



Gemeente
Amsterdam

A magnifying glass with a red handle and frame is positioned over a stylized illustration of a building. The building is black with white window panes and some red accents. A small black stick figure stands to the left of the building. The magnifying glass highlights a specific window area.

Tips bij
verhuur woning-,
kantoor- of
winkelruimte

**Crimineel pandmisbruik
voorkomen**

Crimineel pandmisbruik voorkomen



U bent vastgoedeigenaar, -verhuurder, makelaar of (verhuur) bemiddelaar. Dan werkt u in een sector waar criminelen erg in geïnteresseerd zijn. Probeer te voorkomen dat u als verhuurder te maken krijgt met drugscriminaliteit, witwassen of illegale huisvesting. Want als blijkt dat criminelen bezit hebben genomen van uw pand, kan dat grote gevolgen voor u hebben. Denk aan schade aan uw eigendom, sluiting van uw pand of boetes. Of aan kostbare en lange procedures bij de rechter.

In deze folder leest u praktische tips om de betrouwbaarheid van een nieuwe huurder te controleren en hoe u crimineel misbruik van uw huurpand kunt herkennen en melden. Op amsterdam.nl/ondermijning treft u een uitgebreide screeningslijst aan. Of bekijk alvast de verschillende voorbeelden van huurovereenkomsten op rozn.nl.

1 Enkele praktische tips bij het verhuren van uw pand (woon-, kantoor- of winkelruimte)

- Zorg dat u de potentiële huurder(s) ontmoet en wees alert op personen die met de huurder mee komen. Stel veel vragen en leg dit vast in een gespreksverslag.
- Check de potentiële huurder globaal op social media, bijvoorbeeld op Google, Facebook, LinkedIn en Twitter.
- Geef aan welke documenten nodig zijn en waarom. Bijvoorbeeld dat u wilt weten of de potentiële huurder over voldoende inkomsten beschikt en dat u daarom vraagt om dit met bepaalde documenten aan te tonen.
- Laat potentiële huurders weten dat u samenwerkt met de politie en de gemeente als u misstanden ontdekt.
- Verhuurt u via een makelaar? Kies voor een makelaarskantoor dat is aangesloten bij een brancheorganisatie. Besef dat u altijd zelf verantwoordelijk blijft.

2 Verhuurt u een kantoor- of winkelruimte? Denk dan ook hieraan:

- Weet u voor welke doeleinden het pand verhuurd mag worden? Check bij twijfel uw gemeente voor informatie over het bestemmingsplan (of ruimtelijkeplannen.nl). Maak de contractueel overeengekomen bestemming zo specifiek en duidelijk mogelijk. Enkel 'horeca' of 'winkel' opnemen is te breed omschreven.
- Vraag de potentiële huurder om een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).
- Stel vast dat de ondernemer zelf huurder wordt van het pand en dit zelf gaat gebruiken.
- Vraag om een ondernemingsplan en vraag bij twijfel over het bedrijf een uittreksel op bij de Kamer van Koophandel.

3 Belangrijke documenten of bronnen

- Vraag om een origineel en geldig identiteitsbewijs en controleer dit op echtheid en consistentie.
- Vraag een originele loonstrook of drie originele bankafschriften (controleer deze op echtheid en vergelijk het bankrekeningnummer met bijvoorbeeld de loonstrook).
- Wees kritisch bij websites van werkgevers die weinig of geen telefoonnummers, namen en adresgegevens bevatten. Let ook op of er geen zaken missen, zoals reviews, blogs, portfolio of algemene voorwaarden.

4 Belangrijke informatie voor in de huurovereenkomst

- Maak bij het opstellen van het huurcontract gebruik van de meest recente modellen voor woon-, winkel- en kantoorruimte van de Raad voor Onroerende Zaken (roz.nl)
- Neem in het huurcontract bepalingen op, zoals:
 - ontbinding van het huurcontract bij malafide praktijken of activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan;
 - onderverhuur is niet toegestaan zonder uw toestemming;
 - de vermelding waarvoor het pand gebruikt wordt;
 - de procedure als de huurder het gehuurde aan wil (laten) passen;
 - de mogelijkheid tot inspectie van het gehuurde (en afspraken over toegang vanwege onderhoud en calamiteiten of controle op het gebruik van het pand).
- Maak afspraken wie het energiecontract afsluit en leg deze vast.





5 Alert blijven op signalen

Hoe eerder u het misbruik van uw huurpand herkent, hoe sneller u stappen kunt zetten. Hier volgen een aantal tips:

- Ga periodiek langs bij de huurder. Leg vast als u opvallende zaken aantreft.
- Doe alleen zaken met de potentiële huurder en niet met personen die namens de huurder optreden.
- Accepteer geen contante betalingen of betalingen van een andere partij dan de huurder.
- Wees alert op huurbetalingen van een bankrekening die op naam staat van een ander dan de huurder.
- Wees alert op wijzigingen, zoals een andere wijze van betalen. Vooral in de eerste zes maanden.
- Wees alert op betalingen vanaf buitenlandse bankrekeningen.
- Controleer of degene die gescreeud is, dezelfde persoon is als degene die bij de oplevering aanwezig is en de sleutel in ontvangst neemt.
- Inspecteer het gehuurde pand bij aanvang van de huurovereenkomst voordat het in gebruik wordt genomen en noteer de meterstanden. Maak hiervan een opleveringsrapport met foto's die van een datum zijn voorzien. Laat dit rapport door de huurder ondertekenen.

6 Melden

Alles wat onlogisch is of afwijkt van normaal kan duiden op crimineel gebruik van het pand. Denk bijvoorbeeld aan:

- Contante of ongebruikelijke betalingen
- Wisselende contactpersonen
- Huurders die controles weigeren
- Slechte bereikbaarheid van de huurder
- Bedrijvigheid op vreemde tijdstippen
- Bouw- en sloopactiviteiten
- Beveiliging bij het pand of afgeplakte ramen

Deel vermoedens of signalen met de politie (0900-8844) of Meld Misdaad Anoniem (0800-7000).

Meer tips en informatie over het voorkomen van crimineel misbruik van uw pand is te vinden op amsterdam.nl/ondermijning





amsterdam.nl/ondermijning
rieaa.nl

× Gemeente
× × Amsterdam

