

Panden met een luchtje

Een inventarisatie van aanpakken
om verhuur van panden voor criminele
doeleinden tegen te gaan

Henk Ferwerda
Rebecca Rijnink

Beke *reeks*

Panden met een luchtje

Panden met een luchtje

Een inventarisatie van aanpakken
om verhuur van panden voor criminele
doeleinden tegen te gaan

Henk Ferwerda
Rebecca Rijnink

Beke // reeks

Inhoud

Voorwoord	7
1 Inleiding, vraagstelling en onderzoeksmethodiek	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Vraagstelling en onderzoeksvragen	10
1.3 Methoden van onderzoek	11
1.4 Leeswijzer	13
2 Fenomeen en bestaande aanpak	15
2.1 Het fenomeen verhuur voor criminele doeleinden	15
2.1.1 Ondernijning	15
2.1.2 Woonfraude	16
2.1.3 Panden als dekmantel voor criminele activiteiten	20
2.1.4 Risico's voor verhuurders	25
2.2 De bestaande aanpak uit de deskresearch	27
2.3 De bestaande aanpak op basis van de survey	31
2.4 De bestaande aanpak uit de interviews	37
2.5 De bestaande preventieve aanpak samengevat	40
3 Toekomstige aanpak	45
3.1 Input voor toekomstige aanpak	45
3.1.1 Publiek-private samenwerking en informatiedeling	45
3.1.2 Zwarte lijst	47
3.1.3 Aanvullende screeningsmogelijkheden	48
3.1.4 Goed verhuurderschap	49
3.1.5 Vergroten controlemogelijkheden	50
3.1.6 Gerichte aanpak risicogebieden	50
3.1.7 Vergunningplicht en registratieplicht/meldplicht	51
3.1.8 Bewustwording en meldingsbereidheid	53
3.2 Toekomstige maatregelen samengevat	53
3.3 Aandachtspunten bij de aanpak van criminele verhuur	55

4	De balans opgemaakt	59
4.1	Het onderzoek	59
4.2	De resultaten	60
4.3	Huidig preventief instrumentarium samengevat	64
	Referenties	71
	Bijlagen	
	Bijlage 1 – Informatiesheet	75
	Bijlage 2 – Introductiemail online survey	76
	Bijlage 3 – Tekst online survey	77
	Bijlage 4 – Lijst met respondenten	79
	Bijlage 5 – Overzicht repressieve maatregelen als bijvangst van de survey	80

Voorwoord

Sommige huurders gebruiken woningen en bedrijfsruimten voor criminele doeleinden. Te denken valt aan een hennepkwekerij in een huurwoning of het koud zetten van gestolen voertuigen in een gehuurde bedrijfsloods. Onder- en bovenwereld raken elkaar waarbij de bonafide verhuurder onbewust en ongewild ondermijnende criminaliteit faciliteert.

In opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid voerden wij een onderzoek uit naar de verhuur 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? Deze vragen staan centraal in deze studie.

We hadden dit onderzoek niet kunnen uitvoeren zonder de input van de vele professionals die online een survey invulden of meewerkten aan een (groeps-) interview. De deelnemers aan de interviews worden genoemd in bijlage 4 van dit rapport.

Een speciaal woord van dank gaat uit naar Madelon Bakker, Simon Bakker en Rupesh Ramkisoensing. Zij dachten met ons mee en gaven ons bruikbare feedback.

Arnhem, maart 2020

Henk Ferwerda en Rebecca Rijnink

1 Inleiding, vraagstelling en onderzoeksmethodiek

In dit eerste hoofdstuk staan we stil bij de aanleiding voor het onderzoek, de vraagstelling en de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd.

1.1 Inleiding

Een van de kenmerken van ondermijnende criminaliteit is dat de onderwereld misbruik maakt van de gelegenheidsstructuren die de bovenwereld biedt. Ondermijning beweegt zich als een slang door regio's en gemeenten. We hantieren de volgende definitie voor ondermijnende criminaliteit:

Ondermijnende criminaliteit is vaak niet direct zichtbaar en zorgt voor een vermenging van de boven- en onderwereld. Dit zorgt voor effecten op de sociaal-culturele, economische, politieke, technologische, ecologische en demografische pijlers van de maatschappij waardoor de samenleving fundamenteel wordt aangetast (Lam, van der Wal & Kop, 2018). Voorbeelden van ondermijnende criminaliteit zijn drugshandel, mensenhandel, fraude en witwassen (Kolthof & Khonraad, 2016).

De ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties¹ en Justitie en Veiligheid² hebben in het kader van de preventief-bestuurlijke aanpak van ondermijning behoefte aan een verkenning naar de aard van het misbruik van de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele doeleinden en naar mogelijke handelingsperspectieven voor betrokken partijen om dit misbruik tegen te gaan. De verkenning heeft ook een beleidsmatige achtergrond en die is gelegen in:

- een toezegging van de minister voor Rechtsbescherming aan de Tweede Kamer om een verkenning uit te voeren naar het tegengaan

- van misbruik van de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten;³
- een aangenomen motie met het verzoek om een onderzoek te starten naar verplichte screening op criminele antecedenten en intenties ten behoeve van eigenaren die panden willen verhuren, zodat voorkomen wordt dat deze met criminelen in zee gaan.⁴

Aan Bureau Beke is gevraagd om een verkennend onderzoek uit te voeren waarin de *aanpak* van de verhuur van panden (woon- en bedrijfsruimten) voor criminele doeleinden centraal staat. In dit onderzoeksrapport staan we kort stil bij de aard van het fenomeen maar gaan we vooral in op bestaand, maar ook op mogelijk toekomstig handelingsperspectief om de verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan. Naar de *aard en omvang* van misbruik van verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten is bij het WODC van het ministerie van Justitie en Veiligheid een separaat onderzoek gestart.

Uitgangspunt in onderhavig onderzoek is dat de pandeigenaar, verhuurmakelaar of verhuurder bonafide is en onbewust en ongewild ondermijnende criminaliteit faciliteert. Er zijn namelijk ook voorbeelden van malafide eigenaren of verhuurders die bewust criminele activiteiten faciliteren zoals weergegeven in onderstaande box.

Spookbewoners

Op 5 maart 2019 is de politie 35 woningen binnengevallen in onder meer Den Haag, Rijswijk, Zoetermeer, Nootdorp en Rotterdam. Hierbij hebben zij in totaal achttien mannen aangehouden. Tijdens het onderzoek kreeg de politie zicht op drie mannen die als verhuurbemiddelaars spookbewoning mogelijk maakten. In de doorzochte huizen zijn grote hoeveelheden geld, verdovende middelen en vuurwapens ontdekt.

1.2 Vraagstelling en onderzoeksvragen

Op basis van het verzoek van de beide ministeries hebben we voor dit onderzoek de volgende centrale vraagstelling geformuleerd:

Hoe ziet het fenomeen van verhuur van panden voor criminele doeleinden er uit als het gaat om verschijningsvormen, welke (preventieve) aanpak is er nu voorhanden en hoe staat het met de werking en benutting daarvan én welke mogelijk aanvullende instrumenten kunnen op korte dan wel middellange termijn in werking treden?

Uit deze vraagstelling volgen de volgende concrete onderzoeksvragen:

1. Welke verschijningsvormen zijn er als het gaat om de verhuur van panden voor criminele doeleinden?
2. Welk preventief instrumentarium is er – voor welke partij - voorhanden dat gericht is op het tegengaan van misbruik van de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten?
3. Hoe staat het met de werking en benutting van het huidige instrumentarium?
4. Welke aanvullende instrumenten zijn er door welke partij op de korte termijn dan wel middellange termijn in te zetten?

Wiet in een huurwoning

Huurders van een woning in Scherpenisse gebruikten een groot deel van hun huis voor het kweken van wiet. De politie vond er dinsdag een hennepkwekerij die maar liefst vier vertrekken besloeg. In de woning groeiden 748 planten, laat de politie weten. Die zijn in beslag genomen. De huurders tapten ook illegaal elektriciteit af. Het huis is eigendom van woningstichting Stadlander. Die gaat de huur opzeggen. De bewoners, die uiteraard ook vervolgd worden, moeten dus op zoek naar ander onderdak.

1.3 Methoden van onderzoek

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, hebben we een deskresearch, een online survey en (groeps-)interviews uitgevoerd. Vooraf maakten we een informatiesheet (zie bijlage 1) die we tijdens de diverse onderzoeksactiviteiten gebruikt hebben om partijen te informeren over het doel en de inhoud van het onderzoek en wat er (eventueel) van hen gevraagd werd. De overige onderzoeksactiviteiten lichten we hierna toe.

Deskresearch

Om een eerste beeld te krijgen van de aard van het fenomeen, de bestaande preventieve aanpak en interessante stakeholders is een deskresearch uitgevoerd. Hiervoor zijn relevante literatuur en open bronnen geraadpleegd.

Online survey

Om de bestaande preventieve aanpak ook bij relevante partijen te inventariseren, is een landelijke survey uitgezet onder de stakeholders die we verzameld hadden in de deskresearch en in ons eigen netwerk. Daarbij is aan de respondenten gevraagd de survey te delen met andere relevante stakeholders binnen of buiten hun organisatie (zie bijlage 2). De survey is uitgezet onder gemeenten, ministeries, verhuurders en verhuurmakelaars, politie, Openbaar Ministerie en belangenorganisaties (zie bijlage 3). In de survey is hen gevraagd maximaal vijf bij hen bekende preventieve maatregelen te noemen. Hierbij konden de respondenten aangeven door welke partij de maatregel ingezet kan worden, voor welk type pand de maatregel geschikt is (woningen of bedrijfspanden) en de ingeschatte mate van effectiviteit van de maatregel. Aan het eind van de survey konden de respondenten aangeven of zij mee wilden werken aan een interview en zo ja, of ze hun contactgegevens wilden achterlaten.

Interessant om te vermelden is dat ondanks dat we er niet naar gevraagd hebben diverse respondenten in de online survey ook input geleverd hebben voor toekomstige aanpak.

Individuele en groepsinterviews

Om ook zicht te krijgen op de toekomstige aanpak voor het tegengaan van misbruik van panden voor criminele doeleinden zijn individuele en groepsinterviews afgenomen. Allereerst spraken we in een groepsbijeenkomst met een aantal stakeholders over de aanpak voor bedrijfspanden. Op basis van de stakeholderinventarisatie tijdens de deskresearch en de reacties uit de survey zijn er vervolgens drie groepsinterviews en een aantal individuele interviews afgenomen. In totaal is er met 30 stakeholders gesproken verspreid over – voor het onderwerp – alle relevante organisaties (zie bijlage 4).

Witwassen via de huur

Op 22 juli 2016 wordt een 58-jarige vrouw in Amsterdam aangehouden op verdenking van witwassen. Zij zou een woning hebben verhuurd aan criminelen en daarmee illegaal verkregen geld hebben geïnd. In de woning troffen de agenten een kleine kilo cocaïne, een vuurwapen en een vals paspoort aan, waarvoor twee verdachten zijn aangehouden. De huur voor de woning bleek met contant geld te zijn betaald.

1.4 Leeswijzer

In dit onderzoeksrapport komen in hoofdstuk 2 op basis van de diverse uitgevoerde onderzoeksactiviteiten allereerst het fenomeen en de bestaande aanpak aan bod. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de mogelijkheden en wensen voor de toekomstige aanpak. We besluiten met een samenvatting en conclusie in hoofdstuk 4.

Eindnoten

1. Directie Democratie en Bestuur, directie Woningmarkt.
2. Directie Veiligheid en Bestuur.
3. TK 2018/19, 29 911, nr. 212, blz. 7.
4. TK 2018/19, 35 000 VI, nr. 76.

2 Fenomeen en bestaande aanpak

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de resultaten uit de deskresearch, de online survey en de interviews. Het in kaart brengen van het fenomeen ‘criminele verhuur’ en de bestaande preventieve aanpak staan centraal. Zoals eerder aangegeven wordt bij de aanpak uitgegaan van de ‘bonafide’ verhuurder c.q. de verhuurder die onbewust faciliteert. Op basis van de deskresearch en de interviews gaan we eerst in op de verschijningsvormen van criminaliteit in relatie tot panden waar eigenaren en verhuurders van panden mee te maken kunnen krijgen. De bestaande maatregelen om criminele verhuur tegen te gaan bestaan uit drie overzichten: uit de deskresearch, op basis van de online survey en op basis van de interviews. We besluiten dit hoofdstuk met een paragraaf waarin we de bestaande preventieve aanpakken in een overzicht bij elkaar brengen.

2.1 Het fenomeen verhuur voor criminele doeleinden

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op ondermijning in relatie tot verhuur van woningen en bedrijfsruimten (2.1.1). Daarna gaan we op basis van de diverse bronnen in op de belangrijkste verschijningsvormen binnen het fenomeen verhuur voor criminele doeleinden. Het betreft twee grote clusters, namelijk woonfraude (2.1.2) en het gebruik van huurpanden als dekmantel voor criminele activiteiten (2.1.3). We besluiten deze paragraaf met de risico's voor verhuurders (2.1.4).

2.1.1 Ondermijning

Een van de kenmerken van ondermijnende criminaliteit is dat onder- en bovenwereld elkaar raken waarbij de bovenwereld criminaliteit bewust of onbewust faciliteert. Zo worden corporaties en andere verhuurders bijvoorbeeld geconfronteerd met huurders die in het pand een hennepkwekerij onderbrengen of

synthetische drugs produceren. Ook worden er in gehuurde bedrijfsruimten en woningen gestolen goederen (zoals auto's en namaakkleding) en gevaarlijke goederen (vuurwapens en chemicaliën) opgeslagen en criminelen gehuisvest. De bonafide verhuurder of verhuurbemiddelaar kan daarbij onbewust ondermijnen de criminaliteit faciliteren met als mogelijk gevolg dat maatschappelijke fundamenteën of de structuur die de maatschappij beschermt, worden aangetast.¹ In de Monitor Georganiseerde Criminaliteit wordt een woonruimte omschreven als een goed waarbij het interessant is om het afgeschermd te 'consumeren'. Het is een goed waarvan de huur geregistreerd wordt en waarvan de huur vrij kostbaar is. Dezelfde kenmerken gelden voor bedrijfsruimten. Het faciliteren van criminelen is mogelijk door: 1) malafide bemiddelaars, 2) hen te voorzien van een 'legale' inkomstenstatus middels valse werkgeversverklaringen en loonspecificaties en 3) gebruik te maken van katvangers waardoor de werkelijke gebruiker wordt afgeschermd (Kruisbergen, Van De Bunt & Kleemans, 2012).

Onder ondermijning worden verschillende verschijningsvormen verstaan, waaronder fraude. Een specifiekere vorm van ondermijning en fraude is woonfraude: fraude die door huurders wordt gepleegd. Onder woonfraude vallen alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning.² Hierbij kan worden gedacht aan illegale onderhuur, identiteitsfraude en het plegen van strafbare feiten in het verhuurde pand. Daarnaast kan het verhuurde pand ook worden gebruikt als dekmantel voor ondermijnende activiteiten, waaronder illegale handel en productie. In de volgende paragrafen gaan we nader in op deze onderwerpen.

2.1.2 Woonfraude

Woonfraude is een criminele en ondermijnende activiteit die door huurders wordt gepleegd en verschillende varianten kent.

De eerste variant van woonfraude is illegale onderhuur. Dit is aantrekkelijk voor mensen die zich graag afschermen van de autoriteiten, waaronder criminelen. Zij hebben belang bij anonimiteit en zijn daarom gebaat bij woninghuur zonder bijbehorende administratie. De Vries en Verboom van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) zien dat illegale onderhuur de hoofdmoot vormt van woonfraude en tevens leidt tot ondermijning van de woningmarkt.³ Zij zien dat illegale onderhuur de doorstroom op de verhuurmarkt hindert, dat er vaak sprake is van (financiële) uitbuiting en daarmee zelfverrijking van de doorverhuurder, en daarbij voldoet de illegale onderhuurder lang niet altijd aan de huisvestingscriteria voor bewoners van sociale huurwoningen.

Woningmarkt Amsterdam slibt dicht door illegale onderhuur

Volgens het Financieel Dagblad kampen Amsterdamse woningcorporaties op grote schaal met woonfraude.⁴ Naar schatting wordt tussen de 10% en 20% van de 186.000 Amsterdamse woningen in hun bestand illegaal onderverhuurd, wat blijkt uit een inventarisatie van het Financieel Dagblad. In het artikel wordt gesteld dat illegale onderhuur het hele corporatiestelsel ontwricht en ondermijnt. Er is sprake van een groeiende urgentie vanwege de groeiende woningnood: slechts drie procent van de Amsterdamse corporatiewoningen komt jaarlijks vrij en daarmee bedraagt de wachttijd voor een woning anno 2019 zo'n veertien jaar. Woonfraude levert de nodige frustratie op bij woningcorporaties: zij zijn er om woningen betaalbaar te maken voor een grote groep mensen aan de onderkant en daarmee een rechtvaardige woonverdeling te realiseren.⁵

Illegale onderhuur kent soms ook een toeristische variant, waarbij het platform Airbnb een instrument kan zijn. Het verhuren van woonruimte via Airbnb is niet illegaal maar wanneer iemand (de verhuurder) zijn of haar woning langer dan 30 dagen ter beschikking stelt dan is de verhuurder in overtreding. Ook kan dit type huurwoningen faciliterend zijn voor allerlei vormen van crimineel gedrag door de huurder.

Airbnb populaire vorm van (illegale) onderhuur

Airbnb is een online platform voor de verhuur – en het boeken – van accommodaties. In 2017 werd verondersteld dat duizenden woningen in Amsterdam aan de woningmarkt worden onttrokken door permanente verhuur via Airbnb.⁶ Er bestaat een maximale verhuurtermijn van 30 dagen voor toeristische verhuur, maar Het Parool meldt in 2019 dat verhuurders zich niet aan de termijn houden en er wordt een snelle toename van Airbnb-verhuur geconstateerd.⁷ De commissie van Binnenlandse Zaken haalt in Kamervragen aan de minister van BZK een bericht aan waarin staat vermeld dat 1.400 huizen in Amsterdam verhuurd worden op Airbnb door mensen die buiten de stad staan ingeschreven.⁸ In die Kamervragen wordt eveneens verwezen naar een wetenschappelijk onderzoek onder leiding van Hans Koster. In dat onderzoek is gekeken naar het effect van Airbnb op de woningmarkt in Los Angeles. Zij zagen dat de aanwezigheid van Airbnb in een buurt leidt tot hogere woningprijzen.⁹

Dit gebeurde met gemiddeld zo'n drie procent, maar in een buurt waar meer vraag is naar toerisme kan dat veel meer zijn. Na een verbod op Airbnb-verhuur in een bepaalde wijk, daalden de huizenprijzen weer met gemiddeld drie procent. Koster denkt dat de conclusie van dit onderzoek ook opgaat voor Amsterdam, ondanks dat de steden niet een op een met elkaar vergeleken kunnen worden.

Identiteitsfraude en valsheid in geschrifte zijn andere verschijningsvormen van woonfraude die ondermijnend zijn (Politie Amsterdam Amstelland, 2009). Voor het huren van een woning, dienen verschillende documenten aangeleverd te worden. Denk hierbij aan een werkgeversverklaring, een identiteitsbewijs of een loonstrookje. Het vervalsen van deze documenten maakt dat een criminele huurder als een bonafide huurder wordt gezien. Door de constructie achter een vervalsing, kan een criminele huurder aantonen dat hij legaal inkomen verkrijgt en om die reden een woning kan huren.

Ferwerda et al. (2007) hebben onderzoek gedaan naar malafide activiteiten in de vastgoedbranche en zien diverse verschijningsvormen van malafide activiteiten in panden, waaronder onrechtmatige bewoning.¹⁰ Bij onrechtmatige bewoning is er sprake van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen. Het gaat daarbij om criminelen die onder de radar willen blijven maar ook om illegale vreemdelingen.¹¹ De respondenten die we gesproken hebben constateren ook dat criminelen in panden worden gehuisvest. Het zijn dan veelal buitenlandse criminelen die in Nederland verblijven. In Zuid-Limburg en in Amsterdam is er ervaring met criminele Albanezen die in dure flatgebouwen verblijven en met name in de cocaïnehandel actief zijn. Bij de huisvesting van criminelen is meestal een bemiddelaar betrokken. Naast criminelen worden ook arbeidsmigranten illegaal gehuisvest.

Illegale woningbemiddelaars vormen een belangrijke factor bij deze verschijningsvorm (maar ook bij andere vormen) en zijn bijvoorbeeld onderdeel van de *couleur locale* in Amsterdam. Ferwerda et al. (2007) geven aan dat in Amsterdam veel illegale woningbemiddelaars zich hebben opgeworpen als 'tussenschakels'. In het onderzoek van voormalig regiokorps Politie Amsterdam-Amstelland (2009) is een diepte-analyse verricht in de sleutelbranche van malafide woningbemiddelaars, waarbij een verhoogd risico op misbruik naar voren is gekomen. Met name door de krapte op de woningmarkt in Amsterdam en het illegaal doorverhuren van woningen, is er een markt ontstaan voor illegale onderhuur waar malafide woonbemiddelaars van profiteren (Politie Amsterdam Amstelland,

2009; Vonhof, 2011). Malafide woonbemiddelaars worden veelal ingeschakeld voor het huisvesten van criminelen of het illegaal doorverhuren van een woning, onder andere uit de sociale huursector afkomstig (Gestel et al., 2008). Andere illegale activiteiten die door malafide woonbemiddelaars worden gepleegd zijn het verhuren van auto's, het vervalsen van werkgeversverklaringen en identiteitsfraude (Politie Amsterdam Amstelland, 2009). Malafide woonbemiddelaars hebben vooral een economisch belang en faciliteren anoniem wonen, waar veel criminelen gebruik van maken. Gezien het gebrek aan certificering en wettelijke verplichtingen in het verhuurproces, is er in negatieve zin veel ruimte om het beroep van verhuurmakelaar uit te oefenen (Mulder, 2019). Een van de kenmerken van een malafide woonbemiddelaar, is dat ze contant geld accepteren, waardoor de bemiddelaar meewerkt aan witwassen (Politie Amsterdam Amstelland, 2009). Wanneer de bemiddelaar geld overmaakt naar de verhuurder en de papieren op orde heeft, lijkt de bemiddelaar voor een verhuurder/eigenaar bonafide, terwijl deze in werkelijkheid malafide is. Volgens Mulder (2019) bieden zij daarnaast contracten op naam van de verhuurmakelaar aan en hebben zij vaak een onvolledige (verhuur)administratie.

Malafide woonbemiddelaars

Paul Vugts beschrijft in Het Parool hoe malafide woonbemiddelaars cruciale schakels zijn voor criminelen, in de context van een gevonden drugsclub in een verhuurd pand.¹² Het gaat om een 'mogelijk onwetende' eigenaar die twee appartementen verhuurt via woningbemiddelaars, waarvan een er is veroordeeld voor het witwassen van huurpenningen. De huur wordt contant aan de woonbemiddelaar betaald en in een van de voorbeelden op de rekening van de verhuurder gestort. Vugts noemt meerdere voorbeelden van panden die als dekmantel voor criminele activiteiten fungeerden en eigenaren die voor de verhuur malafide bemiddelaars hebben ingeschakeld. De recherche ziet dit patroon voortdurend en er is inmiddels een lijst van 24 malafide bemiddelaars opgesteld. Een rechercheur, gespecialiseerd in ondermijning via woningen, stelt dat de woningeigenaren vooral slachtoffer zijn, maar vaak onvoorzichtig zijn. Zorgvuldig controleren is volgens de rechercheur een oplossing om dit soort praktijken tegen te gaan.

Uit de interviews komt naar voren dat vooral particuliere verhuurders die een klein aantal woningen in hun bezit hebben een woningbemiddelaar in de arm nemen. Zij weten niet goed waar op te letten en leggen hun vertrouwen bij de

bemiddelaar. De bemiddelaar blijkt echter in de praktijk niet altijd bonafide. In een aantal regio's – waaronder Amsterdam en Rotterdam – houdt de politie zich bezig met de aanpak van malafide woningbemiddelaars. In Amsterdam is inmiddels een lijst opgesteld met malafide woningbemiddelaars en de kans op recidive wordt bij hen groot geacht. Een van de stakeholders geeft tevens aan dat het lijkt alsof er netwerken schuilgaan achter de malafide woonbemiddeling.

Samenvattend typeert woonfraude zich in de eerste plaats door illegale onderhuur. Dit is aantrekkelijk voor mensen die er belang bij hebben om anoniem te zijn en gebaat zijn bij woninghuur zonder bijbehorende administratie. Het gaat om de illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen, zoals (buitenlandse) criminelen die onder de radar willen blijven maar ook om kwetsbare groepen zoals illegale vreemdelingen en arbeidsmigranten.

Woonfraude typeert zich ook door documentfraude en valsheid in geschrifte van een werkgeversverklaring, een identiteitsbewijs of een loonstrookje. Het vervalsen van deze documenten maakt dat een illegale of criminele huurder als een bonafide huurder wordt gezien.

Illegale onderhuur opent een markt voor malafide verhuur- en woningbemiddelaars waar kleinere verhuurders regelmatig en onbewust de dupe van worden.

Illegale onderhuur is tot slot ondermijnend voor de woningmarkt, want er is sprake van het hinderen van de doorstroom op de verhuurmarkt, (financiële) uitbuiting en zelfverrijking van de doorverhuurder.

2.1.3 Panden als dekmantel voor criminele activiteiten

Bij onrechtmatig gebruik wordt de woning voor andere doeleinden gebruikt dan reguliere huisvesting (Ferwerda et al. 2007). Hetzelfde is mogelijk in een bedrijfspand. Dit kan uiteenlopen van illegale pensions tot het gebruik van de ruimte als dekmantel voor criminele activiteiten. Zo is in juni 2019 nog een illegaal pension gesloten naar aanleiding van overlast, waarbij het illegale gebruik via Airbnb liep.¹³

Het gebruik van de woning als dekmantel voor criminele activiteiten, kent verschillende varianten: panden worden gebruikt voor illegale prostitutie¹⁴, drugshandel en –smokkel, vrouwenhandel en mensensmokkel (Ferwerda et al., 2007; Lam et al., 2018). Locaties en panden zijn nodig om criminele activiteiten te plegen en dat kan bewust of onbewust worden gefaciliteerd (Te Pest et al., 2012). In dit onderzoek gaan we uit van de bonafide verhuurder en dus niet van bewust faciliteren. In het geval van mensensmokkel gaat het om *safehouses*, waar gesmokkelde migranten in afwachting van hun verdere reis heimelijk en soms

onvrijwillig verblijven (Ferwerda et al., 2007). Hieronder een voorbeeld van panden die worden gebruikt voor illegale prostitutie.

Airbnb-woning als ‘afwerkplek’

Verhuurders die via Airbnb bij proberen te verdienen worden gewaarschuwd: steeds vaker huren prostituees een vakantiewoning om hun klanten daar te ontvangen.¹⁵

Uit de Franse krant *Le Parisien* blijkt zelfs dat online prostitutienetwerken op deze manier functioneren: volop locaties huren die voor kortere termijn beschikbaar zijn.¹⁶ In 2018 werd in Schiedam een prostituee ontdekt in een Airbnb-woning.¹⁷

Hennepteelt wordt tijdens de interviews als meest belangrijke fenomeen aangemerkt als het gaat om crimineel gebruik van panden. Hennepteelt – in zowel woningen als bedrijfspanden – wordt door bijna iedere respondent genoemd. De bedrijfspanden waar hennep wordt aangetroffen zijn vaak wat kleiner en kunnen omschreven worden als solitair: zonder teveel medehuurlers. In Zuid-Limburg is een verschuiving van soft- naar harddrugs waarneembaar, mede door de aanpak op hennep in die regio. Waar het eerder vooral hennepeteelt was, zijn er thans huurders actief die met behulp van een frituurpan ‘tabletjes’ maken. Het verdwijnen van de controle op de elektriciteitsmeter en daarmee het zicht op de bedrading is volgens de respondent aanleiding geweest voor de vele hennepkwekerijen in die tijd.

Er zijn diverse onderzoeken gedaan naar de hennepeteelt in relatie tot panden. De kweek van hennep is een bekende criminele activiteit waarbij een pand als dekmantel wordt gebruikt. In 2018 werden er 3.913 hennepkwekerijen door de politie ontdekt, waarvan de meeste in de eenheid Oost-Nederland (640).¹⁸ De kweek van hennep vindt plaats in speciaal hiervoor gehuurde of gekochte panden (Politie Amsterdam Amstelland, 2009). Volgens Snippe et al. (2017) zijn hennepeteelers voor hun activiteiten afhankelijk van faciliteiten uit de bovenwereld, waaronder de verhuur van panden. Op die manier ontstaat er verwevenheid tussen boven- en onderwereld. In het onderzoek van Snippe et al. (2017) naar productie en distributie van softdrugs in Noord-Nederland wordt gekeken naar het jaar 2014 waarin 609 hennepkwekerijen in de eenheid Noord-Nederland zijn opgerold en de bijbehorende kenmerken. Daaruit blijkt dat de meeste kwekerijen die in de politieregistraties zijn aangetroffen, gevestigd zijn in woningen van woningcorporaties. De helft van de kwekerijen wordt in woningen aangetroffen, waarvan 60% geschakelde woningen zoals flats en rijtjeshuizen zijn. De overige

kwekerijen zijn buiten, in bedrijfspanden en in loodsen aangetroffen. Daarbij geldt dat kleine tot middelgrote plantages vooral in woningen worden aangetroffen en de grote tot zeer grote plantages vaker in loodsen zijn gevonden (Snippe et al., 2017). In soortgelijk onderzoek ligt de focus op commercieel vastgoed.¹⁹ Halma (2016) heeft 904 panden geanalyseerd waar in totaal 320.266 hennepplanten – eveneens in Noord-Nederland – zijn aangetroffen. De ‘kleinere’ kwekerijen – 5 tot 250 planten – kwamen in 444 van de 904 panden voor en werden met name aangetroffen in woningen. De ‘grotere’ kwekerijen – 750 planten of meer – zijn voornamelijk aangetroffen in commercieel vastgoed. Hoewel deze kwekerijen in slechts 98 van de 904 panden voorkwamen zijn zij verantwoordelijk voor meer dan de helft van het totaal aantal aangetroffen planten. In de meeste gevallen was er sprake van een verhuursituatie, met als meest voorkomende een rechtstreekse verhuursituatie tussen huurder en eigenaar. Halma (2016) heeft tevens een dossierstudie (n=100) uitgevoerd, waaruit naar voren kwam dat er in 35 zaken een verhuurmakelaar betrokken was en in 41 zaken regelde de eigenaar de verhuur zelf. De meest voorkomende nalatigheden van de eigenaren die zelf de verhuur regelden blijken het accepteren van contante huurbetalingen en de gebrekkige clausules in de huurovereenkomst (Halma, 2016).

Groot drugslab in vrijstaand huis

In een vrijstaand huis werd een groot drugslab ontdekt na een anonieme tip. Het lab bevond zich in de kelder van het huis en er werd vermoedelijk amfetamine en MDMA geproduceerd. Er werd zeker 7.000 liter drugsafval gevonden en nog een voorraad aan honderden lege vaten die klaar stonden gevuld te worden. De eigenaar van de woning dacht dat de huurders ‘heel normale mensen’ waren.²⁰

Onderzoek van Radermacher en Bertou (2015) kijkt eveneens naar de locaties van kwekerijen: zij zien een stijging sinds 2011 van het aantal kwekerijen in tijdelijk verhuurde woningen als gevolg van leegstand. Dit is interessant voor criminele processen zoals drugsproductie, drugshandel, prostitutie of *safe-houses*. In het onderzoek ‘De wereld achter de wietteelt’ geven Spapens et al. (2007) voorbeelden van vaste kweeklocaties: slaapkamers, zolderkamers, kelders, garageboxen, schuurtjes, stallen en bedrijfspanden. Daarbij kunnen panden ook fungeren als illegale verkooppunten, waarbij wordt verwezen naar sociale huurwoningen, appartementen en kamers (Spapens et al., 2007). In beide onderzoeken komt naar voren dat panden op een bepaalde manier (kunnen)

worden gehuurd namelijk met behulp van identiteitspapieren van personen die niet betrokken zijn bij de criminele activiteiten (Snippe et al., 2017; Spapens et al., 2007).

Naast verdovende middelen wordt illegale prostitutie in de interviews ook vaak als fenomeen genoemd in relatie tot verhuur. In het geval van prostitutie gaat het vooral om thuisprostitutie, maar er zijn ook signalen van mensenhandel.

Prostitutie is dus een activiteit die binnen vier muren plaats kan vinden. Overigens is de link tussen panden en prostitutie niet altijd even sterk: prostitutie is immers niet altijd gebonden aan panden (Ferwerda et al., 2007). De bekende (vergunde) raamprostitutie is toegestaan in een aantal gemeenten, maar er zijn ook vormen die onder illegale prostitutie vallen. De gemeente Amsterdam somt verschillende vormen van illegale prostitutie op: tippelen, bedrijfsmatige prostitutie in woningen, illegale escort (zonder vergunning), prostitutie in hotels, illegale bordelen en prostitutie in massagesalons.²¹ Daarbij geldt dat prostitutie in woningen zonder vergunning enkel is toegestaan wanneer deze niet bedrijfsmatig van aard is. Uit onderzoek van Van Wijk et al. (2014) naar prostitutie in Nederlandse gemeenten blijkt dat de meeste gemeenten te maken krijgen met prostituees die klanten in hun eigen woning ontvangen. Zij kunnen opgespoord worden via advertenties op bekende adverteersites, wat tevens aansluit bij het bedrijfsmatige karakter van de prostitutie en dus illegaal is. Sekswerkers die hun klanten werven via websites, zijn veelal prostituees die vanuit hun eigen huis werken, klanten bezoeken, klanten in een hotel ontvangen of samen met collega's een ruimte huren (Nationaal Rapporteur Mensenhandel en Seksueel Geweld tegen Kinderen, 2016). Toch hebben gemeenten vrijwel geen beeld van de illegale prostitutie in panden (Ferwerda et al., 2007; Van Wijk et al., 2014).

Nieuwsberichten met betrekking tot sluiting van panden door burgemeesters laten echter wel zien dat er illegale prostitutie plaatsvindt in panden. In de gemeente Utrecht werden in 2018 32 panden gesloten: 28 daarvan waren druggerelateerd en vier woningen werden gesloten vanwege illegale prostitutie.²² Burgemeester Van Zanen laat weten dat illegale prostitutie in de praktijk vaak in woningen plaatsvindt en dat het pand dan vaak niet meer wordt gebruikt voor woondoeleinden. Meestal verblijven de prostituees voor korte tijd in de woning waarna ze weer naar een volgend pand gaan, volgens burgemeester Van Zanen.

Georganiseerde criminaliteit in relatie tot panden wordt tevens als fenomeen aangemerkt in de interviews. Het gaat dan om de opslag van wapens, drugs en geld. Een van de respondenten linkt dit type georganiseerde criminaliteit aan buitenlandse organisaties. Het gaat zowel om de opslag van drugs en wapens

in panden, maar op (ondoorzichtige) bedrijventerreinen is de handel in drugs eveneens waarneembaar. De productie van drugs – zoals xtc labs – vindt veelal plaats in bedrijfspanden. De respondenten zien ook katvangers in panden terug: in ruil voor geld sluiten deze personen onder andere de huur op hun naam af, waarna criminelen het pand misbruiken. De respondenten zien ook specifieke criminaliteitsvormen in panden terug, waaronder witwassen, illegaal gokken, automotieve criminaliteit (zoals het strippen van auto's) en milieuovertredingen (zoals de illegale opslag van mest). Uit (niet openbaar) onderzoek op de Spaanse Polder kwam naar voren dat er sprake is van vele schimmige autobedrijfjes en panden die gehuurd worden en gebruikt worden voor de handel in drugs. Het betreft bedrijfjes die snelle wagens leveren voor criminele organisaties, verborgen ruimtes bouwen in wagens voor de smokkel van geld of drugs of simpelweg alleen maar bestaan om geld wit te wassen.

Opslagboxen

Naast de verhuur van woningen of bedrijfspanden, bestaat de mogelijkheid om opslagboxen te verhuren. De deskresearch van lopend onderzoek naar opslagboxen²³ wijst uit dat opslagboxen worden gebruikt voor de opslag van onder andere gestolen goederen en illegale vuurwapens. Opslag is eveneens interessant voor georganiseerde drugscriminaliteit en zelfs illegale medicijnenhandel: onderzoek wijst uit dat een opslagbox kan fungeren als opslag voor grondstoffen en pillen.²⁴ Tot slot kunnen opslagboxen fungeren als verkooppunten voor gestolen goederen. Kortom, opslagboxen kunnen faciliterend zijn voor (georganiseerde) criminaliteit.

Zogenaemde '*bitcoin farms*' zijn niet verboden, maar worden wel terug gezien in panden. Van belang is dat het type fenomeen meestal afhankelijk is van de regio, het gebied en het type pand. Het is voor criminelen in sommige gevallen aantrekkelijker om hun activiteiten in het buitengebied te ontplooiën dan in de randsteden. Hetzelfde geldt voor het type pand: soms vergt het fenomeen meer ruimte en weinig medehuurdurs, zoals in een bedrijfspand mogelijk is. De buitengebieden van Nederland vergen een andere aanpak dan de randsteden volgens de respondenten. De problematiek daar ligt vooral in de beschikbaarheid van vierkante meters voor gebruik, in het bezit van individuele eigenaren. In het najaar van 2019 is men zich ook bewust geworden van de effecten van het stikstofbeleid op de boeren. Als gevolg van dit beleid kan deze doelgroep financiële problemen krijgen, waardoor zij mogelijk kwetsbaarder worden voor de verhuur

aan criminelen. Om die reden is een campagne gestart om drugscriminaliteit in het buitengebied tegen te gaan.²⁵

Samenvattend constateren we dat er binnen het thema ‘panden als dekmantel voor criminele activiteiten’ vijf verschillende fenomenen te onderscheiden zijn die soms met elkaar verweven zijn. Het betreft:

- huurpanden als productielocatie voor verdovende middelen zoals hennepsteelt en harddrugsproductie;
- huurpanden als opslaglocatie voor grondstoffen en voorraden voor verdovende middelen;
- het gebruik van huurpanden voor het illegaal bedrijven van prostitutie;
- het gebruik van panden voor de opslag van gestolen of gevaarlijke goederen zoals vuurwapen;
- het gebruik van huurpanden voor misstanden binnen de automotive, zoals het omkatten van voertuigen, het koud zetten van gestolen voertuigen en het inbouwen van verborgen ruimtes.

2.1.4 Risico's voor verhuurders

De verschillende verschijningsvormen van criminele verhuur kunnen een nadelige invloed hebben op de situatie van de verhuurder: de verhuurder kan zowel strafrechtelijk als bestuursrechtelijk aangepakt worden wanneer drugscriminaliteit wordt geconstateerd in het verhuurde, als gevolg van wijzigingen in de Opiumwet. Daarbij wordt een pand in veel gevallen gesloten na de vondst van onder andere een hennepkwekerij en zijn er grote kosten qua schade en ontmanteling,²⁶ waar de verhuurder last van kan ervaren. De verhuurder loopt eveneens het risico – zo blijkt tevens uit de interviews – van het elektriciteitsnet afgesloten te worden of kosten aan de elektriciteitsleverancier te moeten betalen.

Sinds 1 maart 2015 is de Opiumwet gewijzigd, zodat het voorbereiden en bevorderen van de hennepsteelt strafbaar is gesteld (artikel 11a).²⁷ Dat betekent dat verhuurders ook strafrechtelijk vervolgd kunnen worden, wanneer een huurder hennep kweekt in het pand (Borgers & Poecke, 2012). De voorwaarde is echter wel dat in dit geval de verhuurder weet of een ernstige reden heeft om te vermoeden, dat er strafbare feiten (drugscriminaliteit) (gaan) worden gepleegd in het pand. Hierbij geldt een omgekeerde bewijslast: een verhuurder moet aan kunnen tonen dat hij niet wist of kon weten dat de woning als hennepkwekerij werd gebruikt.²⁸ Sinds de invoering van dit nieuwe artikel 11a dient iedere verhuurder te voldoen aan de zorgplicht:²⁹ door middel van een goede screening op de toekomstige huurder en het uitvoeren van regelmatige inspecties kan het strafrecht buiten de

deur gehouden worden. Verhuurders kunnen door Justitie als facilitators gezien worden wanneer zij signalen van drugscriminaliteit bewust negeren. In een Kamerbrief wordt de stand van zaken – een jaar na wijziging van de Opiumwet (2016) – uiteengezet: ruim 250 zaken zijn ingestroomd onder artikel 11a. Daarbij wordt vermeld dat het met name gaat om growshophouders, maar ook om onder andere verhuurders van panden.³⁰

Naast de kans op strafrechtelijke vervolging, loopt de verhuurder het risico dat het pand gesloten wordt door de burgemeester, waardoor de verhuurder inkomsten misloopt: huurderfing. De grondslag voor het sluiten van een pand ligt besloten in de Wet Damocles: artikel 13b van de Opiumwet geeft de burgemeester de bevoegdheid een (drugs)pand te sluiten. De aanpak van drugscriminaliteit is met deze wet onderdeel geworden van het bestuursrecht. Het doel van deze wet is onder meer om de toenemende drugsoverlast tegen te gaan (Bruijn & Vols, 2017). Voor een dergelijke sluiting is geen verwijtbaarheid van de verhuurder vereist (Schelhaas, 2016). Deze wet is tevens verruimd per 1 januari 2019: een pand kan al gesloten worden wanneer er strafbare voorbereidingshandelingen worden aangetroffen.³¹ De verenigingen Vastgoedmanagement Nederland (VGM), Vastgoedbelang en Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) vrezen voor het nog eerder sluiten van huurpanden en beargumenteren de nadelen voor verhuurders e.d. in een officiële brief; dit heeft niet mogen baten, aangezien de wet inmiddels verruimd is.³² Volgens Bruijn en Vols (2017) laten meerdere onderzoeken over de periode 2007-2015 zien dat de wet in een stijgende lijn wordt toegepast. Daarbij hebben ze van 65 uitspraken onder andere onderzocht wat de reden van de sluiting was: alle panden zijn vanwege drugs (in diverse vormen) gesloten (Bruijn & Vols, 2017). In de gemeente Utrecht wordt een pand waar illegale prostitutie geconstateerd wordt niet direct gesloten, maar wordt een last onder dwangsom opgelegd. In het geval van panden waar drugscriminaliteit is geconstateerd geldt de sluiting meestal voor 6 tot 12 maanden.³³

Een verhuurder kan ook geconfronteerd worden met ontmantelingskosten. Waar voor een sluiting geen verwijtbaarheid van de verhuurder is vereist volgens de jurisprudentie, is het voor het kostenverhaal vereist dat de verhuurder als overtreder van de Woningwet wordt aangemerkt (Schelhaas, 2016). Volgens Schelhaas (2016) is reeds het enkele feit dat de verhuurder niet of onvoldoende controleert voldoende reden om de verhuurder aan te merken als overtreder van de Woningwet, gelet op de overwegingen van de Raad van State. Van een verhuurder wordt verwacht zich tot op zekere hoogte te informeren over het gebruik van het gehuurde pand, om bestuursrechtelijke sancties zoals ontmantelingskos-

ten te voorkomen. Het gaat hier om een omgekeerde bewijslast: de verhuurder moet aannemelijk maken dat hij/zij niets wist en het ook niet had kunnen weten van onrechtmatig gebruik van het gehuurde.³⁴ Om dat aannemelijk te kunnen maken, rust er op de verhuurder een inspectieplicht. De verhuurder moet voldoende inspanningen verrichten om aan de inspectieplicht te voldoen. Hiermee komt de verhuurder voor een praktische uitdaging te staan: de inspectieplicht lijkt in strijd met het recht op privacy en woongenot van de huurder. Dit kan dus betekenen dat een huurder toegang aan de verhuurder weigert, wat de inspectieplicht van de verhuurder kan bemoeilijken.³⁵

2.2 De bestaande aanpak uit de deskresearch

Om criminaliteit in het gehuurde tegen te gaan, dienen verhuurders van panden maatregelen te nemen die criminele huurders moeten weren. De aanpak die verhuurders, gemeenten, politie en het Rijk kunnen hanteren wordt in deze deelparagraaf belicht.

In het verleden zijn er in enkele gemeenten afspraken gemaakt tussen politie en makelaars, over het delen van informatie over ‘louche’ huurders.³⁶ Dit zogenoemde stoplichtconvenant maakte een strengere screening van kandidaat-huurders mogelijk, om te voorkomen dat particuliere huurwoningen en bedrijfspanden gebruikt worden voor criminele doeleinden.³⁷ Het heette het ‘stoplichtmodel’, omdat er wel of geen groen licht werd gegeven aan een kandidaat-huurder om ergens een woning te huren, aan de hand van antecedentenonderzoek. In februari 2017 heeft de politie de informatieverstrekking stopgezet, onder druk van de Autoriteit Persoonsgegevens: het convenant bleek in strijd met de privacywetgeving en er is ook geen rechtsgrond voor.³⁸ Dit heeft tot ontevredenheid geleid bij onder andere makelaars: zij willen dat de minister van Justitie en Veiligheid een wetswijziging bewerkstelligt die het stoplichtconvenant landelijk toelaat.³⁹ Dat er gekeken moet worden naar een alternatief handelingsperspectief om criminele verhuur te voorkomen, wordt bevestigd in de motie inzake screening huurders die tevens onderdeel van de aanleiding voor dit onderzoek vormt.⁴⁰ Juridisch gezien kan de oude situatie van het stoplichtconvenant niet hersteld worden en het is daarom belangrijk te onderzoeken wat wel kan. In september 2019 werd opnieuw een motie ingediend die betrekking heeft op de criminele verhuur.⁴¹ In de motie van het Kamerlid Krol wordt de regering verzocht de komst van een verhuurregister te onderzoeken, waarin de particuliere verhuur van bedrijfspanden wordt geregistreerd. De overweging daarbij is de verhuur van leegstaande bedrijfspanden aan drugscriminelen.

Privacyregels geven criminelen vrij spel op woningmarkt⁴²

Het stoplichtconvenant was een succesformule, volgens Hans van der Ploeg, directeur van makelaarsvereniging VBO. Nu staan privacyregels in de weg bij het tegen gaan van illegale onderhuur, spookwoningen en andere criminele activiteiten. Betrokken partijen hopen op de terugkeer van het convenant: 'Als je niks te verbergen hebt, is er niets engs aan het delen van je gegevens'.

Een toegestane variant op het stoplichtconvenant is de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), in de volksmond ook wel Rotterdamwet genoemd. De Wbmgp is een instrument dat selectieve woningtoewijzing mogelijk maakt.⁴³ Het toepassen van dit instrument wordt gezien als een ultimatum remedium en kan in principe door elke gemeente aangevraagd worden, mits er sprake is van een opeenstapeling van leefbaarheidsproblemen.⁴⁴ Een gemeente moet voor toepassing van dit instrument in complexen, straten of gebieden de noodzakelijkheid, geschiktheid, proportionaliteit en subsidiariteit voldoende aannemelijk maken: het stoplichtconvenant was in vergelijking met dit instrument dus laagdrempeliger. Sinds 1 januari 2017 geldt artikel 10 van de Wbmgp,⁴⁵ waarbij de gemeente onderzoekt of een kandidaat-huurder in het verleden woonoverlast heeft veroorzaakt of crimineel gedrag heeft laten zien. Dit wordt vormgegeven door het al dan niet verstrekken van een huisvestingsvergunning door de gemeente (het college van burgemeester en wethouders). Hiervoor krijgt de gemeente informatie van de politie op basis waarvan door de burgemeester eerst een woonverklaring wordt afgegeven. De taak van controle en toezicht op het voldoen aan de voorwaarden van de huisvestingsvergunning door huurder en verhuurder, ligt bij de gemeente. Zo geldt artikel 10 van de Wbmgp voor 98 specifieke straten (eerste tranche van 31) in Rotterdam.⁴⁶

Op gemeentelijk- en verhuurdersniveau kunnen aan de voorkant wel maatregelen worden getroffen, maar dat wil niet zeggen dat deze allesdekkend zijn. Aan de achterkant worden bijvoorbeeld al wel lik-op-stuk boetes opgelegd, tot maximaal 83.000 euro, maar dit weert criminele huurders niet direct aan de voorkant. Repressieve maatregelen kunnen echter wel een preventieve werking hebben. De Rijksoverheid is bezig met een wetsvoorstel dat gemeenten in staat stelt om maatregelen te treffen om de ongewenste effecten van toeristische verhuur van woonruimte via platforms zoals Airbnb tegen te gaan.⁴⁷ Het wetsvoorstel biedt hen de mogelijkheid om een registratieplicht voor aanbieders in te stellen waarmee ze inzicht krijgen wie de aanbieders zijn en welke woonruimten worden aangeboden voor toeristische verhuur.

Dit kan uitgebreid worden naar een meld- en vergunningplicht, om te sturen op bijvoorbeeld het maximum aantal verhuurdagen en het al dan niet toestaan van vakantieverhuur in een specifieke wijk. Naast dit voorstel, streven het Rijk, gemeenten en verhuurplatforms gezamenlijk naar een uniform registratiesysteem voor vakantieverhuur.

De gemeente Amsterdam wacht de Wet toeristische verhuur niet af, want zij gaan een vergunningenstelsel invoeren voor het verhuren van woningen aan toeristen via sites als Airbnb. De beslissing van de gemeente volgt op een uitspraak van de Raad van State (RvS), de hoogste bestuursrechter van het land. De RvS besloot onlangs dat het verhuren van je woning aan toeristen neerkomt op het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad en zonder een vergunning is dat niet toegestaan.⁴⁸

Tabel 1 geeft – op basis van de deskresearch – een overzicht van maatregelen die een verhuurder, verhuurmakelaar of de overheid anno 2019 kan toepassen om de kans te verkleinen dat een huurder een pand voor criminele doeleinden gaat gebruiken.⁴⁹ Bij een aantal maatregelen is het niet helemaal duidelijk of dit ook volgens de Autoriteit Persoonsgegevens is toegestaan.⁵⁰ Ondanks deze onduidelijkheid worden er bijvoorbeeld bij verhuurmakelaars wel voorwaarden gesteld, zoals het aanleveren van informatie uit de Basis Registratie Personen (BRP). Als huurder is het niet verplicht om dit af te geven, maar niet afgeven heeft als risico dat de huurder de woning niet krijgt. Ook geldt voor deze maatregelen dat verhuurders een criminele huurder niet altijd kunnen weren: geen van de maatregelen biedt immers inzicht in werkelijke criminele achtergronden. Wel bieden de maatregelen een houvast: door een geldig legitimatiebewijs te vragen, bestaat de mogelijkheid om met een kritische blik te kijken. Volgens het Eindhovens Dagblad kan alleen een kritische blik criminele huurders weren: bij regelmatige controles en het niet accepteren van contanten, gaan de meeste criminelen op zoek naar een minder kritische verhuurder.⁵¹

Tabel 1: Maatregelen verzameld tijdens de deskresearch⁵²

Algemene maatregelen voor verhuurders	
Om een geldig legitimatiebewijs vragen en geen genoegen nemen met een (zwart-wit) kopie.	Vraag om een verhuurdersverklaring.
Vraag om inkomensgegevens/inkomensverklaring.	Inkomstennorm stellen.

Geen contante betalingen accepteren. ⁵³	Vraag om een kopie van de bankpas.
Vraag om een kopie van gegevens op 'mijn overheid'.	Vraag loonstrookjes bij de (potentiële) huurder op. ⁵⁴
Vraag een werkgeversverklaring op. ⁵⁵	Vraag een BRP op.
Schakel een bedrijf in die een (potentiële) huurder screent (de NVM woontoets bijvoorbeeld, daarbij wordt gekeken naar persoonsgebonden gegevens). ⁵⁶	Leg controles vast in een huurcontract of in een afspraak, net zoals je moet doen met afspraken/voorwaarden waarvan je wilt dat ze nagekomen worden.
Zorg dat de elektriciteitsaansluiting op naam van de huurder komt te staan.	Maak kennis met de kandidaat en zorg voor een fysieke ontmoeting.
Neem een bonafide verhuurmakelaar ⁵⁷ in de arm die goed screent.	Stel eisen aan de huurders die willen gaan huren, zodat je bepaalde mensen kunt uitsluiten.
Ga een potentiële huurder na via openbare bronnen, onder andere sociale media.	Maak gebruik van het WRH (Waardering Register Huurders). ⁵⁸
Houd toezicht op de woning door middel van controles. Controleer bijvoorbeeld ook of het rekeningnummer nog gelijk is gebleven.	Verhuur uw woning of woonruimte alleen met een huurcontract en neem daarin bepaalde voorwaarden op. ⁵⁹
Registreer de volledige namen van de huurder en het gehele huishouden van de huurder.	Vergelijk diverse documenten met elkaar om te zien of onder andere het BSN nummer overeenkomt.
Leg de toestand van de woning bij overdracht vast met foto's en laat dit ondertekenen door huurder en verhuurder.	Zorg voor een goed onderhouden woning; slecht onderhoud van de woning lokt slecht gedrag van de huurder uit.
Controleer de herkomst en de verblijfsvergunning van de potentiële huurder.	Controleer of de persoon op het identiteitsbewijs ook de persoon is die het huurcontract tekent.
Controleer de echtheid van reis- en verblijfsdocumenten via onder andere www.identiteitsdocumenten.nl . ⁶⁰	Als VVE: informeer eigenaren over de consequenties bij misbruik van panden en voorzorgsmaatregelen. ⁶¹
Laat de huurder een gebruikersverklaring ondertekenen.	Als VVE: zorg voor meer sociale controle in het complex.

Specifieke maatregelen voor verhuurders van bedrijfspanden ⁶²	
Check zelf de KvK-gegevens van de kandidaat (aangeleverde uittreksels kunnen niet meer actueel zijn, of bewerkt).	Vraag recente jaarcijfers op en kijk of deze ook gedeponereerd zijn bij de KvK.
Check of de persoon die wil huren rechts-handelingen mag verrichten.	Controleer op overeenkomst handtekeningen.
Google naast de huurder ook het bedrijf en de personen erachter (ook via sociale media).	Vraag naar een bedrijfsplan indien het gaat om een startende onderneming.
Check het insolventieregister. ⁶³	Voer een NVM Businessstoets uit. Eventueel ook een BTW-nummercontrole.
Zorg dat de huurder bankgarantie afsluit. ⁶⁴	Waarborgsom vragen van de huurder.
Fiscalist inhuren die een kandidaat natrekt.	Gebruik maken van netwerken om informatie over een kandidaat-huurder te verkrijgen.

Maatregelen die door de gemeente of Rijksoverheid genomen kunnen worden	
Toepassing van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.	Op www.rijksoverheid.nl zijn standaard-huurcontracten te vinden die kunnen dienen als voorbeeld voor het opstellen van een huurcontract. Die bieden een houvast en geven voorwaarden die in een huurcontract moeten worden opgenomen om misbruik van de woning te voorkomen.

2.3 De bestaande aanpak op basis van de survey

In de online survey is gevraagd naar bestaande preventieve maatregelen om het gebruik van huurpanden voor criminele doeleinden tegen te gaan. In deze paragraaf worden de genoemde maatregelen opgesomd. Opvallend is dat er naast preventieve maatregelen door de respondenten ook diverse repressieve en gewenste toekomstige maatregelen genoemd worden. De toekomstige maatregelen hebben we – naast de input uit de (groeps-)interviews – opgenomen in hoofdstuk 3. De repressieve maatregelen zijn weergegeven in bijlage 5 waarbij we de opmerking willen maken dat door respondenten regelmatig is aangegeven dat van repressieve maatregelen ook een preventieve werking kan uitgaan.

In totaal hebben 148 respondenten ten minste één maatregel genoemd en beoordeeld. 73 procent van de respondenten heeft tussen de 1-3 maatregelen genoemd. 22 respondenten konden vier maatregelen benoemen en 18 respondenten konden er vijf noemen.

In totaal werden er 395 maatregelen geïnventariseerd waarop we een inhoudsanalyse hebben uitgevoerd om ze te rubriceren.

Tabel 2 laat de verdeling van respondenten per organisatie aan de survey zien. Het blijkt dat vooral gemeenten en verhuurmakelaars of bemiddelaars gereageerd hebben op het verzoek om informatie.

Tabel 2: respondenten aan de survey per organisatie

	n	%
Gemeente	91	61%
Verhuurmakelaar- of bemiddelaar	38	26%
Politie	9	6%
Belangenorganisatie	6	4%
Overige ⁶⁵	4	3%
Totaal	148	100%

Het overzicht van de huidige preventieve maatregelen geven we hierna weer naar de organisatie die de maatregel kan inzetten. Verder wordt aangegeven op welke type pand de maatregel ingezet kan worden: bedrijfsruimte, woonruimte of beiden. In bijna alle gevallen gelden maatregelen voor beide typen panden, maar soms wordt deze iets anders ingevuld afhankelijk van het type pand. Ter illustratie: screening is een maatregel waarbij van de potentiële huurder voor een bedrijfspand onder andere een uittreksel van de KvK wordt gevraagd terwijl de huurder van een woonruimte een werkgeversverklaring dient te overleggen.

We hebben de respondenten ook gevraagd de maatregelen te scoren naar de mate waarin de maatregel volgens hen effectief is op een schaal van 1 tot 5 (van 1 = niet effectief tot 5 = zeer effectief). Het komt voor dat maatregelen meerdere keren genoemd worden, waardoor van alle effectiviteitscores het gemiddelde is berekend. Tot slot staat telkens weergegeven door hoeveel respondenten de betreffende maatregel genoemd is.

Tabel 3: Bestaande preventieve maatregelen die gemeenten kunnen nemen, gerangschikt naar aantal keren genoemd (bron: survey)

	Type pand	Aantal keer genoemd	Effectiviteit
Bewustwording vergroten	Beiden	44	3,4
Bewustwording vergroten door een informatief/voorlichtend gesprek te voeren met verhuurders/ondernemers. Bewustwording creëren wordt tevens in de vorm van bijeenkomsten en folders genoemd. Bij die vormen van bewustwording is het belangrijk dat verhuurders handvatten krijgen om criminele verhuur tegen te gaan en gewaarschuwd worden voor de risico's. Deze gesprekken zouden volgens de respondenten met name voor kwetsbare ondernemers – in buitengebieden – relevant zijn. Bewoners/omwonenden voorlichten wordt tevens genoemd: bij hen de meldingsbereidheid vergroten. Het onderhouden van goed contact met verhuurders, campagne voeren voor het onderwerp en bewustwordingstrainingen zijn overige maatregelen binnen dit kader. Meerdere keren wordt voorlichting als taak van zowel de gemeente als van de politie genoemd.			
BIBOB toetsing	Beiden	30	3,4
Deze maatregel wordt met name genoemd als maatregel voor bedrijfspanden. De toetsing kan plaatsvinden bij vergunningverlening, zoals een exploitatievergunning. Deze maatregel gaat gepaard met het opnemen van een exploitatievergunning in de APV voor bepaalde branches. Het betreft een bestaande maatregel die een gemeente kan toepassen. Hier gaat echter een vergunning mee gepaard en niet alle gemeenten vereisen een vergunning voor de verhuur van panden met een specifieke bestemming.			
Controles/inspecties uitvoeren	Beiden	28	3,9
Controles, al dan niet in combinatie met voorlichting, vergroten de awareness bij verhuurders en zorgen voor een betere relatie tussen ondernemers/verhuurders, de politie en de gemeente. Tijdens een controle kan de bewoning gecontroleerd worden. Volgens de respondenten moeten de controles met name gericht zijn op risicopanden: leegstaande panden, VAB-locaties⁶⁶ en panden waar criminele indicaties voor zijn. Een van de respondenten is kritisch ten opzichte van de geringe handhavingscapaciteit en het feit dat handhavers niet altijd weten waar zij op moeten letten. Ook worden controledagen aangehaald als maatregel: actiedagen waarbij 'anders bestemde panden' vanwege indicatoren gecontroleerd worden.			
Bestemming pand	Beiden	10	4,3
De gemeente kan op verschillende manieren invloed uitoefenen op de bestemming van een pand. Opties zijn het opstellen van een bestemmingsplan, herbestemming vinden voor leegstaande panden, leegstand voorkomen door onder andere het opkopen van leegstaande panden en hoogbouwvisie.⁶⁷ Ook wordt het zo spoedig mogelijk weer beschikbaar maken van een pand na aantreffen van criminaliteit genoemd, ten behoeve van de normalisering.			

Vergunningplicht	Bedrijfs-ruimten	6	3,7
De burgemeester (gemeente) is bevoegd branches aan te wijzen voor een vergunningstelsel en kan een exploitatievergunning vereisen in relatie tot het inperken van criminele verhuur.			
Inzet wetten omtrent wonen	Beiden	4	3,3
Een enkele keer worden de afgifte van een 'woonvergunning' (bijvoorbeeld: huisvestingsvergunning, splitsingsvergunning of omzettingsvergunning) genoemd op basis van de Huisvestingswet, en artikel 13b van de Woningwet (beheerovername). In de huisvestingsverordening hebben gemeenten de mogelijkheid onder meer regels vast te leggen met betrekking tot verhuur. Een huisvestingsvergunning kan binnen die verordening worden afgegeven.			
Communicatie tussen verschillende instanties	Beiden	4	3
Betrokken instanties die elkaar informeren en waarschuwen, ook met betrekking tot het Opiumbeleid.			
Inzet gemeentewet	Beiden	3	4,3
De inzet van de artikelen 174 en 174a Gemeentewet wordt door respondenten aangehaald in verband met de bevoegdheid van de burgemeester panden te sluiten. Een enkele keer wordt artikel 151d Gemeentewet genoemd in relatie tot de aanpak van ernstige woonoverlast, waarbij de burgemeester gedragsaanwijzingen kan opleggen (inclusief het tijdelijk huisverbod).			
Keurmerk Veilig Buitengebied	Beiden	2	3
Het keurmerk heeft als doel criminaliteit tegen te gaan en bewustwording te creëren. Het Keurmerk Veilig Buitengebied is nog niet overal geïmplementeerd.			
Landelijke Aanpak Adreskwaliteit	Woon-ruimten	1	4
Met als doel de kwaliteit van de BRP te vergroten en fraude gerelateerd aan adressen te bestrijden.			
Aanscherping beleid Opiumwet 13b	Beiden	1	3
De aanscherping die heeft plaatsgevonden wordt beschouwd als een maatregel met een afschrikwekkend preventief effect.			
Geen nieuwe bewoners inschrijven bij (bijna) gesloten panden door art. 13b Opiumwet.	Beiden	1	4

Tabel 4: Bestaande preventieve maatregelen die verhuurders kunnen nemen gerangschikt naar aantal keren genoemd (bron: survey)

	Type pand	Aantal keer genoemd	Effectiviteit
Screening⁶⁸	Beiden⁶⁹	71	3,8
Voorbeelden die genoemd worden zijn open bronnen onderzoek, VOG vragen, uittreksel KvK en kredietwaardigheid checken. Belangrijk is om 'het complete verhaal' te hebben als verhuurder. Een aantal respondenten geeft aan telefonisch te verifiëren bij bepaalde bescheiden, zoals een werkgeversverklaring. De verhuurder moet 'aan de voordeur zorgen voor risicoverkleining'. Een goed gesprek waar beiden fysiek bij aanwezig zijn is net zo belangrijk als alle benodigde documenten vragen. Een van de respondenten geeft aan dat er twee groepen verhuurders zijn: de groep die screent om zichzelf in te dekken wanneer het fout gaat en de groep die screent om een nette huurder in het verhuurde te krijgen.			
Huurovereenkomst	Beiden	21	3,3
Volgens de respondenten is het belangrijk een aantal (ontbindende) voorwaarden in de huurovereenkomst op te nemen, zoals het uitvoeren van controles, het niet toestaan van onderhuur en het ontbinden van het contract bij overtredingen van de Opiumwet.			
Controle en inspectie	Beiden	17	3,9
Het is volgens de respondenten belangrijk te voldoen aan de controleverplichting. Dit kan in de vorm van een periodieke, fysieke controle, maar ook via documenten. Zo wordt een jaarlijkse CV-check aangehaald. Het is volgens een respondent ook verstandig met de huurder of burea in gesprek te gaan voor indicaties. Een van de respondenten geeft aan bij vermoedens met een dekmantel het gehuurde binnen te gaan.			
Screening door externen	Beiden	14	3,9
Het is mogelijk om een extern bedrijf in te schakelen voor een screening. Onder andere voor een check op echtheid van verkregen bescheiden. 'Handelzeker' is een van de genoemde bedrijven.			
Betalingswijze	Beiden	10	3,8
Respondenten geven aan geen contanten aan te nemen en de betaling via de bank te laten verlopen.			
'Gezond verstand'	Beiden	10	3,8
Het gebruiken van 'gezond verstand' wordt benoemd door tien respondenten; uitgaan van onderbuikgevoelens en verhuurders moeten kritisch kijken naar kandidaat-huurders. Het hebben van jarenlange ervaring als verhuurder helpt mee 'gezond verstand' te ontwikkelen. Fysiek contact, 'ken je klant' en goed opletten worden aangehaald door de respondenten. Het is voor verhuurders tevens belangrijk alert te zijn: maak gebruik van de omgeving en probeer omwonenden te betrekken. Op die manier kan een verhuurder sociale controle genereren.			

Toezicht	Beiden	7	3,7
Maatregelen die de respondenten aanhalen zijn camerabeveiliging, een digitaal slot op de voordeur en het vragen om foto's van opgeslagen spullen. Twee keer wordt de inzet van een wijkmeester genoemd.			
Advies vragen bij gemeente/politie	Beiden	5	3,8
Ondanks het feit dat het stoplichtmodel niet meer toegestaan is, geven enkele respondenten aan advies in te winnen bij de gemeente of de politie. Dit is bepalend voor het 'al dan niet in zee gaan' met een kandidaat-huurder. Een van de respondenten geeft aan dat deze maatregel enkel wordt ingezet wanneer sprake is van 'onregelmatigheden' bij de kandidaat-huurder.			
Meldpunt op website	Beiden	1	4
Een respondent geeft aan een meldpunt op de website te hebben, waar (vermoedens van) criminele activiteiten gemeld kunnen worden.			
Waardering Register Huurders (WRH)	Beiden	1	4
Een respondent geeft aan huurders op te nemen in het WRH: dit is een lijst met huurders waarin zowel goede als slechte referenties vermeld staan over huurders. Mensen die betrokken zijn bij vastgoed kunnen dat bevragen.			
Cursus 'verhuur veilig' volgen	Beiden	1	4
Een praktijkgerichte cursus waarbij het verhuurproces van de deelnemer wordt doorgeïllustreerd en waarbij de deelnemer getraind wordt in het weren van malafide huurders. ⁷⁰			
Aansluiten bij Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepeteelt (SBWH)	Beiden	1	3
Het SBWH kan verhuurders bijstaan bij het aanpakken van alle vormen van woonfraude. ⁷¹			

Tabel 5: Bestaande preventieve maatregelen die politie en/of OM kunnen nemen gerangschikt naar aantal keren genoemd (bron: survey)

	<i>Welke partij</i>	<i>Type pand</i>	<i>Aantal keer genoemd</i>	<i>Effectiviteit</i>
Bewustwording	Politie/OM	Beiden	7	3,3
Zowel de gemeente als de politie kunnen bijdragen aan bewustwording onder verhuurders en betrokken partijen. Het is dus een taak voor beide partijen, maar ook het OM wordt genoemd als partij. Dit kan in de vorm van gesprekken of brieven en met individuele verhuurders of brancheorganisaties. Waarschuwen en adviseren staan centraal en de focus moet liggen op gedupeerde eigenaren; zij moeten weerbaar gemaakt worden voor criminele verhuur.				

Controle	Politie	Beiden	2	3,5
Door twee respondenten worden spookburgeracties genoemd.				
Signaleren	Politie	Beiden	2	4
De politie heeft een oor- en oogfunctie en kan verdachte zaken doorgeven aan de afdeling Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente (OOV) en voor een betere afstemming met omwonenden zorgen.				
Inzet hennepconvenant	Politie	Woonruimten	2	4
Een samenwerking tussen meerdere partijen om hennepsteelt tegen te gaan.				
Media-aandacht	OM	Beiden	1	2
Volgens een respondent moet er meer media-aandacht komen voor het onderwerp en het voorkomen van criminele verhuur.				

2.4 De bestaande aanpak uit de interviews

Tijdens de interviews stond de toekomstige aanpak om het gebruik van huurpanden voor criminele doeleinden tegen te gaan centraal. Omdat er tijdens de gesprekken ook bestaande maatregelen ter sprake zijn gekomen, komen deze in onderhavige paragraaf aan bod.

Motus

Naast het Team Vastgoed vanuit de politie is Motus vanuit het RIEC onlangs opgezet. Motus richt zich op crimineel vastgoed en gaat de komende jaren als een van de pijlers een impuls geven in de aanpak van ondermijning in de RIEC-regio Rotterdam. De focus ligt op vastgoed exploitatie, specifiek malafide verhuurmakelaars en hun panden. Enerzijds worden malafide verhuurmakelaars aangepakt, anderzijds worden handvatten geboden die nodig zijn om de vastgoedbranche eerlijker en veiliger te maken. Met behulp van een publiek-private samenwerking tussen diverse relevante instanties verhoogt Motus de weerbaarheid van de maatschappij en verstoren ze criminele samenwerkingsverbanden.

Bewustwording creëren is een van de maatregelen die in de survey wordt genoemd en tijdens de interviews wordt uitgelicht in de context van de ‘sensibilisering van de branche’. De politie – meestal een relatiemanager van het Team Vastgoed⁷² – gaat met informatieformulieren langs verhuurders – maar soms ook verhuurbemiddelaars – om hen bewust te maken van de risico’s van verhuur voor

criminele doeleinden en om hen tips te geven criminele verhuur te voorkomen. In die informatieformulieren staan onder andere tips voor het opstellen van een huurcontract en aandachtspunten waar de verhuurder in het gehele verhuurproces op moet letten. Als verhuurders deze maatregelen treffen, sluiten zij volgens de respondenten criminele huurders volledig uit. Wanneer verhuurders weinig tot geen maatregelen treffen, volgt er een zogenaamd 'stopgesprek'. De vormgeving van deze maatregel verschilt per regio: waar de politie in de ene regio langsgaat bij de betrokkenen na een incident in een pand, reikt de politie in een andere regio het voorlichtingspakket preventief aan. De wens is een landelijke uitrol van dit bewustwordingsgesprek, gevoerd door de politie.⁷³

Uit de interviews blijkt dat er in sommige gemeenten door de Rijksoverheid een BIBOB-toets op een bepaalde vorm van verhuur wordt uitgevoerd. Dit betekent dat er een vergunningseis geldt voor een specifieke vorm van verhuur die aan toetsing onderhevig is, mits daar aanleiding voor is. In de voorbeelden die tijdens de interviews zijn aangereikt, rust er een vergunningseis op de verhuur van horecapanden en op de kamerverhuur. Een van de respondenten geeft aan dat er vrij veel 'gebibobt' wordt in de desbetreffende gemeente. De BIBOB-toets kost volgens de respondenten echter veel tijd en wordt gezien als een 'stevig' instrument. Daarnaast gaat de toets 'de grens niet over': een kandidaat-huurder uit het buitenland kan niet getoetst worden. Een versnelde variant van de BIBOB-toets wordt als mogelijk alternatief aangehaald. Het is echter vaak zo dat enkel het benoemen van de BIBOB-toets (preventief) effectief kan zijn. De toets hoeft dus niet stevast ingezet te worden om als effectieve maatregel te dienen.

Stoplichtmodel

Een van de respondenten heeft in een van de vier grote steden in ons land nog gewerkt met het inmiddels afgeschafte stoplichtmodel. In drie jaar tijd zijn er zo'n 60 screeningsverzoeken aangevraagd in het kader van het stoplichtconvenant, in de stad waar de respondent werkzaam is. Voorafgaand aan het screeningsverzoek moest de verhuurder al wel zelf een screening hebben uitgevoerd. Als er dan nog twijfels waren (onderbuikgevoel) werd er een screening via het stoplichtconvenant uitgevoerd. De respondent – afkomstig vanuit de politie - omschrijft het stoplichtmodel als een steun in de rug en als stimulans voor verhuurders onderzoek naar de huurder te verrichten. Van die 60 verzoeken kregen er ongeveer tien rood licht.

Naast het Keurmerk Verhuurdersbelangen⁷⁴ biedt de stichting VerhuurVeilig⁷⁵ sinds kort de mogelijkheid aan verhuurmakelaars en –bemiddelaars om keurmerkhouders te worden. Inmiddels zijn de eerste keurmerken uitgegeven na grondig onderzoek op de beroepsdeskundigheid binnen de verhuursector. Het keurmerk behelst de transparantie van het verhuurproces dat de betreffende makelaar/bemiddelaar hanteert. Om dit te meten moeten de potentiële keurmerkhouders een toets maken en hoog scoren op twee punten om in aanmerking te komen voor het keurmerk: een minimale score van 80 procent op het opvragen van informatie door de verhuurmakelaar en een minimale score van 90 procent op de beoordeling daarvan. Naast de zogenoemde ‘entreetoets’ wordt de kennis getest en het verhuurproces besproken in een gesprek. Daarnaast ontvangt de verhuurmakelaar een rapportage met aanbevelingen die onderschreven moeten worden en vindt er jaarlijks controle plaats op het verhuurproces van de makelaar. Het belangrijkste argument voor verhuurmakelaars om het keurmerk te willen is de steun die vanuit de stichting wordt geboden bij claims die verhuurmakelaars veel geld en tijd kosten. Een respondent over hoe er geopereerd wordt: ‘Een goede crimineel zorgt dat de verhuurder er geen last van heeft en voldoet aan de eisen op papier. Het laaghangende fruit is er niet meer’.

Overige bestaande maatregelen die uit de interviews naar voren zijn gekomen, zijn het stimuleren van sociale controle onder huurders en/of ondernemers, het tegen gaan van leegstand gezien de kwetsbaarheid, het controleren van BRP inschrijvingen, op een andere titel (brandveiligheid) bedrijfspanden controleren met behulp van gezamenlijk overheidsoptreden en het stellen van (veel) eisen bij een screening dat tevens barrières voor criminelen opwerpt.

2.5 De bestaande preventieve aanpak samengevat

In de paragrafen hiervoor is op basis van verschillende bronnen geïnventarieerd welke preventieve aanpakken er zijn om verhuur voor criminele doeleinden tegen te gaan.

Bij wijze van samenvatting zetten we het huidige preventieve instrumentarium op een rij waarbij we ze structureren naar type maatregelen en welke partij of welke partijen de maatregelen kunnen treffen.

Tabel 6: Overzicht van bestaande preventieve maatregelen op basis van de deskresearch, survey en interviews

	Partij
Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders	Diverse partijen
▪ Zowel verhuurders als eigenaren en betrokken partijen moeten op de hoogte worden gebracht van de mogelijke risico's in de vorm van een gesprek of met behulp van folders; ▪ In een aantal regio's gaat de politie het gesprek aan met de verhuursector in het kader van 'sensibilisering van de branche'. Voorlichting kan dus een taak van de politie zijn, maar gemeenten worden ook genoemd. Verhuurorganisaties kunnen de taak van voorlichting tevens op zich nemen.	
Screening van de potentiële huurder	Vooraf te nemen door verhuurders
▪ Er zijn veel suggesties voor de inhoud van een dergelijke screening, waaronder het uitnodigen van de potentiële huurder, het opvragen van een geldig legitimatiebewijs, een werkgeversverklaring en voor bedrijven KvK-gegevens; ▪ Externe bedrijven kunnen ingeschakeld worden voor het screenen van kandidaten; ▪ Gezond verstand wordt aangemerkt als een belangrijke vorm van screening; het niet accepteren van contante betalingen kan hier onder geschaard worden.	
Vergunningplichtig maken van sectoren	Gemeente/Rijksoverheid
▪ In een aantal gemeenten zijn verschillende vormen van verhuur vergunningplichtig, zoals kamerverhuur en horeca. Op deze manier wordt screening via BIBOB mogelijk en de inzet van toezicht en handhaving makkelijker; ▪ Een steevaste inzet van BIBOB is overigens niet vereist voor de effectiviteit van de maatregel; van enkel het benoemen van de toetsing lijkt een preventieve werking uit te gaan.	
Controle, toezicht en handhaving	Diverse partijen
▪ Zowel de politie als de gemeente en verhuurders kunnen signaleren en controleren. Zowel de verhuurder als de gemeente kunnen controleren door onder andere het gehuurde te betreden onder een andere titel zoals brandveiligheid. De politie kan spookburgeracties inzetten; ▪ Gericht controleren van risicopanden past bij de geringe handhavingscapaciteit; ▪ Het stimuleren van sociale controle in en om het pand en het vastleggen van ontbindende voorwaarden in het huurcontract zijn andere vormen van controle die genoemd worden.	

Wet- en regelgeving	Gemeente/Rijksoverheid
▪ Vormen van wet- en regelgeving die worden aangehaald zijn onder andere de toepassing van de Rotterdamwet (Wbmgp), Gemeentewet (art. 174, 174a, art. 151d), Woningwet (art. 13b), Huisvestingswet, en invloed uitoefenen op de bestemming van een pand. Hier moet vooral leegstand mee worden tegen gegaan; ▪ Opiumwet artikel 13b wordt ook beschouwd als een maatregel waar een preventief effect van uit gaat.	
Overige	Diverse partijen
Naast de clusters van maatregelen zijn er ook overige preventieve maatregelen te onderscheiden, zoals een keurmerk – voor veilig verhuren of een veilig buitengebied – en het vragen van advies aan de politie/gemeente. Daarnaast worden onder andere de communicatie tussen verschillende instanties, het Waardering Register Huurders (WRH) en de inzet van een hennepconvenant als preventieve maatregelen gezien.	

Eindnoten

1. Politie Amsterdam-Amstelland (2009).
2. <https://www.controlehuurders.nl/woonfraude/>
3. Vries, E. de & Verboom, A. (6 maart 2019).
4. Financieel Dagblad, 'Woningmarkt slibt dicht door illegale onderhuur', 13 februari 2019.
5. Financieel Dagblad, 'Wegkijken wordt steeds lastiger in de strijd tegen woonfraude', 13 februari 2019.
6. Trouw, 'In mijn ogen heeft Airbnb Amsterdam enorm kwaad gedaan', 28 december 2017.
7. Het Parool, '40 procent Airbnb'ers verhuurt langer dan zestig dagen', 2 mei 2019.
8. Kamervragen, 25 januari 2019, 2019Z01311 en antwoord van de minister van BZK, 13 maart 2019, Aanhangsel Handelingen, 2018/19, nr. 1837.
9. AT5, 'Wetenschappelijk onderzoek: Airbnb stuwt huizenprijzen omhoog', 14 januari 2019.
10. Ferwerda, Staring, de Vries Robbé & van de Bunt, 2007.
11. Trouw, 'Illegaal verblijf en hulp daarbij worden strafbaar', 25 april 2013.
12. Het Parool, 'Drugslab in je verhuurde pand', 28 juli 2019.
13. De Gelderlander, 'Nijmegen sluit illegale Airbnb na overlast in de wijk', 24 juni 2019.
14. Uit een krantenartikel blijkt dat een huurder van Eigen Haard een woning en bedrijfsruimte aan anderen verhuurde, wat een illegale prostitutieplek bleek te zijn. Bron: Het Parool, 'Illegale prostitutie in huurwoning Eigen Haard', 6 oktober 2018.
15. De Telegraaf, 'Prostituees hebben de Airbnb-woning ontdekt als nieuwe afwerkplek', 26 september 2019.
16. Express Business, 'Online prostitutienetwerken maken graag gebruik van Airbnb', 14 oktober 2019.
17. Algemeen Dagblad, 'Airbnb-woning gebruikt voor prostitutie: verhuurster de dupe', 14 november 2018.
18. Politie, 'Minder hennepkwekerijen ontmanteld', 8 april 2019.

19. Vastgoedobjecten met de kadastrale omschrijving: bedrijvigheid, agrarisch, stalling en recreatie, en alle vastgoedobjecten van het soort publieke functie en/of woningen, waarvan de eigenaar in ieder geval niet de overheid, een corporatie of een privé persoon is.
20. Brabants Dagblad, 'Groot drugslab ontdekt in vrijstaand huis in Esch: man en vrouw uit Hengelo en Hongarije opgepakt', 3 juli 2019.
21. Gemeente Amsterdam, 'Illegale prostitutie en onvergunde prostitutie'. Bron: <https://www.amsterdam.nl/zorg-ondersteuning/prostitutie/illegale-prostitutie/#h48b21071-ed18-473e-84b1-831436044dd4>
22. De Utrechtse Internet Courant, 'Gemeente sluit steeds meer woningen: maar waarom gebeurt dit eigenlijk?', 23 januari 2019.
23. Ferwerda et al. (lopend onderzoek) en Put, 2010.
24. Leiden, van, Lenders & Ferwerda, 2018.
25. Regio 8, 'Campagne tegen drugslabs in het buitengebied', 23 oktober 2019.
26. Die vaak niet meer op de (criminele) huurder verhaald kunnen worden.
27. <https://www.om.nl/actueel/nieuws/2015/02/23/nieuwe-opiumwet-vanaf-maart-voorbereiding-hennepteelt-straftbaar>
28. <http://www.sectionz.nl/cms/VALIDATA/media/pdf/Zorgplicht-bij-verhuur.pdf>
29. Op zowel de huurder als de verhuurder ligt een zorgplicht om te voorkomen dat er gevaar ontstaat voor de gezondheid of veiligheid. Voor de verhuurder betekent dit dat hij zich onder andere dient te informeren omtrent het werkelijke gebruik van de woning. Indien een verhuurder een makelaar inschakelt, rust de zorgplicht op hem. Bron: <http://www.sectionz.nl/cms/VALIDATA/media/pdf/Zorgplicht-bij-verhuur.pdf>
30. TK, 2015/16, 24 077, nr. 368, Toezegging stand van zaken nieuwe artikel 11a Opiumwet.
31. Bron: https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34763_verruiming
32. Bron: Brief van Voorzitter Vastgoedbelang aan de leden van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie, betreft 'Verruiming Opiumwet'.
33. De Utrechtse Internet Courant, 'Drugspanden en illegale prostitutie: gemeente Utrecht sloot al 20 panden voor langere duur', 9 augustus 2018.
34. Bron: <https://poelmannvandenbroek.nl/hennepteelt-in-huurwoning-wanneer-is-de-controle-van-de-verhuurder-voldoende/>
35. Bron: <https://questadvocaten.nl/huurrecht/huurwoning-inspecteren-niet-toegestaan/> en <https://www.rechtenvastgoed.nl/koop/mag-de-verhuurder-zonder-toestemming-de-woning-betreden/> en <https://agterbergvandijk.nl/2018/01/privacy-huurder>.
36. Het CCV, 'Makelaars willen criminele huurders weren', 20 juli 2018.
37. Het CCV, 'Convenant strengere screening huurders', 23 september 2016.
38. Scholten, G.J. (10 mei 2017).
39. De Telegraaf, 'Makelaars willen louche types kunnen weren', 20 juli 2018.
40. TK 2018/19, 35 000 VI, nr. 76.
41. TK 2018/19, 24 077, nr. 433.
42. Trouw, 'Privacyregels geven criminelen vrij spel op woningmarkt', 13 maart 2019.
43. <https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Factsheet-Wbmgp.pdf>
44. Dit moet in de aanvraag door de gemeenteraad voldoende aannemelijk worden gemaakt aan de minister van BZK.
45. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0019388/2018-06-13>; Naast artikel 10 zijn artikel 8 en 9 van de Wbmgp relevant voor het al dan niet verlenen van een huisvestingsvergunning. Op grond van arti-

kel 8 van de Wbmgp kan de gemeente eisen dat het inkomen van de potentiële huurder verkregen is door onder andere arbeid of bedrijf. Artikel 9 biedt de mogelijkheid om potentiële huurders met bepaalde sociaaleconomische kenmerken voorrang te geven bij huisvesting, zoals potentiële huurders met een maatschappelijk beroep.

46. <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/screening-huurders/>
47. Rijksoverheid, 'Meer grip voor gemeenten op toeristische verhuur', 28 juni 2019 en https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35353_wet_toeristische_verhuur_van
48. <https://nos.nl/artikel/2322813-amsterdam-gaat-vergunningenstelsel-voor-airbnb-invoeren.html>
49. De verzameling van maatregelen betreft alle gevonden maatregelen in de deskresearch, ongeacht of de toepassing ervan al dan niet verboden is.
50. <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/194440/Makelaars-vragen-huurders-hemd-van-het-lijf-en-dat-mag-niet>
51. Eindhovens Dagblad, 'Alleen kritische blik van verhuurder kan criminele huurders weren', 23 maart 2017.
52. Bron: <https://veiligheidsalliantie.nl/action/?action=download&id=485>, <https://www.huurcheck.nl/checklist-documenten-huurder-verhuurder/>, <https://www.eigenhuis.nl/besparen/tijdelijke-verhuur/veilig-verhuren> en de gemeente Rotterdam: www.rotterdam.nl
53. Als verhuurder kun je bij het aannemen van contanten schuldig worden bevonden aan witwassen.
54. Drie loonstrookjes opvragen wordt in meerdere open bronnen genoemd, drie loonstroken vervalsen is moeilijker dan één.
55. Officieel is het bellen van de werkgever ter controle niet toegestaan volgens openbare bronnen, maar volgens een respondent blijkt dit nog wel te worden toegepast. De politie beschrijft het immers ook als verhuurtip.
56. De bedrijven beschikken niet over criminele achtergrond informatie.
57. Een makelaar die aangesloten is bij een branchevereniging. <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woning-verhuren/>
58. In het WRH staat het huurverleden vastgelegd: of de huurder positief of negatief huurgedrag heeft vertoond.
59. Op de website van Rijksoverheid is informatie beschikbaar over wat er in een huurcontract moet staan. Denk hierbij aan onder andere: 1) onderverhuur is niet toegestaan, 2) gevaarlijke of verboden gedragingen leiden tot ontbinding van het huurcontract, 3) bij vermoedens van illegale handeling wordt de politie ingeschakeld en 4) de huur wordt betaald vanaf een betaalrekening die op naam staat van de hoofdhuurder. <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woning-verhuren/>
60. De politie heeft een factsheet opgesteld waarin verhuurtips staan die gelijk staan aan voorzorgsmaatregelen. Dit document is te vinden op de volgende website: <https://veiligheidsalliantie.nl/ondermijning/vastgoed/dossier-spoekbewoning-en-verhuurm/>
61. Gemeente Rotterdam, 'Voorkom misbruik van panden! Tips voor VvE's'.
62. <https://www.onlinebedrijfsmakelaar.nl/blog/screenen-huurders-weet-zaken-doet/>
63. Bevat gegevens van faillissementen, surseances van betaling en schuldsaneringen.
64. Bankgarantie is een van de manieren waarmee een waarborgsom gegarandeerd kan worden.
65. Onder 'Overige' vallen RIEC, SBWH, Stichting Stadgenoot en een woningcorporatie.
66. Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties: een agrarische bedrijfslocatie waar - vergunning technisch gezien - geen agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt.

67. Hoogbouwvisie zal in de toekomst voor alle nieuwe woontorens worden gebruikt door de gemeente Rotterdam. Voor projectontwikkelaars geldt bijvoorbeeld dat iedereen door een ruimte moet om naar hun woning te gaan, zodat ongezien verplaatsen niet mogelijk is.
68. Veel van de respondenten noemen een pakket aan screeningsmaatregelen die zij nemen om criminele huurders te weren.
69. De maatregelen die genoemd worden zijn voor beide type panden, maar sommige worden enkel ingezet bij een bepaald type pand: KvK checken i.v.m. bedrijfspanden.
70. <https://verhuurveilig.nl/educatie/>
71. <https://www.sbwh.nl/aanmelden/>
72. Recent is het landelijke Team Vastgoed opgezet binnen de politie. Sinds de komst van dit team is er binnen elke eenheid een relatiemanager/contactpersoon vastgoed aangesteld.
73. Korpsmedia/Steven Walter, 'Een verhuurder kan maar één keer nee zeggen', 16 oktober 2019. [Intranet Politie].
74. Het Keurmerk Verhuurdersbelangen is het grootste Nederlandse Keurmerk voor verhuurmakelaars en telt meer dan 80 aangesloten (verhuur)-makelaars. Het Keurmerk heeft het doel om meer zekerheid te bieden bij de verhuur van de woning. Hiervoor biedt het Keurmerk de makelaar diverse diensten aan ter bevordering van de kwaliteit van de geboden dienstverlening. Voor meer informatie: <http://verhuurdersbelangen.nl>.
75. Stichting VerhuurVeilig ondersteunt de verhuurmarkt en poogt zo woonfraude te beperken. Deze onafhankelijke stichting wil door middel van controle, voorlichting en educatie de verhuurmarkt veiliger, transparanter en minder fraudegevoelig maken. Bron: <https://verhuurveilig.nl/>

3 Toekomstige aanpak

In dit hoofdstuk wordt op basis van de survey en de interviews een overzicht van de gewenste maatregelen en mogelijkheden gegeven om verhuur van panden voor criminele doeleinden in de toekomst beter te kunnen aanpakken. We besluiten dit hoofdstuk met een aantal aandachtspunten die zowel betrekking hebben op de bestaande als – mogelijke – toekomstige maatregelen.

3.1 Input voor toekomstige aanpak

Er zijn diverse maatregelen aangedragen tijdens de interviews. In deze paragraaf worden de genoemde maatregelen uiteen gezet en daarbij wordt – indien bekend en/of relevant – aandacht besteed aan de vormgeving, de randvoorwaarden, de achterliggende partij, de termijn en het fenomeen waar de maatregel betrekking op heeft. De maatregelen die hierna de revue passeren komen grotendeels overeen met de gewenste maatregelen die sommige respondenten (ongevraagd) in de survey naar voren hebben gebracht. Omdat de maatregelen meer verdieping krijgen vanuit de interviews zullen we beide bronnen hierna combineren. We beschrijven de toekomstige maatregelen in clusters en sluiten deze paragraaf af met een overzicht van mogelijke en gewenste maatregelen in tabelvorm.

3.1.1 *Publiek-private samenwerking en informatiedeling*

Onder de geïnterviewden en deelnemers aan de survey (hierna stakeholders) bestaat de wens tot een publiek-private samenwerking tussen marktpartijen in het algemeen en partijen in het vastgoed in het bijzonder. Te denken valt dan aan gemeenten, politie en betrokkenen uit de verhuursector, maar ook andere disciplines worden door de respondenten genoemd. Dit betreffen bijvoorbeeld organisaties die vanwege hun taakomschrijving achter de voordeur van een huurder kunnen komen, zoals cv monteurs en veeartsen. Indicatoren uit de private sector

kunnen op deze manier betrokken worden bij de aanpak van criminele verhuur en dragen bij aan een efficiënte aanpak: met beperkt toezicht de panden met indicaties controleren. Een dergelijke integrale samenwerking wordt al gehanteerd in een van de gemeenten, waarbij meerdere instanties gezamenlijk integraal controleren. In deze voorbeeldcasus gingen voor die tijd de organisaties om de week afzonderlijk van elkaar controles uitvoeren: zo kregen de huurders de ene week de brandweer op bezoek en de andere week de gemeente.

Het stoplichtmodel was een uitingsvorm van een publiek-private samenwerking die inmiddels is afgeschaft. De Autoriteit Persoonsgegevens heeft bepaald dat zonder een wettelijke basis een dergelijke informatie-uitwisseling over huurders niet is toegestaan. Desondanks bestaat de behoefte aan informatiedeling en daarmee een samenwerking. Hoewel het niet mag, wordt het stoplichtmodel op sommige plekken in het land toch gehanteerd. Uit de survey komt naar voren dat er advies wordt gevraagd aan de wijkagent over potentiële huurders, wanneer daar aanleiding toe is zoals onderbuikgevoelens. De vormgeving en verwoording van deze informatiedeling is anders, maar feitelijk komt dit neer op het stoplichtmodel.

Een publiek-private samenwerking is gewenst onder stakeholders, omdat criminele huurders gemakkelijk van pand kunnen wisselen zonder dat iemand het criminele verleden van deze huurder kent. Informatie over criminele huurders wordt momenteel niet uitgewisseld tussen relevante partijen, waardoor een criminele huurder de activiteiten in een ander pand kan voortzetten. Een criminele huurder ontloopt regelmatig strafrechtelijke repercussies aangezien de huurder vaak snel vertrokken is of omdat verhuurders hen vragen te vertrekken om aangifte te voorkomen. Dit laatste doen verhuurders om risico's die zij zelf lopen te ontwijken. Een informatiegestuurde samenwerking vanuit de politie en de gemeente zou een mogelijke aanpak zijn om ook de capaciteit zo efficiënt mogelijk in te kunnen zetten. Voordeel van die aanpak is dat het onderling wordt gedeeld: malafide huurders zullen er dan voor kiezen zich ergens anders te vestigen.

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) kan een obstakel zijn bij de invoering van een publiek-private samenwerking en informatiedeling tussen deze partijen. De AVG laat zonder een wettelijke basis een stoplichtmodel niet toe, maar ook het bewaren van documentatie verkregen van de huurder niet en zal dus ook van invloed zijn bij het realiseren van een samenwerking. Het verstrekken van politiegegevens aan derden via een samenwerking op basis van artikel 20 van de Wet politiegegevens kan mogelijk wel vastgelegd worden in een convenant. Of via een relatie: volgens de AVG mag er wel informatie gedeeld

worden wanneer sprake is van een opdrachtgever en opdrachtnemer relatie. Ook wijzen stakeholders in het kader van informatiedeling op het opzetten van een informatieknooppunt integrale handhaving. Als relevante organisaties worden de politie, de gemeente, belangenorganisaties en verhuurders/verhuurmakelaars aangemerkt, maar ook nutsbedrijven worden genoemd. In het kader van drugscriminaliteit is een dergelijke samenwerking met nutsbedrijven billijk: zij beschikken over de gegevens van energie-, gas- en watergebruik. Hoge rekeningkosten kunnen wijzen op drugscriminaliteit en zouden om die reden gedeeld moeten worden met de verhuurder volgens een van de respondenten.

3.1.2 Zwarte lijst

De behoefte aan zicht op criminele of overtredende huurders is groot onder stakeholders, met name onder stakeholders uit de verhuursector. Zoals eerder omschreven, kunnen huurders gemakkelijk hun criminele activiteiten in een ander pand voortzetten. Om het 'shoppen' van deze huurders te voorkomen, is het volgens de stakeholders belangrijk dat zij op een zwarte lijst komen te staan zodat verhuurders hen kunnen weren. De stakeholders zien vooral graag criminele huurders op een dergelijke lijst terug, maar ook malafide woonbemiddelaars worden genoemd. Op die manier wordt er een onderscheid tussen bonafide- en malafide bemiddelaars gemaakt.

Een zwarte lijst met bedrijven is eveneens een suggestie van een van de stakeholders: om te checken of de verhuurder met een integer bedrijf te maken heeft dat een pand bij hem/haar wil huren. De kanttekening hierbij is dat het opstarten van een bedrijf met een stap naar de Kamer van Koophandel gedaan is en daarom is het vrijwel onmogelijk deze lijst actueel te houden en alle bedrijven op integriteit te toetsen.

Bij de invoering van een zwarte lijst worden twee aandachtspunten genoemd. Allereerst de privacywetgeving: de Autoriteit Persoonsgegevens moet gaan beoordelen of een zwarte lijst kan en mag. Vanwege de overeenkomsten met het stoplichtmodel, is het mogelijk dat een zwarte lijst op basis van anteceden-ten afgewezen wordt. Het tweede aandachtspunt heeft betrekking op de sociale huur: woningcorporaties hebben een verhuurplicht. De invoering van een 'witte lijst' wordt door de stakeholders als alternatief genoemd. Thans bestaat er het Waardering Register Huurders (WRH) waarin het huurverleden van huurders is vastgelegd, mits daar toestemming voor is gegeven. Zowel goede als minder goede huurders staan met naam op deze lijst en mensen betrokken bij het vastgoed kunnen het WRH bevragen. Aansluiting bij het WRH is al een voorwaarde voor keurmerkhouders van de stichting Verhuur Veilig. Het WRH is echter niet lande-

lijk en geen standaard onderdeel van het verhuurproces. Toch zou een landelijke witte lijst een onderscheid kunnen maken tussen bonafide en malafide: in dit geval huurders, maar ook een witte lijst met bonafide verhuurders, eigenaren en bemiddelaars wordt door de stakeholders genoemd.

Uit de interviews komt overigens naar voren dat er al 'zwarte' lijsten in de omloop zijn. Sommige corporaties hanteren evenals verhuurmakelaars een zwarte lijst. Dit is echter afhankelijk van regio en vertrouwen: uit een voorbeeld blijkt dat makelaars in een specifieke regio elkaar per mail tippen over criminele huurders of wanneer kandidaten met vervalste documentatie in het oog zijn gekomen.¹ Zij stellen vertrouwde concullega's op de hoogte. Corporaties blijken ook een zwarte lijst te hanteren.² Een dergelijke zwarte lijst is er overigens niet bij elke corporatie (of regionaal samenwerkende corporaties). Daarnaast brengen corporaties elkaar waarschijnlijk ook niet altijd op de hoogte van malafide huurders.

3.1.3 Aanvullende screeningsmogelijkheden

Screenen van potentiële huurders wordt – zoals we eerder zagen – als een belangrijke preventieve maatregel gezien. De stakeholders zien wel kansen als het gaat om het beter kunnen screenen door verhuurders. Toegang hebben tot de BRP of een melding van de gemeente ontvangen als er op een adres in- en/of uitschrijvingen zijn, zou zeker helpen.

Het huurpaspoort is in dit kader ook besproken. Dit is een digitaal paspoort dat zorgt voor betrouwbare informatie over de huurder uit 'Mijn Overheid'. Inmiddels is er een pilot gedraaid door Woonstad Rotterdam met betrekking tot het huurpaspoort.

Sommige stakeholders vinden dat verhuurders en verhuurmakelaars soms nog beter en kritischer zouden kunnen en moeten screenen. Dit kan met behulp van een extern bedrijf dat een uitgebreide achtergrondcheck voor verhuurders kan uitvoeren. Hoewel externe bedrijven kunnen helpen bij een screening, zijn er ook nadelen volgens de stakeholders. Zo zijn die bedrijven vrij duur en is het commercieel gezien vrijwel onmogelijk om iedere kandidaat door een extern bedrijf te laten screenen. Daarnaast is een van de stakeholders kritisch op dit type bedrijven: over het algemeen kunnen deze bedrijven ook geen anteceden-ten inzien en geven zij zo nu en dan 'groen licht', terwijl dat niet altijd terecht is. Daarnaast zijn deze bedrijven meestal niet opgeleid in het herkennen van vervalste documenten.

Naast het inhuren van een extern bedrijf, kan een verhuurder de rechtspraak raadplegen, bankgarantie vragen, een VOG aanvragen en simpelweg met een kri-

tische blik naar de kandidaat kijken. Het raadplegen van de rechtspraak wordt aangeraden, om zo te checken of de potentiële huurder niet onder curatele staat. Ook het vragen van bankgarantie in het geval van een bedrijf kan een drempel vormen voor criminele huurders. Een VOG wordt zo nu en dan al wel aangevraagd voor de verhuur. De VOG als vereiste is overigens niet gebruikelijk en brengt nogal wat denkstof met zich mee, zoals blijkt uit de interviews. Het kost namelijk veel tijd en volgens een van de stakeholders mag je een huurder juridisch gezien niet weigeren voor woonruimte op basis van een VOG. Daarnaast brengt de VOG als vereiste een aantal vragen met zich mee: op welke items moet er gescreend worden, of er toestemming nodig is om dit als eis te stellen en welke randvoorwaarden gelden. Daarbij wordt gesteld dat een VOG niet als een vaste maatregel moet gelden mocht het een optie zijn: de VOG alleen als vereiste wanneer de verhuurder twijfelt.

De kritische blik van verhuurders kan bovendien scherper bij alle type panden volgens de stakeholders: soms zijn er stevige indicaties voor criminele huurders die al dan niet bewust over het hoofd worden gezien: *‘Als het te goed lijkt om waar te zijn, dan is dat meestal ook zo’*. Als voorbeelden worden een trainee met een riant salaris genoemd en een huurder die met een normale baan een bedrijfspand kan huren. Ervaring kan helpen bij het onderscheiden van bonafide- en malafide huurders.

Het pakket aan voorwaarden dat een verhuurder van zijn kandidaat-huurders vraagt kan echter al een drempel vormen voor de malafide groep huurders. Toch is vervalste documentatie in het algehele screeningsproces een aandachtspunt: malafide huurders kunnen vervalste documenten leveren die nauwelijks van echt te onderscheiden zijn. Verhuurders noch externe bedrijven zijn opgeleid in het herkennen van vervalsing. Er is overigens wel een (duur) apparaat dat de echtheid van documentatie kan controleren. Uit de interviews komt het idee naar voren dat dit apparaat beschikbaar kan worden gesteld voor meerdere verhuurders en zo de kosten te delen. Een ander idee is het huurderspaspoort. De invoering van een digitaal huurderspaspoort haalt de mogelijkheid tot vervalsing in zijn geheel weg, doordat de documenten via overheidsbronnen worden opgevraagd. Deze maatregel kan helpen bij het voorkomen van vervalste documentatie.

3.1.4 Goed verhuurderschap

Bij het maken van een schifting tussen bonafide- en malafide verhuurders blijken de richtlijnen van goed verhuurderschap essentieel. Uit de interviews en survey komt naar voren dat onder diverse stakeholders de wens bestaat dat er landelijk beleid – eventueel in de vorm van een keurmerk – komt met een uitwerking van

goed verhuurderschap. Daarbij is het belangrijk dat een dergelijk keurmerk ook voor de kleine, particuliere verhuurders/eigenaren haalbaar is. Het is momenteel tevens onduidelijk wat verhuurders moeten doen om aan hun zorg- en inspectieplicht te voldoen. Wanneer de richtlijnen voor verhuurders landelijk en uniform worden, wordt het voor verhuurders duidelijk wat zij kunnen en moeten doen om criminele verhuur zoveel mogelijk te voorkomen. Het uitbannen van criminele verhuur voor de volle 100% is – in de optiek van diverse respondenten – een utopie.

In het kader van goed verhuurderschap zou het certificeren van het beroep verhuurmakelaar volgens een aantal stakeholders weer terug moeten komen. Deze stakeholders vinden dat verhuurmakelaars eigenlijk bij een branche aangesloten moeten zijn om te mogen verhuren. Anno 2019 kan iedereen verhuurmakelaar worden. Certificeren loopt enigszins parallel met de invoering van een landelijk keurmerk: men moet de keuze krijgen tussen keurmerk en niet-keurmerk om zo bonafide en malafide te kunnen onderscheiden. De mogelijkheid keurmerkhouders te worden bestaat maar dit is niet landelijk doorgevoerd, niet verplicht en niet noodzakelijk om als verhuurmakelaar aan het werk te gaan.

3.1.5 Vergroten controlemogelijkheden

‘Een crimineel heeft geen behoefte aan aandacht’. Daarom zijn controles belangrijk. Stakeholders geven aan dat er momenteel te weinig controlemogelijkheden zijn voor verhuurders. Een bonafide verhuurder die probeert achter de voordeur te komen, mag dat in het kader van de privacywetgeving niet. Er zouden dan ook meer mogelijkheden voor verhuurders moeten komen om periodiek te inspecteren, zeker als een huurder weigert mee te werken. In dit kader zouden verhuurders ook makkelijker moeten kunnen aankloppen bij de gemeente om een controle aan te vragen bij panden waar zij vraagtekens bij hebben. Zij hebben namelijk meer en andere mogelijkheden om binnen te treden.

3.1.6 Gerichte aanpak risicogebieden

Hoewel een ‘toolkit’ qua maatregelen volgens de stakeholders idealiter voor alle vormen van verhuur toepasbaar zou moeten zijn, is het belangrijk rekening te houden met de diverse gebieden. Zogenaemde risicogebieden – waaronder buitengebieden en industrieterreinen – vergen immers een andersoortige aanpak dan de stad. Uit de interviews blijkt dat een andere kijk op deze gebieden noodzakelijk is, vooral in buitengebieden. Dat zijn de grootste gebieden met de meeste vierkante meters voor crimineel gebruik en dergelijke gebieden kennen risicofactoren zoals weinig capaciteit voor controles en de veelheid aan particuliere

kleine eigenaren. Om controles toch mogelijk te maken wordt er nu al door gemeenten gekeken naar indicatoren waaruit de vatbaarheid voor criminele verhuur blijkt, zoals veel beweging versus geen beweging in een specifiek gebied of leegstand. Daarbij is herbestemming voor agrarische bedrijven lastig volgens een van de stakeholders en bestaat er in sommige gebieden een cultuur waarin *‘men elkaar niet verlinkt’*.

In het kader van een toekomstige aanpak worden door de stakeholders drie suggesties gedaan. Een van die ideeën is de samenwerking met defensie aangaan voor buitengebieden: zij hebben immers ervaring met werken in dergelijke uitgestrekte gebieden. Een andere oplossing ligt besloten in de introductie van een vergunningplicht verhuur in risicogebieden. Wanneer de gemeenten gebieden aanwijzen als risicovol, kan daar een vergunningplicht gaan gelden en op die manier kan er gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld de BIBOB-toets. Daarnaast worden twee algemene maatregelen genoemd die in feite voor alle gebieden gelden, namelijk het vergroten van de sociale controle en het ophogen van de frequentie wat betreft controles door instanties.

3.1.7 Vergunningplicht en registratieplicht/meldplicht

De invoering van een vergunningplicht wordt door meerdere stakeholders aangehaald, geldend voor de algehele verhuur of voor specifieke kwetsbare onderdelen daarvan. Zo is huisjesmelkerij de aanleiding voor een vergunningplicht in Groningen en Limburg. Een voordeel van een vergunningplicht is dat de gemeente de mogelijkheid krijgt een BIBOB-toets uit te voeren. Opgemerkt dient dat het uitvoeren van een BIBOB-toets het nodige vraagt van gemeenten als het gaat om benodigde capaciteit. Een versnelde variant van deze toets door deze te verkorten is een efficiënt middel om criminele huurders te weren. Over het algemeen zien de stakeholders meer in een registratie of meldplicht voor de aanpak van criminele verhuur omdat de invoering en handhaving van een vergunningplicht de nodige tijd en capaciteit vergt.

Vergunningenstelsel Groningen

Per 1 januari 2019 dienen pandjesbazen, studioverhuurders en bemiddelingsbureaus in Groningen een verhuurdersvergunning te hebben.³ Ondanks dat de aanleiding van deze vergunningplicht ligt in malafide eigenaren/verhuurders, wordt hetzelfde doel beoogd namelijk het tegengaan van misstanden in panden. In dit geval geen criminele verhuur, maar huisjesmelkerij. Daarbij blijven ogenschijnlijk alleen de bonafide verhuurders over na invoering van een vergunningplicht.

Tijdens een bijeenkomst met stakeholders kreeg de registratieplicht c.q. meldplicht als maatregel een prominente plaats. Momenteel is het niet mogelijk de identiteit van een huurder in een pand te herleiden. Volgens de stakeholders is het belangrijk om te weten wie er huurt en om dat te bewerkstelligen is een registratieplicht noodzakelijk. Zo zou er een meldplicht bij zakelijke verhuur geïntroduceerd kunnen worden die er voor zorgt dat huurders uit de anonimiteit worden gehaald, het de malafide verhuurders lastig wordt gemaakt en er zicht komt op de huurders. Bij de vormgeving van een dergelijke meldplicht staan de onderbouwing, het juridisch instrument en de implementatie centraal. De onderbouwing is nodig omdat er enerzijds een plicht wordt opgelegd en anderzijds informatie wordt verzameld. Het lijkt voor de hand te liggen om de kennis, het juridisch kader en de architectuur achter het Digitaal Opkopers Register (DOR) en/of het Digitaal Opkopers Loket (DOL) te gebruiken bij een meld- of registratiepunt verhuur.⁴ Wanneer de huurders van bijvoorbeeld bedrijfsruimten gekoppeld zouden worden aan het 'Digitaal Ondernemers Loket', zijn er vanuit het juridisch kader ook instrumenten om (beter selectief) binnen te treden voor zowel de gemeente (boa) als de politie (wijkagent), waardoor controle mogelijk wordt. Een aantal stakeholders noemt de mogelijkheid om een meldplicht via een APV artikel mogelijk te maken en ook de definitie van 'verhuurders' moet nadere invulling krijgen. Ideeën voor de implementatie zijn: 1) de focus op de bonafide verhuurder en daarbij begeleiding bij het weren van criminele huurders bieden, 2) eerst een tijdelijke pilot uitvoeren in een specifiek gebied om ervaringen af te tappen, 3) vormgeving middels een digitaal platform; naast het DOL is ook gesproken over Airbnb, waarbij digitale sociale controle wordt bewerkstelligd via recensies en 4) de invoering van een keurmerk 'veilige verhuur'. Daarbij is een verdieping in de mogelijke weerstand relevant: verhuurders zijn over het algemeen geen voorstander van extra kosten en meer regulering. Tijdens de interviews komt al naar voren dat verhuurders niet 'happig' zijn op het verstrekken van verhuurcon-
trac-

ten, zoals in België wordt gedaan. Het is daarom van belang dat de noodzaak van een meldplicht aan de verhuurders duidelijk wordt gemaakt.

Registratieplicht België

In België is de verhuurder verplicht om het huurcontract te laten registreren. Dit is een van de regels om huurders beter te beschermen en discriminatie op de huurmarkt te bemoeilijken. Op deze manier wordt tevens de huursituatie van een pand zichtbaar.

3.1.8 Bewustwording en meldingsbereidheid

Volgens de stakeholders is er bij diverse partijen momenteel nog te weinig kennis over vastgoed en verhuur voor criminele doeleinden. Het zou kunnen helpen om goede indicatoren vast te stellen die kunnen duiden op misstanden binnen de vastgoedsector en deze te communiceren. Dit kan in het algemeen maar ook meer gericht richting de groep kwetsbare verhuurders. Ofwel verhuurders die de verhuur niet professioneel laten verlopen, hierbij valt te denken aan de oudere verhuurders en de kleine particulieren die hobbyen via marktplaats.

Stakeholders geven tot slot aan dat ze voor de aanpak ook de omgeving nodig hebben. Het investeren in het verhogen van de meldingsbereidheid bij misstanden rondom panden wordt belangrijk gevonden. Een voorbeeld van een campagne die in dit kader wordt genoemd is die van Meld Misdaad Anoniem. In samenwerking met onder meer de politie, het Openbaar Ministerie en LTO Noord ontwikkelden zij een campagne om (anonieme) meldingen binnen te krijgen over drugslabs in de buitengebieden van Overijssel en Gelderland.

3.2 Toekomstige maatregelen samengevat

Alle suggesties voor toekomstige maatregelen om de verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan en die in de vorige paragrafen aan de orde zijn gekomen hebben we in een overzichtstabel bij elkaar geplaatst.

Tabel 7 – Overzicht van toekomstige maatregelen op basis van de survey en interviews

Publiek-private samenwerking en informatiedeling ▪ Het stoplichtmodel – dat marginale maar nuttige informatiedeling mogelijk maakte – wordt gemist en door diverse respondenten wordt aangegeven dat het model – met een strikte handreiking – weer terug mag komen; ▪ Een convenant, een relatie (opdrachtgever-opdrachtnemer) of het opzetten van een informatieknooppunt integrale handhaving zijn manieren om publiek-private informatiedeling mogelijk te maken; bij verstrekking van politiegegevens kan een samenwerkingsverband worden gebaseerd op artikel 20 Wet politiegegevens; ▪ Als voorbeeld wordt de samenwerking tussen overheid en nutsbedrijven genoemd in het kader van de aanpak van drugscriminaliteit.
Zwarte lijst ▪ Een landelijke zwarte lijst met personen die te boek staan als criminele of overlastgevende huurders (persoon of bedrijf) wordt vooral binnen de verhuursector node gemist; ▪ Een dergelijke lijst voor malafide bemiddelaars in de verhuursector zou ook welkom zijn; ▪ Overigens worden wel namen met elkaar gedeeld afhankelijk van regio en vertrouwen; ▪ De stichting Verhuur Veilig heeft een overzicht van het huurverleden van huurders. Dit is met toestemming van de huurder en (nog) niet landelijk; ▪ Zowel de privacywetgeving als de verhuurplicht in het kader van sociale verhuur zijn aandachtspunten bij een zwarte lijst. Derhalve is het opzetten van een witte lijst (positief huurverleden) volgens sommigen ook een optie.
Aanvullende screeningsmogelijkheden Als aanvulling op de huidige wijze van screening worden een aantal suggesties gedaan: ▪ Toegang tot de BRP of een melding van de gemeente ontvangen als er op een adres in- en/of uitschrijvingen zijn; ▪ Introductie van een digitaal huurpaspoort; ▪ Inschakelen van een extern bedrijf voor een achtergrondcheck van huurders; ▪ Raadplegen of iemand onder curatele staat en een bankgarantie vragen; ▪ Uitgezocht zou kunnen worden of de VOG ook interessant is in het kader van screening van huurders; ▪ Op lokaal niveau mogelijk maken dat verhuurders gebruik kunnen maken van een apparaat om documenten op echtheid te controleren.

Goed verhuurderschap ▪ Introductie van landelijk beleid met duidelijke richtlijnen wanneer er sprake is van goed verhuurderschap. Dit zou kunnen helpen bij het aanbrengen van een onderscheid tussen bonafide en malafide verhuurders. Goed om aan te geven is dat het ministerie van BZK hiermee bezig is; ▪ Dit zou in de vorm van een keurmerk en/of certificering van het beroep verhuurder of verhuurmakelaar kunnen; ▪ Aandachtspunt is dat ook kleinere verhuurders hier gebruik van kunnen maken.
Vergroten controle mogelijkheden ▪ Het zou voor verhuurders eenvoudiger gemaakt moeten worden om preventieve controles (achter de voordeur) uit te voeren bij huurders; ▪ In dit kader zouden ook gemeenten handhavingscapaciteit kunnen inzetten bij panden waar verhuurders vraagtekens bij hebben.
Gerichte aanpak risicogebieden Voor het buitengebied en industrieterreinen zou er gerichte aanpak moeten komen. Deze kan bestaan uit: ▪ Samenwerken met defensie in het buitengebied; ▪ Gebruik maken van risico indicatoren om gerichter te kunnen controleren; ▪ Instellen van een vergunningplicht verhuur voor aangewezen risicogebieden (zie volgend cluster); ▪ Investing in de sociale controle.
Vergunningplicht en registratieplicht/meldplicht ▪ De vergunningplicht voor specifieke onderdelen van de verhuurbranche (bijvoorbeeld de kwetsbare) wordt als interessante maatregel genoemd. Op basis hiervan is de toepassing van BIBOB bijvoorbeeld mogelijk; ▪ Naast de vergunningplicht wordt de registratie- of meldplicht van huurders als maatregel genoemd. Deze maatregel kan zeker – als bijvoorbeeld gebruik gemaakt wordt van de expertise binnen het Digitaal Opkopers Register (DOR) en/of het Digitaal Opkopers Loket (DOL) – eenvoudiger en sneller geëffectueerd worden dan de vergunningplicht; ▪ Tot slot is er de mogelijkheid om te onderzoeken of er een meldplicht huurders via de APV te realiseren is.
Bewustwording en meldingsbereidheid ▪ Een overzicht van indicatoren die indicatief kunnen zijn voor misstanden in vastgoed kan behulpzaam zijn voor de bewustwording van diverse publieke en private partijen; ▪ Gerichte campagnes om de burger te stimuleren om (anoniem) melding te maken van misstanden in huur of bedrijfspanden.

3.3 Aandachtspunten bij de aanpak van criminele verhuur

Uit de interviews komt naar voren dat er voor het succesvol toepassen en uitvoeren van maatregelen om de verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan een aantal aandachtspunten zijn. We zetten ze hierna op een rij.

1. Relatief vaak wordt erop gewezen dat nieuwe maatregelen introduceren prima is, maar dat handhavingscapaciteit regelmatig een knelpunt is. Om te voorkomen dat maatregelen ‘hol’ worden, moet daar vooraf over nagedacht worden. Kansen zijn er op dit vlak ook omdat beschikbare capaciteit bij verschillende organisaties via een samenwerking optimaler ingezet kan worden.
2. Daarnaast moet er bij de introductie van een aanpak ook nagedacht worden over de doorlooptijd en de verplichting. Het verplichte karakter van een maatregel kan tegenstand opwekken. Wat betreft de BIBOB-toets – die een lange doorlooptijd heeft – moet het bijvoorbeeld niet verplicht worden om iedere transactie te ‘bibobben’, zo geven respondenten aan.
3. Eenduidigheid en informatiedeling worden beiden als gebrekkig omschreven door respondenten. Momenteel is het lastig om informatie te delen bij indicaties van malversaties en is er geen uniformiteit qua aanpak van criminele verhuur. Hier moet rekening mee worden gehouden bij het invoeren van nieuwe maatregelen.
4. De sociale huursector is een aparte tak van verhuur: op corporaties rust een verhuurplicht en daarbij vervullen zij een maatschappelijke functie. Enerzijds is de sociale huur een vangnet voor sociale huurders, anderzijds moeten zij ervoor zorgen dat zij een bonafide huurder juist plaatsen. Zij moeten er dus voor zorgen dat er zoveel panden als mogelijk verhuurd zijn, terwijl dit wel verhuurd moet zijn aan de juiste mensen, namelijk de sociale huurders. Problematisch hierbij zijn wederom de beperkingen in informatiedeling. Respondenten wijzen erop dat de kwetsbaarheid van huurders (laag inkomen) de bereidwilligheid voor criminele handel (ook in panden) versterkt.
5. Het sluiten van panden wordt gezien als een stevige maatregel, maar heeft volgens diverse respondenten ook een keerzijde. Leegstand kan immers ook tot verloedering van de leefomgeving leiden. Leegstand moet worden tegengegaan volgens de stakeholders.
6. Uit de interviews blijkt tevens dat de sluiting van panden een grote impact heeft op verhuurders en dit wordt door hen als onrechtvaardig en niet-proportioneel ervaren. Vanwege de grote van de schade die verhuurders

door sluitingen oplopen, hopen zij op aanpassing van deze maatregel. Thans krijgen faciliterende verhuurders dezelfde sanctie als bonafide verhuurders. Zelfs meewerkende verhuurders die bijvoorbeeld melden, krijgen over het algemeen te maken met een sluiting. In sommige gemeenten wordt overigens wel rekening gehouden met de situatie van de verhuurder en wordt het pand dus niet altijd gesloten. Toch is er vaak geen maatwerk in gemeenten en dat is wel gewenst, zo geven stakeholders aan. Tijdens de interviews wordt een voorbeeld genoemd, waarbij een mobiel wietlab zich kort binnen de muren van een bedrijfspand bevond, met als gevolg een sluiting van meer dan zes maanden. Het gevolg van deze onrechtvaardigheid zoals verhuurders het ervaren, is dat zij de huurder vragen te vertrekken bij sterke vermoedens om aangifte te voorkomen. Negen van de tien keer verdwijnt de huurder het land in zonder strafrechtelijke repercussies en kunnen de criminele activiteiten elders voortgezet worden. Het op deze manier “straffen” van bonafide verhuurders kan er toe leiden dat ze minder bereid zijn om malversaties te melden.

7. Er zou ook meer doorgerechercheerd moeten worden nadat er bijvoorbeeld een vondst van verdovende middelen in een pand is geweest. Vaak wordt er geruimd en worden huurders uit huis geplaatst, maar er wordt bijvoorbeeld niet meer gekeken naar de bemiddelaar die betrokken was of naar de rol van andere facilitators. Volgens de stakeholders moet er strafrechtelijk gezien meer aandacht besteed worden aan facilitators.
8. Hoewel de respondenten veel maatregelen aandragen, weten zij ook dat nooit alle criminele verhuur voorkomen kan worden. Er zal dus altijd criminaliteit in panden plaatsvinden, het zijn echter de maatregelen die kunnen bijdragen aan het beperken ervan. Zoals een van de stakeholders het verwoordde: *“Criminele huurders die het goed doen geven nooit een signaal af”*.

Eindnoten

1. Volgens de respondent komt dit één tot twee keer per week voor.
2. <https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/nieuws/besluit-zwarte-lijst-ongewenst-huurdersgedrag-regio-utrecht> en <https://www.aedes.nl/artikelen/bedrijfsvoering/digitalisering-en-informatievoorziening/avg-routeplanner-en-zwarte-lijsten.html>.
3. De Volkskrant, ‘Groningen pakt huisjesmelkers aan: verhuurdersvergunning nu verplicht’, 8 januari 2019.
4. Zie <https://hetccv.nl/onderwerpen/heling/digitaal-opkopers-register-dor/> en <https://hetccv.nl/onderwerpen/heling/digitaal-opkopers-loket-dol/>

4 De balans opgemaakt

In dit laatste hoofdstuk dat te lezen is als een samenvatting gaan we in op de aanleiding voor het onderzoek, de onderzoeksvragen, de methoden van onderzoek en de resultaten van het onderzoek.

4.1 Het onderzoek

Een van de kenmerken van ondermijnende criminaliteit is dat de onderwereld misbruik maakt van de gelegenheidsstructuren die de bovenwereld biedt. Zo proberen criminelen bijvoorbeeld woningen en bedrijfsruimten te huren om drugs op te slaan of te produceren, gestolen goederen onder te brengen, auto's koud te zetten of criminelen te huisvesten. Onder- en bovenwereld raken elkaar waarbij er sprake is van het bewust of onbewust faciliteren van ondermijnende criminaliteit door de bovenwereld.

In opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid voerden wij een onderzoek uit met de volgende vraagstelling: *‘Hoe ziet het fenomeen van verhuur van panden voor criminele doeleinden er uit als het gaat om verschijningsvormen, welke (preventieve) aanpak is er nu voorhanden en hoe staat het met de werking en benutting daarvan én welke mogelijk aanvullende instrumenten kunnen op korte dan wel middellange termijn in werking treden?’*

De aanleiding voor dit onderzoek is tweeledig. Allereerst is er de toezegging van de minister voor Rechtsbescherming aan de Tweede Kamer om een verkenning uit te voeren naar het tegengaan van misbruik van de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten.¹ Daarnaast is er een aangenomen motie met het verzoek om een onderzoek te starten naar verplichte screening op criminele antecedenten en intenties ten behoeve van eigenaren die panden willen verhuren, zodat voorkomen wordt dat deze met criminelen in zee gaan.²

Uit de vraagstelling volgen de volgende concrete onderzoeksvragen:

1. Welke verschijningsvormen zijn er als het gaat om de verhuur van panden voor criminele doeleinden?
2. Welk preventief instrumentarium is er – voor welke partij – voorhanden dat gericht is op het tegengaan van misbruik van de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten?
3. Hoe staat het met de werking en benutting van het huidige instrumentarium?
4. Welke aanvullende instrumenten zijn er door welke partij op de korte termijn dan wel middellange termijn in te zetten?

Uitgangspunt in onderhavig onderzoek is dat de pandeigenaar, verhuurmakelaar of verhuurder bonafide is en onbewust en ongewild ondermijnende criminaliteit faciliteert. Er zijn namelijk ook voorbeelden van malafide eigenaren of verhuurders die bewust criminele activiteiten faciliteren. Deze groep verhuurders wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Naar de aard en omvang van misbruik van verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele activiteiten is bij het WODC van het ministerie van Justitie en Veiligheid een separaat onderzoek gestart

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden voerden we een deskresearch uit en is een online survey uitgezet om bestaande aanpakken te inventariseren. Deze is door 148 personen ingevuld vooral afkomstig van gemeenten, verhuurmakelaars of bemiddelaars, politie, belangenorganisaties en RIEC's. Daarnaast is er tijdens vier groepsinterviews en een aantal individuele interviews met 30 stakeholders verspreid over – voor het onderwerp – alle relevante organisaties gesproken over zowel het fenomeen als de (toekomstige) aanpak.

4.2 De resultaten

Op basis van de diverse uitgevoerde onderzoeksactiviteiten beantwoorden we in deze paragraaf de onderzoeksvragen.

Verschijningsvormen

Gehuurde panden – zowel woningen als bedrijfspanden – worden op basis van de deskresearch en interviews met stakeholders vooral misbruikt voor de volgende malafide activiteiten:

1. als productielocatie voor verdovende middelen. Het gaat daarbij in eerste aanleg om hennepteelt, maar de laatste tijd constateren stakeholders een toename van de productie van synthetische drugs;
2. als opslaglocatie voor verdovende middelen. Het gaat dan om de opslag van (gevaarlijke) grondstoffen en voorraden;
3. het gebruik van huurpanden door criminelen, die anoniem willen zijn en kwetsbare groepen, zoals arbeidsmigranten;
4. het gebruik van huurpanden voor het illegaal bedrijven van prostitutie;
5. het gebruik van huurpanden voor de opslag van gestolen of gevaarlijke goederen. Te denken valt aan namaakkleding, vuurwapens en gestolen voertuigen;
6. het gebruik van huurpanden voor misstanden binnen de automotive. Hierbij valt te denken aan het omkatten van voertuigen en het inbouwen van verborgen ruimtes.

Huurpanden worden op basis van de door ons gepleegde bronnen verreweg het meest gebruikt voor de productie en opslag van verdovende middelen.

Bestaand preventief instrumentarium

Op basis van de deskresearch, de online survey en de interviews met stakeholders komt naar voren dat er een rijke set bestaande maatregelen is om de verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan. Partijen die daarin vooral een rol spelen zijn de verhuurders, de gemeenten en rijksoverheid en de politie/OM. Het breder onder de aandacht brengen van de geïnventariseerde maatregelen onder relevante partijen verdient dan ook aanbeveling. Als we alle maatregelen clusteren komen de volgende vijf hoofdlijnen naar voren:

1. *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.
2. *Screening* van de potentiële huurder. Hier inventariseerden we veel onderdelen die binnen de screening van een nieuwe huurder kunnen worden ingezet; variërend van het uitnodigen van de potentiële huurder tot het opvragen van een werkgeversverklaring. 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.

3. *Vergunningplichtig maken van sectoren* zoals de kamerverhuur of bedrijven. Hierdoor zijn andere maatregelen zoals screening door de overheid (denk aan BIBOB) en toezicht en handhaving eenvoudiger toe te passen. Er zijn tot nu toe slechts een aantal gemeenten en daarbinnen een klein aantal sectoren waar gewerkt wordt met een vergunningplicht. De ervaring leert verder dat aangeven dat er via BIBOB getoetst wordt al preventief werkt. Op de vergunningplicht komen we later bij de toekomstige maatregelen nog terug.
4. *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 de toch al geringe handhavingscapaciteit efficiënter kan worden ingezet.
5. *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. Te denken valt aan de Rotterdamwet (Wbmgp artikel 10), Opiumwet artikel 13b, Gemeentewet (artikel 174, 174a, artikel 151d) en Woningwet (artikel 13b).

Er zijn vanuit het onderzoek buiten de vijf clusters die hiervoor zijn beschreven nog diverse overige maatregelen genoemd. Bijvoorbeeld een keurmerk voor veilige verhuur, maar ook het vragen van advies aan gemeente of politie. In paragraaf 4.3 vatten we het bestaande preventieve instrumentarium schematisch samen.

Intermezzo: de motie

Het laatste punt legt de brug tussen bestaande preventieve maatregelen, de wens voor toekomstige maatregelen en de aangenomen motie met het verzoek om een onderzoek te starten naar verplichte screening op criminele antecedenten en intenties ten behoeve van eigenaren die panden willen verhuren, zodat voorkomen wordt dat deze met criminelen in zee gaan.

Eerder is aangegeven dat het stoplichtmodel zonder een wettelijke basis niet meer toegepast mag worden. Binnen het stoplichtmodel kon de politie een verhuurder op zijn of haar verzoek via rood, oranje en groen aangeven of een potentiële huurder antecedenten had, waarna een verhuurder al dan niet kon beslissen om met de huurder in zee te gaan.

In onderhavig onderzoek is naar voren gekomen dat diverse publieke en private partijen proportioneel een dergelijke maatregel zouden toejuichen. Proportioneel omdat iedereen het van belang acht dat de verhurende partij op een degelijke manier invulling dient te geven aan de screeningsonderdelen die hij/zij zelf kan uitvoeren.

In de volgende paragraaf wordt duidelijk dat er een aantal manieren is om én de screening door de verhuurder te verbeteren én er mogelijkheden zijn om op een andere manier dan bij het stoplichtmodel te kijken naar het criminele en huurdersverleden van de potentiële huurder.

Toekomstig instrumentarium

Op basis van de online survey en de interviews met stakeholders komt naar voren dat er diverse ideeën zijn voor toekomstige maatregelen om de verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan. Als we deze toekomstige maatregelen clusteren komen de volgende acht hoofdlijnen naar voren:

1. *Publiek-private samenwerking en informatiedeling.* De wens voor een terugkeer van het stoplichtmodel in een iets andere vorm dan voorheen, zoals in de vorm van een (juridisch geborgd) convenant of het opzetten van een informatieknooppunt integrale handhaving om informatiedeling mogelijk te maken. Als voorbeeld wordt de publiek-private aanpak van drugscriminaliteit hierbij naar voren gebracht.
2. *Zwarte lijst.* Wellicht lastig te realiseren maar wel gewenst is een overzicht van malafide huurders en bemiddelaars. Hiervoor zijn al (regionale) voorbeelden en ideeën beschikbaar.
3. *Aanvullende screeningsmogelijkheden voor verhuurders.* Onder het motto ‘voorkomen is beter dan genezen’ kan het overzicht van bestaande screeningsinstrumenten voor verhuurders nog uitgebreid worden met diverse andere instrumenten. Het digitaal huurpaspoort, het ontvangen van een melding van de gemeente als er op een adres in- en/of uitschrijvingen zijn of het uitbreiden van de mogelijkheden voor verhuurders om toegang te hebben tot de BRP zijn drie van de vele suggesties op dit punt.
4. *Goed verhuurderschap* is een cluster dat vooral in de richting van richtlijnen voor een keurmerk en/of certificering van verhuurders gaat.
5. *Het vergroten van controlemogelijkheden* door zowel verhuurders als gemeenten wordt door diverse respondenten als een belangrijk sluitstuk gezien.

6. Het *benoemen en gericht aanpakken van risicogebieden*, zoals industrieterreinen en het buitengebied eventueel gecombineerd met een vergunningplicht (zie ook volgende punt) wordt ook als voorbeeld van toekomstig beleid naar voren gebracht.
7. Veel respondenten hebben gewezen op het belang van een *vergunningplicht* via de APV voor kwetsbare onderdelen van de verhuurbranche op basis waaraan de toepassing van BIBOB bijvoorbeeld mogelijk wordt. Daarnaast kan een *registratie- of meldplicht* van huurders – met gebruikmaking van de kennis binnen het Digitaal Opkopers Register (DOR) en/of het Digitaal Opkopers Loket (DOL)– een drempel voor malafide huurders opwerpen dan wel ze uit de anonimiteit halen.
8. Het laatste cluster van maatregelen heeft te maken met *bewustwording* – via bijvoorbeeld indicatoren die indicatief zijn voor misstanden in het vastgoed – en het *verhogen van de meldingsbereidheid* van misstanden via campagnes.

4.3 Huidig preventief instrumentarium samengevat

In deze afsluitende paragraaf presenteren we een schematisch overzicht 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 dit rapport. De maatregelen vallen uiteen in 5 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.

Vergunningplichtig 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 is zoals eerder aangegeven 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

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;
- Meldingsbereidheid vergroten door bewoners voor te lichten en sociale controle te stimuleren;
- Meer aandacht aan het onderwerp besteden; agendeer het voorkomen van criminele verhuur;
- Op www.rijksoverheid.nl staan standaardhuurcontracten die als voorbeeld kunnen dienen voor het opstellen van een huurcontract.

Screening van de potentiële huurder.

- Screeningshandelingen verrichten waaronder:
 - open bronnen onderzoek, VOG vragen, (uittreksel) KvK gegevens controleren en jaarcijfers vragen, controleren of de persoon rechtshandelingen mag verrichten, bedrijfsplan vragen, het insolventieregister 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.
- Echtheid van de bescheiden controleren, onder andere via www.identiteitsdocumenten.nl of een extern bedrijf;
- Telefonische verificatie van bepaalde bescheiden, zoals bij een werkgeversverklaring;
- Een kennismakingsgesprek waarbij beide partijen fysiek aanwezig zijn;
- Betalingswijze: geen contante betalingen accepteren en de betaling via de bank laten verlopen;
- Enkel verhuren met een verhuurcontract en daarin voorwaarden – zoals controles – vastleggen;
- 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);
- Het gebruik van gezond verstand en een kritische blik;
- Gebruik maken van het Waardering Register Huurders (WRH).

Controle, toezicht en handhaving.

- 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;
- Sociale controle in de omgeving stimuleren.

Overige maatregelen.

- Elektriciteit op naam van de huurder zetten;
- Een bonafide verhuurmakelaar inschakelen;
- Registreren van de huurder(s); zwarte lijst;
- De woningtoestand bij overdracht vastleggen en dit door beide partijen laten ondertekenen;
- Voor een goed onderhouden woning zorgen (met het idee dat slecht onderhouden woningen slecht gedrag uitlokken);
- Een cursus 'verhuur veilig' volgen;
- Aansluiten bij Stichting Bestrijding Woonfraude en Hennepteelt (SBWH);
- Keurmerkhouder worden bij bijvoorbeeld de stichting VerhuurVeilig of Verhuurdersbelangen;
- De huurder een gebruikersverklaring laten ondertekenen.

In geval van niet-pluis vermoedens bij een geplaatste huurder

Controle, toezicht en handhaving.

- Toezicht houden door middel van controles;
- Een meldpunt op de website van de verhuurder, om niet-pluis vermoedens te kunnen melden.

Preventieve maatregelen door de gemeente

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, bewustwordingstrainingen en folders. Kwetsbare ondernemers (in buitengebieden) worden als relevante doelgroep gezien;
- Meldingsbereidheid vergroten door bewoners voor te lichten en sociale controle te stimuleren;
- Meer aandacht aan het onderwerp besteden en aan het voorkomen van criminele verhuur.

Vergunningplichtig maken van sectoren zoals de kamerverhuur of bedrijven.

- BIBOB toetsing bij vergunningverlening als gevolg van een vergunningplicht, enkel het benoemen van het uitvoeren van een BIBOB-toets blijkt preventief effectief te zijn.

Inzetten van wet- en regelgeving.

- Inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (art. 10);
- Inzet van de Gemeentewet (bv. art. 174, 174a, art. 151d);
- Inzet van de Woningwet, zoals artikel 13b (beheerovername), en van de Huisvestingswet (div. 'woonvergunningen', zoals huisvestingsvergunning, splitsingsvergunning en omzettingsvergunning, op basis van huisvestingsverordening);
- Invloed uitoefenen op de bestemming van een pand, zoals het opstellen van een bestemmingsplan, herbestemming vinden voor leegstaande panden en leegstand voorkomen;
- Keurmerk Veilig Buitengebied;
- Landelijke Aanpak Adreskwaliteit;
- Van de inzet van artikel 13b Opiumwet gaat een preventieve werking uit;
- Geen nieuwe bewoners inschrijven bij (bijna) gesloten panden door art. 13b Opiumwet.

<i>Controle, toezicht en handhaving.</i> ▪ Signaleren; ▪ Controle van risicopanden eventueel in de vorm van controledagen, bij voorkeur met behulp van gezamenlijk overheidsoptreden; ▪ Controle BRP inschrijvingen.
<i>Overige maatregelen.</i> ▪ Communicatie (informer en waarschuwen) tussen verschillende instanties.
In geval van niet-pluis vermoedens bij een geplaatste huurder
<i>Controle, toezicht en handhaving.</i> ▪ 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
<i>Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders.</i> ▪ 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.
<i>Inzetten van wet- en regelgeving.</i> ▪ Inzet van een hennepconvenant.
<i>Controle, toezicht en handhaving.</i> ▪ 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
<i>Controle, toezicht en handhaving.</i> ▪ 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
<i>Awareness en voorlichting over ondermijning en andere risico's van malafide huurders.</i> ▪ 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 staan standaardhuurcontracten die als voorbeeld kunnen dienen voor het opstellen van een huurcontract.
<i>Vergunningplichtig maken van sectoren zoals de kamerverhuur of bedrijven.</i> ▪ Indien een gemeente een sector (bijvoorbeeld kamerverhuur) vergunningplichtig heeft gemaakt, kan de gemeente bij de Rijksoverheid een BIBOB toetsing aanvragen.
<i>Inzetten van wet- en regelgeving.</i> ▪ Toetsen Wbmgp aanvragen (art 10: screening overlastgevend en crimineel gedrag); ▪ Landelijke uitrol van de richtlijnen 'Goed verhuurderschap'.

Eindnoten

1. TK 2018/19, 29 911, nr. 212, blz. 7.
2. TK 2018/19, 35 000 VI, nr. 76.

Referenties

- Borgers, M. J., & Poecke, E. M. van (2012). *Op weg naar het einde: de strafbaarstelling van voorbereiding en vergemakkelijking van professionele hennepcultuur*.
- Ferwerda, H., Staring, R., Vries Robbé, E. de & Bunt, J. van de (2007). Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak. *Bureau Beke*.
- Gestel, B. V., Kouwenberg, R. F., Verhoeven, M. A., & Verkuylen, M. W. (2008). *Vastgoed & fout*. Boom Juridische uitgevers.
- Halma, D. (2016). *Kwetsbaar vastgoed. Verkenning van het gebruik van commercieel vastgoed voor de huisvesting van hennepkwekerijen in Noord Nederland* [Scriptie, Politieacademie].
- Kolthof, E. & Khonraad, S. (2016). Ondermijnende aspecten van georganiseerde criminaliteit en de rol van de bovenwereld. *Tijdschrift voor criminologie* (p. 76-90).
- Kruisbergen, E.W., Bunt, H.G. van de & Kleemans, E.R. (2012). Georganiseerde criminaliteit in Nederland. Vierde rapportage op basis van de Monitor Georganiseerde Criminaliteit. WODC.
- Lam, J., Wal, R. van der & Kop, N. (2018). *Sluipend gif. Een onderzoek naar ondermijnende criminaliteit*. Den Haag: Boom Criminologie.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 'Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek', <https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Factsheet-Wbmgp.pdf>
- Mulder, S. (2019). 'Prevention is better than cure'. *Onderzoek naar integrale preventiemogelijkheden ten aanzien van de huidige aanpak van verhuurmakelaars die een rol spelen bij het verkrijgen van panden door criminelen*. Scriptie, Politie Eenheid Rotterdam.

- Nationaal Rapporteur Mensenhandel en Seksueel Geweld tegen Kinderen (2016). *Prostitutie en mensenhandel*. Den Haag: Nationaal Rapporteur.
- Pest, M. te, D. Nieuwdorp, B. Smeets & E. van Wijnen (2012). *Verwevenheid van onder- en bovenwereld bij georganiseerde criminaliteit: Een overzichtsstudie: aard en oorzaken*. Tilburg: RIEC Zuid-West Nederland.
- Put, S. (2010). Het is mis in de opslagbranche. Artikel in: *Secondant* #3/4.
- Politie Amsterdam-Amstelland (2009). *Over ondermijning. Een verkenning naar het fenomeen, de aanpak en mogelijke verbeteringen*. Amsterdam: Politie Amsterdam-Amstelland.
- Radermacher, R.A.G. & Bertou, E.A.J. (2015). *Limburg opnieuw ondermijnd?!* [Bachelorscriptie, Politieacademie Apeldoorn].
- Schelhaas, E.H.H. (2016). Bestuursrechtelijke complicaties voor de verhuurder en hoe hennep telende huurders bestuursrechtelijke risico's voor verhuurders opleveren. *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte*, 6, 365-370.
- Scholten, G.J. (10 mei 2017). Politie trekt stekker uit 'stoplichtconvenanten'. *Tomorrow Advocaten*.
- 'Screening van huurders in 31 Rotterdamse straten op basis van Rotterdamwet' <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/screening-huurders/>
- Snippe, J., Mennes, R., Sijstra, M., & Bieleman, B. (2017). Tussen onder en boven. Productie en distributie van softdrugs in Noord-Nederland. *Politie en wetenschap*, Intraval.
- Spapens, A. C., van de Bunt, H. G., Rastovac, L., & Miralles Suero, C. (2007). *De wereld achter de wietteelt*. Boom Juridische Uitgevers.
- Vonhof, J. J. C. (2011). *Malafide woningbemiddeling: een fenomeen achter de voordeur* (Master's thesis, University of Twente).
- Vries, E. de & Verboom, A. (6 maart 2019). Bestrijding Illegale Onderhuur [position paper]. *Rondetafelgesprek 12 maart 2019*.
- Wijk, A. van, Ham, T. van, Hardeman, M. & Bremmers, B. (2014). Prostitutie in Nederlandse gemeenten. Een onderzoek naar aard en omvang, beleid, toezicht en handhaving in 2014. *Bureau Beke*.

Bijlagen

Bijlage 1 – Informatiesheet

Panden met een luchtje

Een inventarisatie van aanpakken om verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan

Infosheet juli 2019

Bureau **Beke**

Een van de kenmerken van ondermijnende criminaliteit is dat de onderwereld misbruik maakt van de gelegenheidsstructuren die de bovenwereld biedt. Zo proberen criminelen bijvoorbeeld woningen en bedrijfsruimten te huren om drugs op te slaan of te produceren, gestolen goederen onder te brengen, auto's koud te zetten of criminelen te huisvesten. Onder- en bovenwereld raken elkaar waarbij er sprake is van het bewust of onbewust faciliteren van ondermijnende criminaliteit door de bovenwereld.

Wetenschappelijk onderzoek

In opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid voert Bureau Beke een onderzoek uit waarin de aanpak van de verhuur van panden (woon- en bedrijfsruimten) voor criminele doeleinden centraal staat.

Vraagstelling

Hoe ziet het fenomeen van verhuur van panden voor criminele doeleinden er uit als het gaat om verschijningsvormen, welke (preventieve) aanpak is er nu voorhanden en hoe staat het met de werking en benutting daarvan én welke mogelijk aanvullende instrumenten kunnen op korte dan wel middellange termijn in werking treden?

Onderzoeksmethodiek

Om zicht te krijgen op de bestaande preventieve aanpak en interessante gesprekspartners starten we met een deskresearch en een online survey onder stakeholders.

Daarna worden er op basis van de stakeholderinventarisatie 10 (groeps-)interviews en 15 telefonische interviews afgenomen. In de interviews gaan we in op de verschijningsvormen, de werking van het huidige instrumentarium en mogelijkheden voor nieuw instrumentarium.

We organiseren aan het einde van het onderzoek een klankbordbijeenkomst met relevante stakeholders om de opbrengsten mee te bespreken en te ordenen naar haalbaarheid en prioriteit. We sluiten het onderzoek af met het opstellen van een onderzoeksnotitie die openbaar zal worden.

Medewerking

De medewerking van organisaties en respondenten die van belang zijn voor het onderzoek is onontbeerlijk. Uw medewerking wordt daarom erg gewaardeerd.

Contact

Voor vragen over het onderzoek kunt u contact opnemen met Henk Ferwerda (h.ferwerda@beke.nl) van Bureau Beke. Telefoon: 026 443 86 19.



www.beke.nl

Bijlage 2 – Introductiemail online Survey

Beste,

In opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid voert bureau Beke een onderzoek uit naar het tegengaan van misbruik van panden voor criminele doeleinden. Als onderdeel daarvan houden wij een korte survey onder betrokken partijen. We willen u - als expert/ vanuit betrokkenheid bij dit onderwerp - vragen mee te werken aan deze korte online survey over de misbruik van panden voor criminele doeleinden.

Ondermijning en verhuur van panden

Voorbeelden van ondermijnende criminaliteit zijn criminelen die woningen en bedrijfsruimten proberen te huren om drugs op te slaan of te produceren, gestolen goederen onder te brengen, auto's koud te zetten of criminelen te huisvesten. Onder- en bovenwereld raken elkaar waarbij er sprake kan zijn van het onbewust faciliteren van ondermijnende criminaliteit door de bovenwereld.

Verzoek

Via deze e-mail willen we u vragen om – voor 16 oktober - een korte online survey in te vullen. Hiermee willen we een inventarisatie maken van bestaande maatregelen die een verhuurder of de overheid kan treffen om de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele doeleinden tegen te gaan.

Ja, graag

Indien u denkt dat andere personen in uw netwerk ook of beter dan u over kennis over dit thema beschikken dan mag u deze e-mail doorsturen. Sterker nog, dat stellen we zeer op prijs!

Ga naar de vragenlijst

Met vriendelijke groet,

Henk Ferwerda

Bijlage 3 – Tekst online survey

Survey - Misbruik van panden voor criminele doeleinden

Fijn dat u uw kennis met ons wilt delen. Wij zijn op zoek naar bestaande maatregelen die u of uw organisatie kent of treft om de verhuur van woon- en bedrijfsruimten voor criminele doeleinden tegen te gaan. Het gaat dus om bestaande preventieve maatregelen.

1. Ik werk bij (of ben)...

- ☐ Belangenorganisatie
- ☐ Verhuurmakelaar/verhuurbemiddelaar/verhuurder
- ☐ Gemeente
- ☐ Openbaar Ministerie
- ☐ Politie
- ☐ Ministerie
- ☐ Anders, namelijk

Hierna zullen we u vragen om maximaal 5 preventieve maatregelen te noemen die u kent of treft om te zorgen dat u of uw organisatie de kans verkleint dat panden door de huurder voor criminele doeleinden worden gebruikt.

2. Omschrijving bestaande preventieve maatregel 1

Welke partij kan deze maatregel inzetten?

- ☐ Verhuurmakelaar/verhuurder
- ☐ Gemeente
- ☐ Openbaar Ministerie
- ☐ Politie
- ☐ Ministerie
- ☐ Anders, namelijk.....

Op welke ruimten kan deze maatregel toegepast worden?

- ☐ Woonruimte
- ☐ Bedrijfsruimte
- ☐ Beiden

Hoe effectief is deze maatregel volgens u op een schaal van 1 tot 5?

Niet effectief

Zeer effectief

1	2	3	4	5
☐	☐	☐	☐	☐

☐ weet ik niet

Vraag 2 en de vervolgvragen worden 4 keer herhaald waardoor de respondent maximaal 5 maatregelen kan aangeven.

Meewerken aan een interview

Naast deze inventarisatie van bestaande maatregelen willen we de komende tijd ook interviews afnemen met personen die ideeën hebben over toekomstige maatregelen om de kans te verkleinen dat panden door de huurder voor criminele doeleinden worden gebruikt. Indien u wilt meewerken aan een interview wilt u dan uw contactgegevens achterlaten?

Naam:

E-mail:

Telefoon:

Tot slot

Indien u beschikt over – voor dit onderzoek – relevante documenten dan willen we u vragen om deze te mailen aan Rebecca Rijnink: r.rijnink@beke.nl

Ruimte voor suggesties

We danken u heel hartelijk voor uw medewerking!

Bijlage 4 – Lijst met respondenten

Alex Vooren	Stichting VerhuurVeilig
Anja Groot	Politie Amsterdam
Anton Arnold	Gemeente Roosendaal
Astrid Holl	Gemeente Berkelland
Beleidsadviseur	Gemeente Ede
Bermon Pooters	Pooters Makelaardij
Daniëlle Neeleman	financiële dienstverlener MN
Danielle van Pluur-Puik	Gemeente Breda
Douwe Halma	Politie Noord-Nederland
Ger van der Wijst	Gemeente Brunssum
Gert-Jan Wilms	Gemeente Emmen
Harry Kunne	Aanjaagteam Ondermijning / FIOD
Ilona Karsdorp	Politie Rotterdam
Ilse Kaandorp	Vastgoedmanagement Nederland
Janine Schreck	Aanjaagteam Ondermijning
Jessica Gerretzen	Gemeente Smallerland
Joeri Vig	Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid
John Meijerink	Politie Oost-Nederland
Joris Rops	Gemeente
Madelon Bakker	Ministerie van BZK
Mark Jakobs	Gemeente Breda
Menno Holwerda	Verhuurder
Michel van Ieperenburg	leVeMa Beheer / verhuurder
Paul Groeneweg	Gemeente Rotterdam
Peter Degen	Verhuurder
Politiefunctionaris	Politie Zeeland-West-Brabant
Projectleider Ondermijning	Gemeente Almere
Rudy van de Werken	Politie Amsterdam
Sanne Mulder	Politie Rotterdam
Sybren Zeilstra	Vastgoed Belang

Bijlage 5 – Overzicht repressieve maatregelen als bijvangst uit de survey

Maatregel	Welke partij	Type pand	Aantal keer genoemd	Effectiviteit
Sluiting panden	Gemeente	Beiden*	23	3,8
De respondenten hebben deze maatregel aangehaald, vanwege het preventieve effect wat van deze repressieve maatregel uitgaat. Het gaat in veel gevallen om artikel 13b van de Opiumwet.				
Bestuurlijke boete	Gemeente	Bedrijfspan	3	3,7
Artikel 13b Opiumwet	Gemeente	Beiden	3	3,3
Het gaat dan om het opleggen van een maatregel of een last onder bestuursdwang en niet om het sluiten van panden. Sluiting van panden is als een aparte repressieve maatregel genomen.				
Actief handhavingsbeleid	Gemeente	Beiden	1	4
Een overkoepelend handhavingsbeleid kan een preventieve werking hebben.				
Misstanden melden	Verhuurder	Beiden	1	5
Contractuele boetes bij wanprestatie ter preventie	Verhuurder	Beiden	1	3
Inbeslagname panden / verbeurdverklaring	OM	Beiden	1	4
Strafrechtelijke vervolging criminele huurders	OM	Beiden	1	4

* De maatregel kan voor woningen, bedrijfspanden of beide type panden gelden.

Colofon

In opdracht van

In opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid

Met medewerking van

Juno van Esseveldt (data-analyse)

Omslag en opmaak

Marcel Grotens (Bureau Beke)

Omslagfoto

Phil Landowsky (freelimages.com)

Druk gebonden versie

Drukwerknodig.nl

Henk Ferwerda en Rebecca Rijnink

Panden met een luchtje

Een inventarisatie van aanpakken om verhuur van panden voor criminele doeleinden tegen te gaan

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid. De verantwoordelijkheid voor de inhoud van het onderzoek berust bij de auteurs. De inhoud vormt niet per definitie een weergave van het standpunt van de Ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid.

© 2020, Bureau Beke, Arnhem.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotoko-pie, micro-film of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs.

No part of this publication may be reproduced in any form by print, photo print or other means without writ-ten permis-sion from the authors

ISBN

978-94-92255-37-2

Verschenen in de Bekereeks

2008

Ambtscriminaliteit aangegeven?

Een onderzoek naar het opvolgen van en kennis over de wettelijke verplichting tot aangifte van artikel 162 Sv misdrijven

Verborgen problemen

Een onderzoek naar (de aanpak van) criminaliteit onder Antillianen in Nederland

Bont en Blauw

Een onderzoek naar de strafrechtelijke behandeling van geweldszaken tegen politieambtenaren en de bejegening van slachtoffers daarvan door de politie en het openbaar ministerie

Uitstel van behandeling?

Een verkennend onderzoek naar TBS-gestelden met en zonder een combinatievonnis en de mogelijke effecten van detentie

2009

Huwelijksdwang: Een verbintenis voor het leven?

Een verkenning van de aard en aanpak van gedwongen huwelijken in Nederland

Inpakken niet nodig

Een profiel van straatrovers en straatrovers in Almere

Back on Track?

Een evaluatieonderzoek naar de onthemende projecten van de Bijzondere Jeugdbijstand in Vlaanderen

CoVa volgens plan?

Een vooronderzoek naar de mogelijkheden en reikwijdte van een effectonderzoek van de cognitieve vaardigheidstraining

Achter de schermen

Een verkennend onderzoek naar downloaders van kinderporno

2010

Tot de dood ons scheidt

Een onderzoek naar de omvang en kenmerken van moord en doodslag in huiselijke kring

Kwetsbaar beroep

Een onderzoek naar de prostitutiebranche in Amsterdam

Cameratoezicht in beweging

Ervaringen met nieuwe vormen van cameratoezicht bij de Nederlandse politie

2011

Los van drank

Procevaluatie Haltafdoening Alcohol

Lastige verhalen

Een exploratief onderzoek naar valse aangiften van zedenmisdrijven door meisjes van 12-18 jaar

Wapenfeiten

Een onderzoek naar overvallen en overvallers in Nijmegen

Snelle jongens

Een onderzoek naar drugsrunners en daaraan gerelateerde problematiek in Limburg-Zuid

2012

De schade hersteld?

Een onderzoek naar herstelbemiddeling bij jeugdige delinquenten in Vlaanderen

Onder Controle?

Een procesevaluatie van de gedragsinterventie 'Korte Leefstijltraining voor verslaafde justitiabelen'

Planmatig en flexibel

Procesevaluatie gedragsinterventie CoVa+

Oosterse Teelt

Vietnamezen in de hennepeteelt

Dierenwelzijn in het vizier

De aard en omvang van dierenwelzijnszaken en de stand van zaken van de handhaving van de regelgeving op dat gebied in Nederland

2013

Over leven na de moord

De gevolgen van moord en doodslag voor de nabestaanden van de slachtoffers en de ondersteuning door Slachtofferhulp Nederland

Met scherp schieten

Een onderzoek naar een aantal veiligheidsrisico's met betrekking tot de schietsport in Nederland

Georganiseerde voertuigcriminaliteit in Nederland

Een beeld van de omvang, kenmerken, werkwijzen en aanpak anno 2013

Het warme bad en de koude douche

Een onderzoek naar misstanden in nieuwe religieuze bewegingen en de toereikendheid van het instrumentarium voor recht en zorg

2014

Portretten van notoire ordeverstoorders

Kenmerken en achtergronden van notoire ordeverstoorders binnen het voetbal

Gelegenheidsordeverstoorders?

Analyse van rondom grootschalige rellen aangehouden verdachten

Ondergaan of ondernemen

Ontwikkelingen in de aard en aanpak van afpersing van het bedrijfsleven

Raak geschoten?

Een onderzoek naar de werking van maatregelen tegen geweld en overlast rondom het betaald voetbal

Doordringen of doordrinken

Effectevaluatie Halt-straf Alcohol
Prostitutie in Nederlandse gemeenten
Een onderzoek naar aard en omvang, beleid, toezicht en handhaving in 2014

2015

Aangifte onder nummer

Implementatie, toepassing en eerste resultaten van de nieuwe regeling 'Aangifte onder nummer'

Papier en werkelijkheid

Een hypothesevormend onderzoek naar de invloed van registratie-effecten op de omvang van de geregistreerde jeugdcriminaliteit

Grensoverschrijdend slachtofferschap

Een inventarisatie van aard, omvang en aandachtspunten in verband met de effectuering van slachtofferrechten

2016

Dieren Verboden

De toepassing van het houdverbod als bijzondere voorwaarde bij een voorwaardelijke straf

Kijk op jeugdcriminaliteit

Handvatten voor het opstellen van een periodieke trendrapportage jeugd- en jongerencriminaliteit en een overzicht van veelbelovende aanpakken

Stijging meldingen verwarde personen in de regio Rotterdam

Een onderzoek naar mogelijke verklaringen en wenselijke oplossingen

Missen we iets?

Een gebiedsanalyse in Rotterdam naar de omvang en aanpak van de jeugdcriminaliteit en eventuele 'witte vlekken' in dat beeld

De draad weer oppakken

Een follow-up onderzoek onder nabestaanden van slachtoffers van levensdelicten

Hoe lopen de hazen?

De stand van zaken in de aanpak van dierenmishandeling en dierenverwaarlozing

Focus op heling

Een onderzoek naar het functioneren van de helingmarkt, het beleid tegen en de gevolgen van heling

Van cijfers naar interpretatie

Een duiding van de kwantitatieve ontwikkelingen van de jeugdcriminaliteit

Wie is het slachtoffer?

Kenmerken van de doelgroep van het Schadefonds Geweldsmisdrijven en strategieën voor een beter doelgroepbereik

Radicalisering in de gemeente Arnhem

Resultaten van onderzoek onder mentoren, welzijnswerkers en jongeren

2017

**Duiding van problematisch
jeugdgroepengedrag**

Een theoretische verkenning en een praktische handreiking voor het veld

Prostitutie in beeld gebracht

Een onderzoek naar aard en omvang van zichtbare en onzichtbare prostitutie in Arnhem

De achterblijvers

Een evaluatie van het maatwerk voor achterblijvers van vermiste personen

2018

Realiteit of registratie-effect?

De invloed van registratie-effecten op de daling van de geregistreerde jeugdcriminaliteit

Links-extremisme in beeld

Een verkennend onderzoek naar links-extremistische groeperingen in Nederland

Na het beslag

Een onderzoek naar door RVO inbeslaggenomen voorwerpen onderdeel Natuur en de afhandeling daarvan

Slachtoffers zoeken en vinden

Een onderzoek naar het werk van de kinderpornorechercheurs

Straatprostitutie in Nijmegen

Een evaluatie van de tippelzone en huiskamer aan de Nieuwe Marktsstraat in Nijmegen

Opschakelen

Onderzoek naar ongewenste gedragingen in de wielersport

Betonrot

Een kwalitatief onderzoek naar het fenomeen ondermijnende criminaliteit in Brabant-Zeeland, de effecten van en richtingen voor de overheidsaanpak

2019

Hoog-risico honden, een bijtend probleem?

Een fenomeenonderzoek naar bijtincidenten en hondengevechten

De politieaanpak van etnisch profileren in Amsterdam

Een onderzoek naar effecten, criteria en meetbare indicatoren

Zo ziek als een hond?

Gezondheids- en socialisatieproblemen bij puppy's in Nederland in relatie tot de herkomst

**Minderjarige slachtoffers van zedenmisdrijven
gehoord**

Een kwalitatief onderzoek naar de verhoorpraktijk

**Downloaders van kinderporno;
een literatuuronderzoek**

Criminelen achter het stuur

Aard en omvang van het gebruik van huurmotorvoertuigen voor criminele activiteiten

Asielzoekers in het gareel?

Plan-, proces en effectevaluatie werking extra begeleiding- en toezichtlocaties

Afspraak is afspraak?

Evaluatie van de eenduidige landelijke afspraken rondom opsporing en vervolging van geweld tegen werknemers met een publieke taak

Een van de kenmerken van ondermijnende criminaliteit is dat de onderwereld misbruik maakt van de gelegenheidsstructuren die de bovenwereld biedt. Zo proberen criminelen bijvoorbeeld woningen en bedrijfsruimten te huren om drugs op te slaan of te produceren, gestolen goederen onder te brengen, auto's koud te zetten of criminelen te huisvesten. Onder- en bovenwereld raken elkaar waarbij er sprake is van het bewust of onbewust faciliteren van ondermijnende criminaliteit door de bovenwereld.

In opdracht van de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Justitie en Veiligheid werd 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? Deze vragen staan centraal in deze studie.



ISBN 978-94-92255-37-2



9 789492 255372 >

www.beke.nl