0900-8844**

3

## liever anoniem melden?

Bel dan naar Meld Misdaad  
Anoniem op telefoonnummer  
**0800-7000**  
Anoniem melden kan ook  
via internet:  
[www.meldmisdaadanoniem.nl/  
melden](http://www.meldmisdaadanoniem.nl/melden)

## Ongebruikelijke transacties

Vanaf 2020 valt beroeps- of bedrijfsmatige bemiddeling bij verhuur van onroerend goed met een maandelijks huur van € 10.000 of meer, onder de reikwijdte van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Dit betekent dat u als professioneel verhuurbemiddelaar onder meer verplicht bent om ongebruikelijke transacties bij FIU Nederland te melden. Dit kan op [meldportaal.fiu-nederland.nl](http://meldportaal.fiu-nederland.nl).





VERHUURD

Deze brochure is samengesteld door politie, gemeenten en RIEC Oost-Nederland, met medewerking van diverse publieke en private partijen, zoals verenigingen van makelaars, woningcorporaties en de Kamer van Koophandel.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Houd bij het toepassen van de aandachtspunten altijd rekening met geldende wet- en regelgeving.

De politie, het RIEC, gemeenten en andere betrokken partijen zijn niet aansprakelijk voor toepassing van dit document.

©politie, © RIEC Oost-Nederland 2020

Versie: oktober 2023